קבוצת אופק (פ.ה.א.) השקעות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2025

ביום 27 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה כי בהתאם לתקנה 6ג לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 מתקיים התנאי לאימוץ ההקלות לתאגיד קטן כאמור בתקנות 5ד(ב)(1) עד 5ד(ב)(4) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) תש"ל-1970 וכן החליט לאמץ את ההקלות האמורות.

<u>תוכן העניינים</u> :

- פרק א' - תיאור עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
- פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
- פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025
- פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד
- פרק ה' - הצהרות מנהלים

20 באפריל 2026

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

חלק ראשון - כללי

1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1.1 כללי

1.1.1.1 החברה התאגדה בישראל ביום 25 במרץ 2015 תחת השם אופק (פ.ה.א.) השקעות אלטרנטיביות בע"מ ונרשמה כחברה פרטית בערבון מוגבל בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"). בחודש ינואר 2025 שונה שם החברה לשמה הנוכחי.

1.1.1.2 ביום 29 ביוני 2025 השלימה החברה הנפקה לראשונה לציבור (IPO) של אגרות חוב (סדרה א') של החברה על פי תשקיף להשלמה (המהווה גם תשקיף מדף) שפרסמה החברה ("**התשקיף**"). במסגרת זו, הנפיקה החברה 64,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה א') ועם השלמת ההנפקה כאמור הפכה החברה לחברת אגרות חוב, כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

1.1.1.3 פעילות החברה, בעצמה ובאמצעות החברות המוחזקות על ידה ("**הקבוצה**"), מתמקדת נכון למועד הדוח בתחום הנדל"ן המניב ובתחום הנדל"ן היזמי בישראל למגוון שימושים, לרבות נדל"ן למסחר ותעסוקה, משרדים, ומלונאות. במסגרת עיסוקיה, פועלת הקבוצה לאורך כל שרשרת הערך של ייזום, הקמה וביצוע, תפעול והחזקת נכסים מניבים קיימים ונכסים המצויים בשלבי תכנון וביצוע שונים. במסגרת פעילותה החברה מאתרת ובוחנת הזדמנויות עסקיות באזורי ביקוש ברחבי הארץ, לרכישת זכויות במקרקעין בעלי פוטנציאל השבחה ולהצפת ערך.

בהתאמה, למועד הדוח מקדמת הקבוצה שני פרויקטים למלונאות ומסחר המצויים על קו ימה של אשדוד (בקו ראשון לים), הקמת מגדל בוטיק הכולל משרדים, תעסוקה ומסחר בראשון לציון, במיקום מרכזי בכניסה לעיר (אשר חלקו נכלל תחת נדל"ן להשקעה וחלקו מיועד למכירה כנדל"ן יזמי), ובכפוף לשינוי מבנה כמתואר להלן אשר נכנס לתוקף במועד השלמת ההנפקה על פי התשקיף, משכירה הקבוצה, באמצעות חברה בת, קומת משרדים בשטח של כ-1,234 מ"ר במגדל משרדים Sky Tower TLV בתל אביב, שבבעלותה. בנוסף, משכירה החברה בשכירות משנה תפעולית חלק משטח החכור על ידה מצד ג' במגדלי הארבעה בתל אביב, המשמש בחלקו כמשרדי הנהלת החברה ומטה הקבוצה.

1.1.1.4 בעל השליטה בחברה הינו מר קובי אברהמי, המחזיק במלוא (100%) ההון המונפק והנפרע של החברה ("**בעל השליטה**").

1.1.2 שינוי מבנה

טרם השלמת הנפקת ניירות הערך על פי התשקיף, החזיק בעל השליטה בחברה בכ-69.8% מהונה המונפק של חברת אופק (ה.נ.ג.) החזקות נדל"ן גלובליות בע"מ ("**אופק ה.נ.ג.**") בעלת זכויות בקומת משרדים בשטח של כ-1,234 מ"ר במגדל משרדים Sky Tower TLV בתל אביב, המושכר לצד שלישי (לפרטים אודות נכס המקרקעין ראו סעיף 1.8.19 להלן).

ביום 29 במאי 2025 התקשרו בעל השליטה, החברה, אופק ה.נ.ג. וחברות נוספות המוחזקות על ידי החברה ועל ידי בעל השליטה בהסכמים ("**הסכמי שינוי המבנה**") לפיו בכפוף להנפקת ניירות הערך לפי התשקיף וטרם רישומם למסחר בבורסה, (א) יועברו לבעלות החברה כלל החזקות בעל השליטה באופק ה.נ.ג., בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 104א לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("**הפקודה**") בתמורה להקצאת מניות החברה, באופן שבו עם כניסת שינוי המבנה כאמור לתוקף, החברה תחזיק בכ-69.8% מהון

המניות המונפק והנפרע של אופק ה.נ.ג.; (ב) תועברנה החזקות החברה במספר חברות אשר נכון למועד התשקיף היו בעלות פעילות זניחה והמוחזקות על ידה בשיעורי החזקה משתנים (אופק חניוני סקיי בע"מ, סקיי טאואר תל אביב בע"מ, סקיי טאואר ניהול בע"מ וסקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ; יחדיו: "**החברות היוצאות**") לחברת אחות של החברה ("**החברה הקולטת**") המוחזקת בבעלות מלאה של בעל השליטה, בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 105ט' לפקודה או לחילופין בהתאם להוראות סעיף 104ב(ו) לפקודה, בהתאם להחלטת רשות המיסים (ביחד: "**שינוי המבנה**").

במסגרת ההסכם התחייבו בעל השליטה והחברה הקולטת, ביחד ולחוד, לשאת בכל התחייבויות שתנבענה (ככל ותנבענה) לחברה בגין או בקשר החברות היוצאות (ככל וישנן), גם ביחס לתקופה שקדמה למועד שינוי המבנה. בחודש יוני 2025 הושלם שינוי המבנה.

לפרטים נוספים בקשר עם שינוי המבנה ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים.

1.1.3 <u>מבנה החזקות הקבוצה נכון למועד הדוח</u>

להלן תרשים החזקותיה של החברה, נכון למועד הדוח, ועם השלמת שינוי המבנה:



(1) תרשים זה אינו כולל שותפות (שהחברה הינה השותף הכללי בה) שהוקמה לצורך השקעה על ידי מספר משקיעים צדדי ג' באופק החזקות (מ.ג.ה.) אשדוד בע"מ (ראו סעיף 1.17.3.2 לתשקיף). כמו כן, תרשים זה אינו כולל מספר שותפויות שהחברה שימשה כשותף הכללי שלהם ושלמועד הדוח אינן פעילות.

(2) אופק החזקות (מ.ג.ה.) אשדוד בע"מ ("**אופק מגה**") - חברה פרטית אשר התאגדה בשנת 2018 המצויה למועד הדוח בבעלות מלאה (100%) של החברה ומחזיקה למועד הדוח ב-100% מהזכויות בפרויקט מלונאות ומסחר בהקמה אשר נמצא בקו ראשון לים באשדוד. לפרטים נוספים אודות הנכס, ולפרטים אודות הסכם למכירת 50% מהזכויות בפרויקט זה לפמה חברה להשקעות ונכסים בע"מ ("**פמה**"), ראו סעיף 1.16.1.1 לפרק זה להלן. כמו כן, לפרטים אודות זכאות השותפות להירשם כבעלת מניות באופק מגה, ראו סעיף 1.17.3.2 לפרק זה להלן.

(3) אופק פרויקט לישנסקי 22 ראשון לציון בע"מ ("**אופק לישנסקי**") - חברה פרטית אשר התאגדה בשנת 2019 המצויה בבעלות מלאה (100%) של החברה ובעלת הזכויות במקרקעין עליו מקימה הקבוצה מגדל בוטיק למשרדים, תעסוקה ומסחר בראשון לציון (אשר חלקו מיועד לנדל"ן להשקעה וחלקו מיועד למכירה במסגרת תחום הנדל"ן היזמי למסחר) - ראו סעיף 1.8.20 וכן סעיף 1.9.11 לפרק זה להלן, בהתאמה.

(4) אופק ניהול מלון גלי הים בע"מ ("**אופק גלי הים**") - חברה פרטית אשר התאגדה בשנת 2018 המצויה בבעלות מלאה (100%) של החברה ובעלת הזכויות בקרקע המיועדת להקמת פרויקט מלונאות ומסחר באשדוד באזור המצוי בקו ראשון לים (בסמיכות לפרויקט המלונאי של אופק מגה) - ראו סעיף 1.8.22 לפרק זה להלן.

(5) אופק (ה.נ.ג.) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ ("**אופק (ה.נ.ג.)**") - חברה פרטית אשר התאגדה בשנת 2015 והינה בעלת הזכויות בקומת משרדים בשטח של כ- 1,234 מ"ר במגדל משרדים Sky Tower TLV בתל אביב המושכרת למועד הדוח לצד ג' - ראו סעיף 1.8.19 לפרק זה להלן. למועד הדוח, ועם השלמת שינוי המבנה, מחזיקה החברה בכ-69.8% מהון המניות המונפק והנפרע של אופק (ה.נ.ג.). לפרטים אודות יתרת ההחזקות באופק ה.נ.ג. ראו סעיף 1.25 לפרק זה להלן.

1.2 **<u>תחומי פעילות החברה</u>**

למועד הדוח, לחברה שני תחומי פעילות עסקיים (המדווחים כמגזרי פעילות עסקיים בדוחותיה הכספיים, ראו גם ביאור 25 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31.12.2025, וכמפורט להלן:

1.2.1 **תחום הנדל"ן המניב בישראל** - תחום הכולל איתור, ייזום, השבחה, רכישה, הקמה והשכרה של מבני נדל"ן למסחר, משרדים ולמלונאות, ועשוי לכלול רכישת קרקעות למגוון שימושים נוספים (לרבות תעשיה, אחסנה, לוגיסטיקה), אשר עליהם נבנה הפרויקט הספציפי. יצוין כי בחלק מהמקרים עשוי להתבצע פרויקט הכולל גם שטחים המסווגים כמלאי ואשר יסווגו לתחום הנדל"ן היזמי (ראו סעיף 1.2.2 להלן) וגם שטחים המסווגים כנדל"ן להשקעה (כגון שטחים להשכרה לצד נדל"ן יזמי המיועדים למכירה - ראו לעניין זה סעיף 1.1.1.3 לעיל).

למועד הדוח מהווה תחום הפעילות האמור את עיקר פעילות הקבוצה, במסגרתו היא מתמקדת בהקמת פרויקטי משרדים ותעסוקה, מסחר ומלונאות, מקדמת כאמור לעיל שני פרויקטים למלונאות ומסחר על קו ימה של אשדוד, פרויקט למשרדים ותעסוקה ומסחר בראשון לציון, וכן מחזיקה בנכס משרדים מניב במגדל Sky Tower TLV, בתל אביב. בנוסף, החברה משכירה בשכירות משנה תפעולית חלק משטח החכור על ידה מצד ג' במגדלי הארבעה בתל אביב, המשמש בחלקו כמשרדי הנהלת החברה ומטה הקבוצה.

לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה ראו סעיף 1.8 להלן.

1.2.2 **תחום הנדל"ן היזמי למסחר בישראל** - הכולל איתור מקרקעין, תהליכי השבחה וייזום של פרויקטים בנדל"ן במגוון תחומים פוטנציאליים (למועד הדוח, בדגש על מסחר, משרדים ותעסוקה), לצורך מימושם.

נכון למועד הדוח, במסגרת הפרויקט בראשון לציון (באמצעות אופק לישנסקי) מקדמת הקבוצה גם הקמה של שטחי משרדים, תעסוקה ומסחר אשר על פי תוכניותיה למועד הדוח חלקם יישארו בבעלותה וישמשו נדל"ן מניב ויתרתם מסווגים כמלאי למכירה ומוצגים תחת תחום הנדל"ן היזמי.

לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה ראו סעיף 1.9 להלן.

1.3 **<u>תיחום פעילות</u>**

1.3.1 מר קובי אברהמי, בעל השליטה בחברה, התחייב כלפי החברה לתיחום פעילות, באופן שהוא לא יעסוק ביזום פרויקטים חדשים של נדל"ן בישראל שלא הוחל בהם טרם מועד פרסום התשקיף ("**פרויקט חדש**") שלא באמצעות החברה, אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה לביצוע הפרויקט החדש, כמפורט להלן. מובהר בזאת, כי התחייבות בעל השליטה לתיחום פעילות לא תחול על פעילות נדל"ן מכל סוג שהוא מחוץ לישראל.

1.3.2 בעל השליטה התחייב כי בכל מקרה בו יוצע לו פרויקט חדש כהגדרתו לעיל, הוא יפנה לחברה בהצעה כי היא תיזום את הפרויקט החדש ו/או תרכוש את הפרויקט החדש ו/או תשקיע בפרויקט החדש ("**ההצעה**") - ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך עשרה ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם

ההצעה. החלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה בלבד. לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בוועדת הביקורת, אשר החלטתה על דחיית ההצעה תהיה סופית. היה ולא אישרה ועדת הביקורת את דחיית ההצעה על ידי החברה, לא יהיה רשאי בעל השליטה לקבל את ההצעה, וההצעה תועבר לדיון נוסף של הדירקטוריון, אשר יהיה רשאי לאשר את קבלת ההצעה. בכל מקרה של העדר היענות מצד החברה להצעה בתוך עשרה ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה, תחשב ההצעה כאילו נדחתה, ובמקרה של דחיית ההצעה (על ידי ועדת הביקורת) או העדר היענות, יהיה בעל השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) רשאי לקבל את ההצעה. בנוסף, גם במקרה בו על אף היענות החברה להצעה, לא ישתכלל (מסיבות שאינן תלויות בבעל השליטה) הסכם להשקעה בפרויקט החדש ו/או לרכישת הפרויקט החדש על ידי החברה, יהיה רשאי בעל השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) לבצע את ההשקעה ו/או הרכישה ו/או היזום חלף החברה.

1.3.3 למען הסר ספק יובהר כי ההתחייבות האמורה לא תחול: (1) ביחס לרכישה של מניות ו/או אגרות חוב (המירות או לא המירות) בחברות ציבוריות גם אם עיקר פעילותם בתחום הנדל"ן בישראל; (2) ביחס לרכישת ניירות ערך שאינם סחירים של תאגידים (לרבות קרנות השקעה) גם כאלה שעיקר פעילותם בתחום הנדל"ן בישראל; (3) ביחס לרכישת ניירות ערך סחירים/שאינם סחירים של תאגידים (לרבות קרנות השקעה) שלהם פעילות בתחום הנדל"ן בישראל אך זו אינה עיקר פעילותם; (4) ביחס לרכישת קרקע ו/או פרויקט יזום בניה למגורים (לרבות כאלו הכוללים מרכיב נלווה של שטחי מסחר תעסוקה או משרדים) בהיקף כספי (נכון למועד הרכישה במונחי עלות) של עד 50 מיליון ש"ח ו/או רכישות של נדל"ן למגורים לצרכיו הפרטיים של בעל השליטה או של בני משפחתו; (5) משרדים לצרכיו הפרטיים של בעל השליטה או של בני משפחתו, לרבות לצרכי השקעה (ללא מגבלה), ובלבד שמשרדים שיירכשו כאמור על ידו לא יהוו בסיס להשבחה וייזום פרויקט חדש בתחום הנדל"ן היזמי או בתחום הנדל"ן המניב; (6) נכסים או פרויקטים קיימים בבעלות בעל השליטה, לרבות ביצוע פרויקטים חדשים בנכסים קיימים המוחזקים על ידו; (7) רכישת זכויות שותפים בנכסים או פרויקטים המוחזקים על ידי בעל השליטה; (8) פעילות מחוץ לישראל (ללא מגבלה).

1.3.4 החברה תפרסם דוח מיידי בדבר החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר כל החלטה בעניין תיחום הפעילות כאמור.

1.3.5 התחייבות בעל השליטה לתחום את פעילותו כאמור לעיל ומתן זכות סירוב ראשונה לחברה ניתנו ללא תמורה, והן תהינה בתוקף החל ממועד רישום ניירות הערך על פי תשקיף זה למסחר למשך התקופה המותרת על פי דין או כל עוד בעל השליטה הינו בעל השליטה ו/או נושא משרה בחברה או כל עוד ניירות הערך של החברה תהיינה רשומות למסחר בבורסה, לפי המוקדם. במקרה שבו בעל השליטה יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה ו/או נושא משרה, יהיה רשאי בעל השליטה, בין במישרין ובין בעקיפין, לחזור לפעול במסגרות שונות בתחומי הפעילות, מבלי שיצטרך ליתן זכות סירוב לחברה.

1.4 **<u>השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה</u>**

1.4.1 בתקופה של שנתיים שקדמו למועד הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא בוצעו עסקאות במניותיה.

1.4.2 לפרטים אודות שינוי מבנה שבמסגרתו יוקצו מניות החברה לבעל השליטה בה, ראו סעיף 1.1.2 לפרק זה.

1.5 **חלוקת דיבידנד**

1.5.1 כללי

בשנתיים שקדמו למועד הדוח לא ביצעה החברה חלוקת דיבידנד. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת העודפים כמשמעות מונח זה בחוק החברות, כעולה מהדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה הסתכמה לסך של כ- 12,229 באלפי ש"ח.

1.5.2 מגבלות על חלוקת דיבידנד

לפרטים אודות מגבלות חלוקת דיבידנד לצורך עמידה בדרישות הבורסה בהקשר עם הצעת אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף, ראו סעיף 2.3.4.1 לתשקיף. כמו כן, במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') נקבעו מגבלות על חלוקת דיבידנד, כמפורט בסעיף 18.2 לשטר הנאמנות כאמור.

לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד בקרב חברות הקבוצה ראו בסעיף 1.17.4 להלן.

חלק שני - מידע אחר

1.6 **מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה**

להלן נתונים כספיים של החברה לשנת 2024 ולשנת 2025 (באלפי ש"ח). בהינתן שינוי המבנה כהגדרתו לעיל כאמור, (א) מוצגת בפרק זה ההחזקה באופק ה.נ.ג. (ובהתאמה תוצאות פעילותה), אשר מחזיקה בנכס הנדל"ן שבבעלותה, ותוצאות פעילותה, כחלק מפעילות החברה מתחילת התקופה המוקדמת ביותר בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המצורפים לתשקיף זה, וזאת לאור היות אירוע שינוי המבנה עומד בהגדרת אירוע פרופורמה מכח תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ; ו-(ב) לא מוצגים נתוני החברות היוצאות (כהגדרתן בסעיף 6.1.2) אשר ליום 31.12.2024 הוחזקו בבעלות מלאה של החברה. לפרטים אודות נתוני פרופורמה אודות נתוניה הכספיים המאוחדים של החברה בהתחשב בנתוני אופק ה.נ.ג. ובנטרול נתוני החברות היוצאות, ראו נתוני פרופורמה בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
	תחום הנדל"ן המניב	**תחום הנדל"ן היזמי**	**התאמות בגין נכסים/התחייבויות שלא הוקצו**	**סה"כ**
הכנסות	3,537	3,009	--	6,546
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	(7,115)	-	--	(7,115)
סה"כ	(3,578)	3,009	--	(569)
עלות המכר		(2,675)	--	(2,675)
עלויות תפעוליות	(4,318)	(1,455)	--	(5,773)
סך ההוצאות	(4,318)	(4,130)	--	(8,448)
רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה	(8,493)	(1,121)	--	(9,614)
רווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	597	--	--	597
סך (הפסד) מפעולות רגילות	(7,896)	(1,121)	--	(9,017)
סך הנכסים	187,672	63,725	15,946	263,445
סך ההתחייבויות	19,165	8,923	168,702	196,790

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025				
	תחום הנדל"ן המניב	**תחום הנדל"ן היזמי**	**התאמות בגין נכסים/התחייבויות שלא הוקצו**	**סה"כ**
הכנסות	3,721	15,016	--	18,737
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	(1,980)	--	--	(1,980)
סה"כ	1,741	15,016	--	16,757
עלות המכר	--	(13,024)	--	(13,024)
עלויות תפעוליות	(5,380)	(1,394)		(6,774)
סך ההוצאות	(5,380)	(14,418)		(19,798)
רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה	(4,220)	598	--	(3,622)
רווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	581	--	--	581
סך (הפסד) מפעולות רגילות	(3,639)	598	--	3,041
סך הנכסים	208,461	71,993	7,327	287,781
סך ההתחייבויות	99,486	45,533	86,016	231,035

לתיאור אודות ההתפתחויות והשינויים שחלו בכל אחד מהנתונים המובאים בסעיף זה, ראו את דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורף בחלק ב' לדוח תקופתי זה.

1.7 **<u>סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה</u>**

כאמור לעיל, נכון למועד הדוח, פועלת החברה בענף הנדל"ן בישראל. להלן תיאור מגמות, אירועים והתפתחויות עיקריות בסביבה הכללית והמאקרו-כלכלית שבה פועלת החברה והחברות הבנות שלה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות של החברה והחברות הבנות שלה, והשלכותיהם.

1.7.1 <u>טבלת פרמטרים כלכליים של ישראל בה מתבצעת פעילות הקבוצה</u>

	ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים	
	2025	2024
<u>פרמטרים מאקרו כלכליים</u>		
תוצר מקומי גולמי (באלפי ש"ח) *	2,108,000	1,884,000
תוצר מקומי גולמי לנפש**	208.9	201.2
שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי	2.9%	1%
שיעור צמיחה בתוצר הגולמי לנפש	1.6%	-0.3%
עלייה (ירידה) בשיעור אינפלציה	2.6%	3.4%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך	3.91%	4.47%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך	A stable	A negative
שע"ח ש"ח ביחס לדולר ליום האחרון של השנה	3.12	3.64

1.7.2 **<u>תחום הנדל"ן המניב בישראל</u>**

עד פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" הציג תחום הנדל"ן המסחרי בישראל יציבות שנשענה על סביבת מאקרו תומכת. עם פרוץ הלחימה נרשמה פגיעה זמנית בפעילות, אולם במהלך שנת 2025 חלה התאוששות הדרגתית בענף הקמעונאות, שהתבטאה בעלייה בפדיונות ובתנועת המבקרים במרכזים מסחריים, לצד אינדיקציות לחזרת פעילות כלכלית רחבה, לרבות גידול משמעותי בתנועת התעופה ובצריכת דלקים במשק.

בשוק המשרדים נרשמה בשנים 2024 - 2025 ירידה בביקושים, בעיקר על רקע ההאטה בענף ההייטק, לצד התאמות בדמי השכירות. עם זאת, במחצית השנייה של 2025 ניכרו סימני התייצבות, בפרט בנכסים איכותיים ובמיקומים מבוקשים, כאשר שנת 2026 צפויה להתאפיין בשוק מאוזן יותר, חרף עודפי היצע נקודתיים. במקביל, המשך אימוץ מודלי עבודה היברידיים ממשיך להשפיע על דפוסי הביקוש לשטחי משרדים. ביחס לנכס החברה אופק (ה.נ.ג.), לא נצפו שינויים כלשהם, שכן ביחס לנכס זה לחברה הסכם שכירות קיים.

באשר לפעילות המלונאית, חרף התאוששות ניכרת בתיירות האווירית בשנים 2025 - 2026, למועד זה אין לקבוצה נכסים מלונאיים פעילים, ועל כן מגמות אלו טרם באו לידי ביטוי ישיר בפעילותה, אך הן עשויות לתמוך בפעילות העתידית עם הבשלת הפרויקטים הרלוונטיים.

1.7.3 **<u>אירועים ביטחוניים, גלובליים וגיאופוליטיים</u>**

1.7.3.1 אירועים גיאופוליטיים ומתיחות ביטחונית, בארץ ובעולם כמו גם שיקולים ביטחוניים אסטרטגיים, שינויים במצב הביטחוני, מתיחות גיאופוליטית, עימותים צבאיים וכיו"ב, עשויים להשפיע על צרכי וסדרי העדיפויות בהקצאת משאבים אצל לקוחות החברה, הקיימים והפוטנציאליים.

1.7.3.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל", אשר התנהלה

במספר חזיתות והובילה להשפעות מדינתיות, כלכליות ועסקיות משמעותיות על המשק הישראלי. הימשכות הלחימה בשנים 2024 - 2025, לצד החרפת מתיחויות ביטחוניות וחידוש עימותים נקודתיים בראשית שנת 2026, הביאו לפתיחת מבצע "שאגת הארי" בפברואר 2026, אשר לווה בהגברת דריכות בעורף האזרחי, גיוס מילואים והתאמות זמניות בפעילות המשק.

על אף האתגרים האמורים, במהלך שנת 2026 ניכרת יכולת הסתגלות גבוהה של המשק הישראלי ושל ענף הנדל"ן בפרט למציאות הביטחונית המורכבת. לאחר עיכובים נקודתיים שנרשמו בענף הבנייה, חלה התייצבות הדרגתית בפעילות, בין היתר הודות להתאמות תפעוליות, המשך ביצוע פרויקטים והיחלשות מסוימת בלחצי שרשרת האספקה ועלויות חומרי הגלם ביחס לשנים קודמות.

ברמה המאקרו-כלכלית, שנת 2026 מתאפיינת אמנם באי-ודאות מסוימת ובהתמתנות זמנית בקצב הצמיחה, אולם נתוני היסוד של הכלכלה הישראלית משקפים חוסן, רציפות תפקודית ויכולת תגובה של המגזר הציבורי והפרטי גם יחד. צעדים פיסקליים שננקטו על ידי הממשלה, לרבות עדכון תקציב המדינה, נועדו לתמוך ביציבות המשק ובפעילות הכלכלית, תוך שמירה על המשך נגישות למקורות מימון ופעילות עסקית שוטפת.

נוכח האמור לעיל, ובהתחשב ביכולת ההתאמה והחוסן שהפגין המשק הישראלי לאורך התקופה, הכלכלה המקומית וענף הנדל"ן בפרט מצויים בשלב של התייצבות והיערכות להמשך פעילות וצמיחה, לצד ניהול זהיר של סיכונים ביטחוניים וגיאו-פוליטיים.

1.7.3.3 בכל הנוגע להיבטי המימון וליווי פרויקטים לא חלה נכון למועד הדוח הרעה בתנאי האשראי המוצע לחברה או בנכונות הגופים המממנים השונים להעמיד אשראי לחברה, והחברה עמדת בתנאי הסכמי המימון שחברות הקבוצה הינן צד להם. כאמור, המלחמה הובילה לירידה בביקושים לענף הנדל"ן, לרבות בתחום המסחר והמשרדים, כמו גם התאוששות בביקושים בענף המלונאות, ובהתאמה, להערכת החברה, מגמות הצמיחה המאפיינות את ענף הנדל"ן עשויות להימשך בטווח הארוך. לאור האמור לעיל ובהתחשב בסטטוס ההפעלה, ההקמה והתכנון של הפרויקטים השונים, נכון למועד הדוח ולאחר בחינה שערכה החברה בקשר עם חשיפתה לסיכונים השונים, היא סבורה כי השפעת המלחמה על עסקיה למועד הדוח אינה מהותית וכי לא צפויה השפעה מהותית על פעילותה בטווח המיידי, וזאת בהתחשב בהיקף פעילותה, במצבה העסקי, בשלבי השונים בהם מצויים הפרויקטים שלה, במקורות המימון הקיימים שלה, בתזרים המזומנים שלה בהתחשב בפרויקטים שנמצאים בהקמה, ובהיערכותה להתמודדות עם הסיכונים המפורטים לעיל.

לצד האמור לעיל, התפתחויות ביטחוניות, לרבות חידוש הלחימה, עשויות להשפיע על ענף הנדל"ן בכלל ועל פעילות הקבוצה בפרט, בעיקר בהיבטים של קצב ייזום, תכנון והקמה של פרויקטים קיימים וחדשים. עם זאת, השפעות אלו אינן אחידות, והן תלויות, בין היתר, במאפייני הפרויקטים, בשלב שבו הם מצויים וביכולת ההסתגלות של הגורמים הפועלים בענף.

במהלך התקופה ניכרת יכולת הסתגלות גוברת של ענף הנדל"ן והתאמת מנגנוני העבודה למציאות הביטחונית והמאקרו-כלכלית, לרבות ניהול לוחות זמנים גמיש, שימוש במקורות מימון מגוונים ושיפור תהליכי התקשרות עם קבלנים, ספקים וגורמי מימון. כמו כן, על אף תנאי אשראי מוקפדים יחסית וסביבת מימון מאתגרת, לא חלה פגיעה מהותית בנגישות למימון פרויקטים, וניתן להבחין בהמשכיות פעילות ובקידום פרויקטים בהתאם לנסיבות השוק.

להערכת החברה, גם במקרים בהם יתרחשו עיכובים נקודתיים בלוחות הזמנים או התאמות בעלויות, אין

בכך כשלעצמו כדי לשנות מהותית את הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים או את פוטנציאל יצירת הערך הגלום בהם בטווח הבינוני והארוך. החברה מנהלת באופן זהיר של מקורותיה, מבצעת בחינה שוטפת של תזרימי המזומנים והתאמת תמהיל הפעילות לצורך שמירה על יציבות פיננסית.

נוכח האמור, ובכפוף להתפתחויות הביטחוניות והמאקרו-כלכליות, סבורה החברה כי ביכולתה להתמודד עם האתגרים המתוארים לעיל, וכי פעילותה ופרויקטיה ערוכים להמשך קידום מדורג ואחראי גם בתנאי אי-ודאות, תוך מיצוי הזדמנויות עסקיות המתהוות בסביבת השוק הקיימת.

יודגש כי בשלב זה לא ניתן לצפות את משך הלחימה (מול איראן ובדגש על הגזרה הצפונית) ובאם הפסקות האש בדרום תישמר או לחילופין האם הלחימה תתחדש ואף ייתכן כי תורחב לזירות וגזרות נוספות. בשים לב לחוסר הודאות כאמור, הרי שלמועד הדוח אין ביכולת החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל מצב הקבוצה בפרט. החברה בוחנת את כלל ההשלכות המפורטות לעיל וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות לפעילות הקבוצה.

האמור לעיל בנוגע להערכות החברה כאמור בהתייחס לסביבה הביטחונית והשפעותיה האפשריות ו/או הצפויות על החברה ותוצאות פעילותה, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נשען על תמונת המצב הידועה לחברה נכון למועד הדוח. בנסיבות העניין, לאור אי הוודאות ביחס לאופי ומשך המלחמה, לא ניתן להעריך בשלב זה את היקף ההשפעה הפוטנציאלית של המלחמה על מדינת ישראל ועל המשק הישראלי בכלל ועל החברה בפרט. בהתאמה, מידע זה עשוי שלא להתממש, או לחילופין להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי וזאת, בין היתר, כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות אי הוודאות הרבה ביחס להיקף המלחמה והתמשכותה.

1.7.4 **<u>שינויים בשיעורי האינפלציה והריבית</u>**

1.7.4.1 <u>כללי</u>

בשנים האחרונות חלו תנודות במחירי סחורות ומוצרים, אשר הובילו לעלייה בשיעורי האינפלציה ולעליית ריבית גלובלית ומקומית, על רקע אירועים גיאו-פוליטיים וביטחוניים בזירה הבינלאומית והאזורית. עם זאת, במהלך התקופה האחרונה ניכרים תהליכי התאמה והתייצבות בשווקים, לרבות שיפור בתפקוד שרשראות האספקה, ירידה בתנודתיות בחלק ממחירי חומרי הגלם והתמתנות הדרגתית בלחצי האינפלציה ביחס לשנים קודמות. מגמות אלו תורמות להפחתת אי-הוודאות המאקרו-כלכלית ולשיפור סנטימנט הפעילות במשק.

בחודש ינואר 2026 פרסם בנק ישראל תחזית מקרו-כלכלית מעודכנת, אשר הצביעה על המשך מסלול התאוששות הדרגתי של המשק. התחזיות כללו סביבת אינפלציה יציבה בתוך יעד הממשלה והפחתה נוספת של הריבית לרמה של 4.0%, נתונים המשקפים מדיניות מוניטרית מאוזנת התומכת בפעילות הכלכלית. נתוני שנת 2025 אכן ביטאו שיקום בפעילות המשקית, כפי שניתן ללמוד מהגידול במדדי צריכה מרכזיים וחזרת פעילות ענפה בענפי התחבורה, התעשייה והשירותים.

עם פתיחת מבצע "שאגת הארי" בפברואר 2026 חלה עלייה מסוימת ברמת אי-הוודאות, ובוצעו עדכונים זהירים של תחזיות הצמיחה והגירעון. עם זאת, צעדי המדיניות שננקטו, לצד חוסנו המבני של המשק הישראלי, תפקוד מערכת פיננסית יציבה ומדיניות מוניטרית עקבית, מאפשרים המשך פעילות כלכלית שוטפת והיערכות להמשך צמיחה. גם המחסור בכוח אדם בענפי הבנייה והתשתית מטופל באמצעות התאמות תפעוליות וצעדי התייעלות, כאשר להערכת החברה, בטווח הבינוני-ארוך קיימת היתכנות לשיפור הדרגתי

בזמינות גורמי הייצור ובתנאי הסביבה העסקית.

1.7.4.2 <u>אינפלציה</u>

בשנים האחרונות נרשמו עליות מחירים משמעותיות בכלל ענפי המשק וכן בעלויות הקשורות לענף הבנייה. עליות מחירים אלו המשיכו לבוא לידי ביטוי גם בשנת 2024-2025, אם כי במתינות יחסית, וניכרת התייצבות מסוימת בשיעורי האינפלציה. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שיעור האינפלציה הממוצע בשנת 2025 עמד על 2.6% נמוך מהשיעורים שנרשמו בשנים קודמות, תוך שמירה על יעד הממשלה לאינפלציה בטווח של 1%-3%. נכון לדצמבר 2025, האינפלציה השנתית עמדה על 2.6% כאשר מחירי הדיור, התחבורה והתקשורת היו בין הגורמים המרכזיים לעלייה זו.

באשר לעליות במחירי התשומות בענף הבנייה, מדד תשומות הבנייה המשיך לעלות גם בשנים 2024-2025. מדד תשומות הבנייה למגורים עלה ביולי 2025 לכ- 138.7 נקודות, המשקף עלייה של 7 נקודות לעומת יולי 2024 - המשך מגמת ההתייקרות המשמעותית של חומרי הגלם והעבודה בענף שנרשמה לאורך שנת 2024 ובמהלך 2025. מגמה זו עולה בקנה אחד עם התנודתיות במחירי חומרי הגלם בעולם והמשך השיבושים בשרשראות האספקה.

על מנת לצמצם חשיפה בגין מדד תשומות הבניה ולאינפלציה, החברה מצמידה את תשלומי רוכשי שטחים למדד תשומות הבניה למשרדים ומסחר, וכן מוצמד שכר הדירה בשטחי המשרדים המושכרים על ידה למדד המחירים לצרכן.

להערכת החברה, ככלל, מגמות אלה לא השפיעו על החברה באופן מהותי במהלך תקופת הדוח וזאת, בין היתר, היות והחוב הפיננסי של הקבוצה וכן מרבית הוצאות הקבוצה אינם צמודים למדד המחירים לצרכן.

בנוסף, להערכת החברה, בהנחה של אי קיטון מהותי במחירי המכירה הידועים כיום, המרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים של החברה יאפשר התמודדות עם תרחיש עליה נוספת במדד, מבלי שהדבר יעמיד בסיכון את עצם רווחיות הפרויקטים.

האמור לעיל בנוגע להערכות ולמגמות אותן הקבוצה צופה בהתייחס לסביבה הכללית בה הקבוצה פועלת ובכלל כך להשפעות האינפלציה מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך על תמונת המצב נכון למועד הדוח לצד הערכות הנהלת הקבוצה בהקשרים אלו. מידע זה עשוי שלא להתממש או לחילופין להתממש באופן שונה אף באופן מהותי וזאת, בין היתר, כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת קבוצה.

1.7.4.3 <u>ריבית</u>

לשיעור הריבית במשק השפעה מהותית על ענף הבנייה, בין היתר בשל השלכותיו על ריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך על הביקושים לדירות. בנוסף, לחברה קיימת חשיפה לשינויים בריבית בנק ישראל ובריביות הנהוגות במערכת הבנקאית, המשפיעות על עלויות האשראי ועל יכולת הקבוצה לממן את פעילותה.

נכון ליום 31בדצמבר 2025, הקבוצה חשופה לשינוי בריבית הפריים, הנובע מהלוואות שנטלו חברות הקבוצה מגורמים מממנים בסך כולל של כ - 113.5 מיליון ש"ח, בריבית משתנה. בהתאם להערכת החברה, כל שינוי של 1% בריבית הפריים צפוי להוביל לתוספת שנתית של כ- 1.135 מיליון ש"ח בהוצאות המימון, וזאת בהנחה שמצבת החוב נותרת ללא שינוי.

נכון למרץ 2026, ריבית בנק ישראל עומדת על 4.0% לאחר שני צעדי הפחתה רצופים שבוצעו בנובמבר 2025

ובינואר 2026, אולם מגמת ההקלה המוניטרית נבלמה בהחלטת הריבית האחרונה של חודש פברואר לנוכח החרפת המצב הביטחוני והלחימה מול איראן ולבנון. בעוד שההפחתות המוקדמות התבססו על סביבת אינפלציה מתמתנת ושיפור זמני בסנטימנט הכלכלי, פתיחת מבצע "שאגת הארי" והעלייה המחודשת בפרמיית הסיכון של ישראל הובילו את בנק ישראל לנקוט משנה זהירות במטרה לשמור על היציבות הפיננסית. לפי הערכות עדכניות, הריבית צפויה להיוותר ברמתה הנוכחית בטווח הקצר, כאשר מודלים מקרו-כלכליים מצביעים על אפשרות לעלייה קלה חזרה לרמה של 4.25% עד סוף הרבעון הראשון של 2026, בהתאם להתפתחויות בשדה הקרב והשפעתן על שער החליפין ועלויות הייבוא. בנק ישראל מדגיש כי מסלול הריבית בשנה הקרובה תלוי באופן קריטי בשילוב של התכנסות האינפלציה ליעד, קצב התאוששות המשק ורמת הסיכון הגיאופוליטי המשתנה ; עלייה מחודשת בריבית, ככל שתחול, עלולה להוביל להתייקרות עלויות המימון של הקבוצה, להקשחת תנאי האשראי ולפגיעה בביקושים לנכסי נדל"ן. מנגד, ככל שהמצב הביטחוני בצפון ובחזית האיראנית יתייצב ותחול רגיעה בלחימה, מעריכים אנליסטים כי המגמה המוניטרית עשויה לשוב למסלול של הקלות לקראת המחצית השנייה של 2026, עד לרמה של כ-3.75%, מה שעשוי לתמוך בשיפור תנאי המימון ובחזרה הדרגתית לצמיחה עסקית.

הערכות החברה בדבר ההשלכות העתידיות, ככל שתהיינה, של הגורמים המפורטים לעיל ובכלל כך על השפעות שינויים אפשריים בשיעור הריבית, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ומבוססות על המידע שבידי החברה נכון למועד זה ועל הערכות הנהלת ודירקטוריון החברה. למועד הדוח הערכות אלו אינן וודאיות, לא ניתן לצפותן ו/או להעריכן מראש והן אינן בשליטת החברה. המידע והערכות ההנהלה ודירקטוריון החברה כאמור עשויות שלא להתממש במלואן ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם ידועים לחברה במועד דוח זה ו/או אשר אינם בשליטת החברה.

1.7.5 **<u>מדד תשומות הבניה</u>**

מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה - כגון בטון, מלט, פלדה, מוצרי מתכת, אבן, שיש, קרמיקה, אלומיניום ופלסטיק - נותרים חשופים לתנודתיות משמעותית העלולה להתרחש בפרקי זמן קצרים. תנודתיות זו ממשיכה להשפיע על מדד תשומות הבנייה למגורים, אשר רשם עלייה מתמשכת גם במהלך השנים 2024-2025.

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מדד תשומות הבנייה למגורים עלה ביולי 2025 לרמה של 138.7 נקודות, המשקפת עלייה של 7 נקודות לעומת יולי 2024. עלייה זו מצביעה על המשך התייקרות חומרי הגלם ועבודה בענף הבנייה, וזאת בניגוד להתמתנות שנרשמה בשנים קודמות. מגמה זו מתיישבת עם תנודתיות עולמית במחירי חומרי הגלם ושיבושים מתמשכים בשרשראות האספקה, שהמשיכו להשפיע על השוק גם בשנת 2025.

בהתאם לכך, ולמרות שהעליות נותרו בתחום סביר ביחס לשנים מוקדמות יותר, שיעור עליית המדד בשנת 2025 גבוה משמעותית מהקצב שנרשם בשנת 2024 (2.9%) ובשנת 2023 (כ-2%), ומעיד על חזרה ללחצי התייקרות בענף הבנייה.

עלייה במחירי הסחורות, כמו גם שינויים מהותיים בשערי המטבעות, משפיעים על עלויות הבניה. למועד הדוח החברה התקשרה בהסכם קבלן עם תקרה פאושלית בקשר עם פרויקט לישנסקי אשר במסגרתו אחראי קבלן הביצוע הראשי לרכישת חומרי הגלם, אך שכר החוזה הקבוע בחלק מהסכמים אלו צמוד למדד תשומת הבניה, כך שעלייה במחיר חומרי הגלם גורמת בחלק מההתקשרויות להתייקרות ההתקשרות. בהקשר זה יצוין כי ככלל הקבוצה שואפת לכלול בפרויקטים המקודמים על ידה רכיב בצ"מ (רכיב בלתי צפוי מראש)

אשר נועד לתת מענה לנסיבות כאמור. כמו כן, הקבוצה שואפת למעורבות ופיקוח ישירה שלה על תהליך המו"מ וההתקשרויות עם ספקים בפרויקט בנוגע לכל סוגי הרכש של הפרויקט, באופן שלהערכתה במרבית המקרים יש בו כדי להקטין את החשיפה להתייקרויות כאמור.

1.7.6 **<u>תנאי מימון</u>**

מימון בנקאי מהווה אמצעי מימון מרכזי בענף הבנייה, המאופיין בחשיפה פיננסית הנובעת, בין היתר, מהטווח הארוך של הליכי תכנון, רישוי והקמת פרויקטים. לאורך השנים, ובפרט בתקופות של האטה כלכלית או אי-יציבות גיאו-פוליטית, ניכרת זהירות מוגברת מצד המערכת הבנקאית בהתוויית תנאי האשראי לענף.

בשנת 2025 ובמהלך תחילת שנת 2026 פעלה הכלכלה הישראלית בסביבה פיננסית מורכבת, שהתאפיינה ברמת אי-ודאות מוגברת ובמדיניות מוניטרית מרוסנת יחסית, כאשר ריבית בנק ישראל נותרה ברמה של 4.0%. עם זאת, במקביל נמשכה התאוששות הדרגתית בפעילות הכלכלית, והמערכת הפיננסית בישראל הוסיפה להפגין יציבות ותפקוד שוטף, גם נוכח האתגרים המאקרו-כלכליים והביטחוניים.

חרף זהירותם של הגופים המממנים והבחינה המוקפדת של עסקאות מימון בענף הבנייה, ובכלל זה בפרויקטים מורכבים ובעלי אופק מימוש ארוך, לחברה אין, ולהערכתה לא צפוי להיות, קושי מהותי באיתור ובהעמדת מקורות מימון נדרשים לפעילותה. החברה פועלת לאורך זמן עם מגוון גורמי מימון בנקאיים וחוץ-בנקאיים, שומרת על מערך יחסים פיננסי יציב, ובעלת ניסיון מוכח בגיוס מימון לפרויקטים בהיקפים שונים ובהתאמה לשלב התקדמותם.

להערכת החברה, שילוב של חוסן פיננסי, פיזור מקורות מימון, התאמת מבני המימון לאופי הפרויקטים וניהול זהיר של סיכוני האשראי, מאפשרים לה להמשיך ולממן את פעילותה השוטפת והיזמית גם בסביבה כלכלית מאתגרת, ותומכים ביכולתה לקדם פרויקטים קיימים ולבחון הזדמנויות חדשות בהתאם למדיניותה העסקית.

הערכות החברה המפורטות בסעיף זה מבוססות, בין היתר, על מידע פומבי ונתונים פומביים, אשר לא אומתו על ידי החברה, באתרי אינטרנט ובסקירות שונות שנעשו במחלקות המחקר בגופים סטטוטוריים ובגופים פיננסיים שונים. יובהר כי חלק מהנתונים וההערכות דלעיל מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך ועלולים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא להלן יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

חלק שלישי: תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

1.8 **<u>תחום הנדל"ן המניב</u>**

1.8.1 <u>כללי</u>

בתחום הנדל"ן המניב מתמקדת החברה למועד הדוח באיתור וייזום, רכישה, השבחה, הקמה, והשכרה של נכסי נדל"ן מניב בישראל למגוון שימושים, לרבות תעשיה, אחסנה, לוגיסטיקה, משרדים ותעסוקה, מסחר או מלונאות.

נכון למועד הדוח, הפרויקטים של החברה בתחום פעילות זה נמצאים בשלבי תכנון והקמה שונים, כמפורט להלן, למעט קומת המשרדים במגדל Sky Tower TLV ולמעט שכירות משנה תפעולית שבה מכירה החברה כחלק משטח החכור על ידה מצד ג' במגדלי הארבעה בתל אביב, המשמש בחלקו כמשרדי הנהלת החברה ומטה הקבוצה:

שם הפרויקט	מיקום	סטטוס	חלק החברה ליום 31.12.25	תמצית תיאור הפרויקט/סוג הנכס	הפרויקט מהותי/מהותי מאוד	שם חברה מוחזקת המחזיקה בפרויקט/נכס
קומת משרדים במגדל Sky Tower TLV	תל אביב	מבנה מניב	כ-69.8%[1]	שטח משרדים של כ-1,234 מ"ר במגדל משרדים Sky Tower TLV בתל אביב (קומה 22); מושכר למועד הדוח לשוכר יחיד	מהותי מאוד	אופק (ה.נ.ג.)
מגדל בוטיק WEST LEE - פרויקט לישנסקי	ראשון לציון	מבנה מניב בהקמה	100%	3 קומות המסחר בגובה כפול (לרבות קומה בייעוד חלקי של אולם אירועים) בשטח של כ-3,742 מ"ר על פי היתר בניה וכ- 534 מ"ר מרפסת וכן כ- 250 חניות המיועדות להשכרה ונכללות תחת תחום פעילות זה. הקומות כאמור הינן חלק משטח כולל של 25,210 מ"ר וכן 1,224 מ"ר מרפסות (על פי היתר בניה) המיועד להקמת מגדל משרדים, מסחר, תעשיה קלה ומלאכה בן 11 קומות מעל 4 קומות מרתפי חניה, (לפירוט ראו סעיף 1.8.20.1 להלן). יתר הקומות בנכס מיועדות למכירה ונכללות תחת תחום פעילות נדל"ן יזמי למסחר.	מהותי מאוד	אופק לישנסקי

[1] לפרטים אודות שינוי מבנה במסגרתו החזקות החברה בחברת אופק (ה.נ.ג.), המחזיקה בזכויות הבעלות בנכס, הועברו לחברה בהתאם להוראות סעיף 104א לפקודת מס הכנסה, בתוקף ממועד השלמת ההנפקה על פי התשקיף, ראו סעיף 1.1.2 בפרק זה.

שם הפרויקט	מיקום	סטטוס	חלק החברה ליום 31.12.25	תמצית תיאור הפרויקט/סוג הנכס	הפרויקט מהותי/מהותי מאוד	שם חברה מוחזקת המחזיקה בפרויקט/נכס
				החברה מקדמת תב"ע לתוספת שטחים בפרויקט במסגרת נפח הבינוי הקיים, כאשר בתחילת חודש פברואר 2026 בוצע פרסום בדבר הפקדת התוכנית המעניקה תוספת של כ 3,300 מר עיקרי ושירות וכן תוספת מרפסות. בתחילת חודש אפריל 2026 הגישה החברה התנגדות לצורך עדכון התוכנית. דיון יתקיים ביום 29 לחודש אפריל 2026.		
מלון Swell - פרויקט מלונאות ומסחר	אשדוד קו ראשון לים (בסמיכות לפרויקט גלי הים)	מבנה מניב בהקמה	100%[2]	פרויקט מלונאי הממוקם בקו ראשון לים בחוף לידו באשדוד. עבודות הבנייה הופסקו לאור קידום תב"ע לתוספת חדרי מלון לסה"כ 84 חדרים בבניין בן 4 קומות מלונאות ומסחר, גג כחזית חמישית, מעל קומת מרתף. נכון למועד פרסום הדוח, התב"ע אושרה והחברה הגישה בקשה להיתר בניה ופועלת להשלמת ההנחיות המרחביות לצורך קבלת ההיתר וקידום השלמת פרויקט. במקביל עובדת הקבוצה על עריכת דו"ח אפס וקבלת הצעות מחיר לביצוע. לפרטים ראו סעיף 1.8.21.1 להלן.	מהותי מאוד	אופק מגה
גלי הים - קרקע עם ייעוד למלונאות ומסחר	אשדוד, קו ראשון לים (בסמיכות לפרויקט מלון Swell)	קרקע להשקעה	100%	קרקע פנויה לייעוד מלונאות ומסחר. התכנון כולל פרויקט מלונאות ומסחר בן 120 חדרים בבניין בגובה 4 קומות וקומת גג המשמשת כחזית חמישית מעל לקומת מרתף. נכון למועד פרסום הדו"ח התב"ע אושרה והתקבל בידי החברה דף מידע לצורך קידום קבלת	מהותי מאוד	אופק גלי הים

[2] לפרטים אודות זכאות משקיעים לקבל (דרך שותפות שהחברה הינה השותף הכללי בה, שהינה ישות תאגידית אשר הוקמה כפלטפורמה להשקעת משקיעים אלו בפרויקט) החזקות במניות אופק מגה, ראו סעיף 1.17.3.2 לפרק זה.

שם הפרויקט	מיקום	סטטוס	חלק החברה ליום 31.12.25	תמצית תיאור הפרויקט/סוג הנכס	הפרויקט מהותי/מהותי מאוד	שם חברה מוחזקת המחזיקה בפרויקט/נכס
				היתר בניה.		

1.8.2 <u>מבנה תחום הנדל"ן המניב בישראל</u>

ענף הנדל"ן המניב בישראל מאופיין לרוב בהשקעת הון עצמי בשיעורים גבוהים ובגיוס חוב למימון רכישת נכסים, ובכלל כך נכסים בשלבי תכנון שונים לטובת ייזום הקמת מבנה מניב. תחום פעילות זה מאופיין בפיזור שחקנים רחב ועם גיוון שימושים (משרדים, מסחר, מלונאות, לוגיסטיקה, תעשיה וכיו"ב).

הפעילות העסקית בתחום זה נעשית בדרך של החזקת נכסי נדל"ן להשקעה, לרבות החזקת נכסים בהקמה במטרה להשכיר שטחי הנכסים והנבת תשואה מהכנסות שכירות בגין השימושים השונים. במסגרת זו ומעת לעת נבחנת האפשרות להשבחת נכסים קיימים ויצירת תשואה עודפת.

בין הגורמים המשפיעים על ביקוש ושיעורי תפוסה בענף הנדל"ן המניב ניתן למנות, בין היתר, את המיקום הגיאוגרפי של הנכס, קרבה למוקדי תחבורה, חניה, סביבה עסקית (מיסוי עירוני, שטחי מסחר סמוכים ושטחי תעסוקה המשפיעים על תנועת אנשים וכיו"ב), רמת שירותי ניהול ותחזוקה וכיו"ב.

כאמור בסעיף 1.1.1.3 לעיל, חלק מנכסי החברה כוללים שטחים המיועדים לפעילות מלונאית משולבת מסחר בשלבי תכנון שונים, ופעילותם מושפעת, בין היתר, גם מענף התיירות (פנים וחוץ) ומיקום אטרקטיבי לפעילות נופש וקיום אירועים (נגישות וקרבה לים וכיו"ב). ככלל, שטחים כאמור מושכרים לחברה חיצונית השוכרת את הנכס המלונאי ומנהלת ומתפעלת את הנכס בתמורה לדמי שכירות קבועים ודמי שכירות משתנים בהתאם למחזור ההכנסות של המלון (לפרטים ראו סעיפים 1.8.21.3 ו- 1.8.22.1 לפרק זה).

כמו כן, כאמור בסעיף 1.7 לעיל, תחום הפעילות מושפע באופן בולט ממגמות מאקרו כלכליות. כך למשל, בתקופות של צמיחה כלכלית ישנה ככלל נטייה לעלייה בביקוש למשרדים, שטחי מסחר וכיו"ב. ומנגד, בתקופות של אינפלציה עלויות הבניה והתחזוקה עשויות לגדול מחד ומאידך אינפלציה עשויה להוביל לעלייה במחירי השכירות ושיעור הריבית במשק משפיעה על שווי הנכסים ועל עלויות המימון ובהתאמה גם על הביקוש להשקעות בנכסים מניבים. לפרטים אודות הגורמים המאקרו כלכליים העיקריים המשפיעים על תחום הפעילות ראו סעיף 1.7 לעיל.

1.8.3 <u>מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הנדל"ן המניב</u>

בהתחשב במצבת נכסי החברה למועד הדוח, המגבלות העיקריות החלות עליה למועד הדוח נוגעות להליכי התכנון והבניה של הפרויקטים שבתכנון והקמה. הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים, כאשר תנאי עיקרי לבנייתו של פרויקט הינו תב"ע תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט נדל"ן לייעוד הרלוונטי. בהעדר תב"ע קיימת המתאימה לפרויקט, היזם פועל בשלבי התכנון השונים מול רשויות התכנון לאישור התב"ע הדרושה להקמת הפרויקט. לאחר אישורה של התב"ע או במקרה בו קיימת תב"ע, פועל היזם מול רשויות הרישוי להוצאת היתר הבנייה וכן פועל להכנת תוכניות העבודה הרלוונטיות, לרבות תוכניות האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבנייה.

על פעילות הקבוצה במתכונתה הנוכחית חלים החוקים העיקריים הבאים והתקנות מכוחם: חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק המכר, חוק

המקרקעין, התשכ"ט-1969, וכן חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.

לפרטים נוספים אודות מגבלות חקיקה ותקינה ראו סעיף 1.21 לפרק זה להלן.

1.8.4 <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום הנדל"ן המניב וברווחיותו</u>

1.8.4.1 למועד הדוח לקבוצה מבנה מניב מאוכלס אחד (שאינו פרויקט בהקמה או קרקע בשלבי תכנון) - קומת משרדים בבניין Sky Tower TLV בתל אביב, אשר הניב לה (פרופורמה, בשים לב שינוי המבנה כהגדרתו בסעיף 1.1.2 לפרק זה) הכנסות, לצד שכירות משנה תפעולית של חלק משטח החכור על ידי הקבוצה מצד ג' במגדלי הארבעה בתל אביב (המשמש בחלקו כמשרדי הנהלת החברה ומטה הקבוצה). הכנסות שכירות כאמור בגין השנים 2024 ו-2025 הסתכמו לסך של כ-3,537 אלפי ש"ח וכ- 3,721 אלפי ש"ח, בהתאמה.

בנוסף, עם השלמת הקמת מגדל הבוטיק ברחוב לישנסקי בראשון לציון והתקשרות מתוכננת בהסכמי שכירות לגבי השטחים המיועדים להשכרה, לצד תחילת הפעלת מלון Swell באשדוד (בהתחשב בתנאי השוק הקיימים היום ובשים לב להסכם השכירות עם רוקסון, חברה בבעלות עקיפה של בעל השליטה, כמפורט בסעיף 1.8.21.3 להלן), היקף הכנסותיה של החברה צפוי לצמוח בהתאמה באופן מהותי. לפרטים ראו סעיף 1.8.21.3 לפרק זה להלן.

הערכות החברה לעיל בדבר צפי הגידול בהיקף הכנסות החברה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות החברה והמידע המצוי בידי הנהלת החברה למועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם או הפרה של חוזי השכירות (לרבות עקב הרעה במצבם הכללי של השוכרים ולרבות אי עמידת הקבוצה בהסכמי השכירות ביחס לנכסים), עליית שיעורי הריבית והאינפלציה, משבר עסקי של מי מהשוכרים וכן עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 1.24 להלן.

1.8.4.2 לפרטים אודות מגמות מאקרו כלכליות ומגמות בתחום הנדל"ן המניב בישראל ראו סעיף 1.7 לעיל.

1.8.4.3 לפרטים והסברים אודות היקפי פעילות ורווחיות החברה בשנים 2023-2025 ראו דוח הדירקטוריון המצורף כנספח לפרק זה.

1.8.5 <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>

להערכת החברה הגורמים העשויים לתרום להצלחתה בתחום הנדל"ן המניב הינם:

1.8.5.1 יכולת איתור הזדמנויות עסקיות ומוניטין המאפשר גישה לעסקאות פוטנציאליות.

1.8.5.2 ידע, יכולת וניסיון בכל שרשרת הערך של ייזום, ניהול, מימון, תפעול והחזקת נכסים מניבים קיימים ובשלבי תכנון שונים.

1.8.5.3 נגישות למקורות מימון ואיתנות פיננסית המאפשרים השקעת ההון העצמי הנדרש לעסקאות.

1.8.5.4 יכולות שיווק והתקשרויות עם שוכרים בעלי בסיס פיננסי יציב ויצירת תמהיל שוכרים איכותי, בשים לב ובהתחשב במאפייני הנכס והיקף שטחו.

1.8.5.5 גישה למקורות מימון ויכולת גיוס ממגוון רחב של שותפים עסקיים (ובכלל כך חברות ביטוח, בתי השקעות וחברות נדל"ן פרטיות וציבוריות) לפרויקטים אותם יוזמת הקבוצה תחת הובלתה.

1.8.6 <u>שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הנדלן המניב</u>

1.8.6.1 החברה מתקשרת עם יועצים, קבלנים וספקים, לרוב במחירים הנקבעים מראש במסגרת חוזה ההתקשרות.

ההתקשרות עם הקבלנים הינה ככלל פאושלית (כולל הפחתת עלויות בהתאם להוזלת התקשרויות קבלני המשנה), או לחילופין לפי מחיר ליחידה וכמויות המסופקות בפועל, כך שהתמורה הכוללת נקבעת על פי הכמות המסופקת. התשלומים מתבצעים בהתאם להתקדמות בפרויקט והקבוצה עשויה להיות חשופה לסיכון של התייקרויות בתשומות הנרכשות.

1.8.6.2 יועצים, ספקים וקבלנים המתקשרים עם חברות הקבוצה נדרשים להחזיק ביטוחים רלוונטיים בהיקפים שנקבעים בחוזה, ובמידת הצורך לעדכן את סכומי הכיסוי ככל הדבר יידרש לרבות על ידי הבנק המלווה. כמו כן, במסגרת התקשרויות עם החברה נקבעת אחריות הספקים או הקבלנים לפי העניין לטיב העבודה ולחומרים למשך התקופה המוגדרת בהסכם. בהסכמים עם הקבלנים, התקופה המוגדרת לאחריות הינה בהתאם לקבוע בחוק המכר (דירות) או לנוהג, לפי העניין ולפי התקופה הארוכה יותר, כאשר אחריות כאמור כוללת גם התחייבות לבדק. בנוסף, בחלק מהמקרים נקבעים מנגנונים לשיפוי במקרים של הליכים משפטיים כתוצאה מנזקים/ליקויים שנגרמו כתוצאה מביצוע רשלני או לקוי של העבודות.

בפרויקט לישנסקי בראשון לציון, מעורבת הקבוצה בניהול המשאים והמתנים עם קבלני המשנה, ובחלק מהמקרים מעמידה הקבוצה כתבי התחייבויות מוגבלים בסכום לתשלום לקבלנים אלו ככל שהקבלן הראשי לא יעמוד בהתחייבויותיו.

1.8.6.3 החברה חשופה לשינויים במחירי חומרי הגלם ולהשפעתם על עלויות ורווחיות הפרויקטים, בפרט לאור תנאי השוק המשתנים.

1.8.6.4 נכון למועד הדוח, אין לחברה תלות בספק כלשהו.

1.8.7 <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדלן המניב</u>

חסמי הכניסה המרכזיים בתחום הנדל"ן המניב כוללים את הצורך באיתנות פיננסית ויכולת גיוס מימון, בשל ההשקעות הכספיות המשמעותיות הנדרשות ברכישת נכסים להנבה. כמו כן, מוניטין וניסיון מוכח מהווים לאורך זמן יתרון משמעותי, לאור הניהול, התפעול, הייזום והשיווק הכרוכים בהשקעות בסדר גודל כאמור והיכולת הנדרשת להעריך כדאיות כלכלית ושיעורי תשואה צפויים, כמו גם הידע המקצועי והניסיון הנדרשים להשגת אישורים רגולטוריים לפרויקטים בתחום זה.

חסמי היציאה העיקריים כוללים בעיקר הליך של מימוש הנכסים אשר עשוי להימשך זמן רב, כתלות בעלות הנכסים, איכות השוכרים, מצבם הפיזי של הנכסים, שיעור התפוסה, התחייבויות חוזיות כלפי השוכרים, דמי השכירות, אפשרויות ההשבחה, מיסוי, מיקומו הגיאוגרפי של הנכס ומצב השוק.

1.8.8 <u>מוצרים תחליפים למוצרי תחום הנדל"ן המניב</u>

התחליפים לשטחים המיועדים להשכרה לצרכי מלונאות, משרדים, מסחר ותעסוקה הינם, ככלל, שטחים בעלי מאפיינים דומים המיועדים למכירה. להערכת החברה, השפעת שוק מכירת השטחים הללו על פעילותה היא מועטה, אם בכלל, שכן מאפייני הביקוש לכל אחד מסוגי השטחים (השכרה מחד ומכירה מאידך) שונים במהותם.

1.8.9 <u>מבנה התחרות בתחום הנדל"ן המניב</u>

שוק הנדל"ן המניב בישראל מתאפיין בתחרות גבוהה, עם מגוון רחב של גופים הפועלים בתחום, ובכללם חברות נדל"ן ציבוריות, גופים פרטיים ובעלי נכסים בודדים. בהתאם, מספר השחקנים בשוק הוא רב ומגוון, והיקף השוק גדול מאוד והחברה אינה יכולה להעריך את נתח השוק שלה, אשר בכל מקרה נחשב בעיניה כזניח. התחרות מושפעת מאיכות הנכס, הנקבעת בעיקר על פי מיקומו הגיאוגרפי, מצבו ההנדסי והתכנוני,

ורמת הגימור שלו, כמו גם משווי הנכס המושכר, הנגזר מגובה דמי השכירות ומשך תקופת ההסכם, והיקפי זכויות הבנייה הנובעות ממנו. החברה ערוכה להתמודד עם התחרות באמצעות הידע, המוניטין והיכולות שצברה לאורך השנים הן בצד הניהול והן בצד הייזום וההשבחה, ובכלל כך באמצעות רכישת נכסים בעלי ביקוש ופוטנציאל השבחה, המשך ייזום ופיתוח נכסים הקיימים, תחזוקה ברמה גבוהה ויצירת תמהיל שוכרים מגוון ובעל איתנות פיננסית.

1.8.10 <u>סוגי שוכרים</u>

למועד הדוח לחברה הסכמי שכירות עם שוכרים שהינם חברות עסקיות (ביחס לנכס ב-Sky Tower TLV המושכר לשוכר יחיד צד ג' וכן לנכס במגדלי הארבעה בתל אביב אותה שוכרת הקבוצה והמושכר בשכירות משנה על ידי החברה לצד ג') והמלונאות (ביחס לנכס המלונאי באשדוד שנמצא בשלב תכנוני מתקדם). ככלל ולמועד הדוח, הנכסים המניבים של החברה מושכרים או יושכרו, לפי העניין, לתקופות שונות וככל הניתן לתקופות שכירות ארוכות. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.8.13 לפרק זה.

1.8.11 <u>מדיניות רכישת נכסים</u>

אין לחברה מדיניות אחידה לרכישת נכסים ומימושם. שיקולי החברה בבואה לרכוש נכסים מניבים הינם בעיקר פוטנציאל הייזום וההשבחה, קידום התכנון של הפרויקט הספציפי, אזורי ביקוש (למועד הדוח פעילות הקבוצה מתמקדת במרכז הארץ), יכולת ההשכרה, החזר ההשקעה ופוטנציאל ההשבחה של הנכסים. החלטות בדבר רכישת נכסים ומימושם נבחנות בהתאם למאפייניו הייחודיים של כל נכס ונכס, השלב התכנוני שבו הוא נמצא, היכולת לנצל זכויות בניה או לשנות ייעוד וכל מקרה נבחן לגופו. בהקשר זה, במסגרת בחינת אפשרויות רכישת נכסים או מימושם נבחנת במיוחד יכולת הקבוצה להשיא ערך משמעותי לפרויקטים הנבחנים. ככלל, למועד הדוח, בוחנת החברה רכישת נכסים חדשים באזורי ביקוש בעלי פוטנציאל השבחה כאמור, תוך התחשבות ובחינה של הצרכים בשוק בכלל ובאותו האזור בפרט לרבות התפתחויות צפויות של השוק וזיהוי דרישות וחוסרים הקיימים בסביבה של הנכס הנבחן. החברה מבצעת בדיקת נאותות כלכלית ותכנונית ועורכת בדיקת היתכנות עם מבחני רגישות לרבות ובמיוחד זמן ההקמה המשוער שהינו קריטי בתנאי הריבית כיום בשוק. כמו כן, החברה מקבלת החלטות עסקיות ותזרימיות בקשר עם מכירה או השכרה של הנכסים בהתאם להזדמנויות הקיימות ולצרכי הנזילות של החברה.

כמו כן, במסגרת פעילותה, בוחנת הקבוצה אפשרויות לביצוע עסקאות קומבינציה, עקב היתרונות והניסיון שהיא צברה בקידום תוכניות ותב"עות וכן בביצוע פרויקטים תוך ייעול וחיסכון ניכר בעלויות מהמקובל בשוק.

1.8.12 <u>השלכות דיני מס החלים על תחום הנדל"ן המניב</u>

לדיני המס השלכות על הפעילות בתחום הנדל"ן המניב, היקף העסקאות בתחום, מחיר העסקאות ושווי הנכסים. ככלל, שינויים בשיעורי המס עלולים להשפיע על כדאיות השקעה בנכסים מניבים, השבחתם ומכירתם. לפרטים אודות המיסוי החל על החברה, ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המצורפים לחלק ג' לדוח תקופתי זה.

1.8.13 <u>סיווג השימושים בנכסים</u>

נכון למועד הדוח, הנכס המניב העיקרי של החברה משמש למשרדים בלבד (קומת המשרדים שבבעלות אופק (ה.נ.ג.) בבניין Sky Tower TLV בתל אביב, שהזכויות בו הועברו לחברה במסגרת שינוי המבנה כהגדרתו לעיל), בשים לב להכנסות משנה תפעולית של חלק משטח החכור על ידי החברה מצד ג' במגדלי הארבעה בתל

אביב.

בהתחשב בשלבי התכנון וההקמה של יתר פרויקטי החברה בתחום הפעילות, טרם התקבלו דמי שכירות משימושים אחרים. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.8.1 לפרק זה.

לפרטים אודות הכנסות החברה מהשכרת המשרדים כאמור ראו סעיף 1.8.19.4 לפרק זה.

1.8.14 <u>תמצית תוצאות תחום הנדל"ן המניב</u>

להלן תמצית תוצאות הפעילות של החברה בתחום הנדל"ן המניב (פרופורמה, כאמור בסעיף 1.6 בפרק זה) עבור כל אחת מהשנים 2025-2023 (באלפי ש"ח):

יובהר, כי בהתחשב בשינוי המבנה (כהגדרתו בסעיף 1.1.2 לפרק זה) הנתונים בפרק זה בדבר תוצאות החברה במהלך השנים 2025-2023, ובכלל כך אודות חלקה של החברה בתוצאות ובזכויות בנכסים, הינם נתוני פרופורמה המניחים החזקה של כ-69.8% באופק (ה.נ.ג.) לאורך כל תקופות הדיווח הנכללות בדוח תקופתי זה.

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
סך הכנסות הפעילות (מאוחד)	3,721	3,537	3,900
רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד)	(1,980)	(7,115)	17,893
רווחי (הפסדי) הפעילות (מאוחד)	(3,573)	(7,899)	18,229
NOI מנכסים זהים (מאוחד)	(1,593)	(784)	336
NOI מנכסים זהים (חלק החברה)	(1,578)	(1,564)	(385)
סה"כ NOI (מאוחד)	(1,593)	(784)	336
סה"כ NOI (חלק החברה)	(1,578)	(1,564)	(385)

<u>התאמות לרווחי FFO</u>: **יובהר כי FFO אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים, אולם הינו מדד מקובל להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד שלהלן מחושב לפי כללים מנחים שפורסמו על ידי הרשות לניירות ערך וכולל את הרווח הנקי החשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וכיו"ב, הכל כמפורט בטבלה שלהלן.**

בהתאם, יובהר, בין היתר, כי המדד לא אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות פעילותה, אינו נתון מבוקר ו/או סקור, לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי החשבונאות המקובלים ולא משקף מזומנים למימון כל תזרימי המזומנים של החברה.

	FFO לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
	באלפי ש"ח		
רווח (הפסד) לשנה	(12,597)	(11,839)	13,666
התאמות:			
נטרול הפסד נקי מפעילות משנית (תחום הנדל"ן היזמי)	6,869	2,913	--
פחת והפחתות (למעט כאלו הנובעים מנכסי זכות שימוש)	--	--	--
רווחים והפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	1,980	7,115	(17,893)
רווחים והפסדים ממכירת נדל"ן להשקעה או ממכירת פעילות	0	0	0
הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות	0	0	0

הפסד או ביטול הפסד מירידת ערך לפי IAS 36 (לרבות ירידת ערך השקעה הנמדדת בשיטת השווי המאזני) או רווח מרכישה במחיר הזדמנותי	0	0	0
רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסים	0	0	0
עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד	0	0	0
השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל (*)	(455)	(1,636)	4,115
התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	0	0	0
FFO לפי גישת הרשות	(4,203)	(3,448)	(112)
התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO	182	(140)	74
FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה	(4,021)	**(3,588)**	**(38)**

** בגין התאמות הנובעות משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בלבד, שכן השפעת המס בגין פעילות הנדל"ן היזמי נלקחה בחשבון בנטרול הפסד נקי מפעילות משנית.

1.8.15 <u>פילוח נתונים לפי אזורים ושימושים</u>

למועד הדוח מתמקדת פעילות הקבוצה בישראל, ללא חלוקה לאזורים גיאוגרפיים, עם נכסים בתל אביב, ראשון לציון ואשדוד כמפורט בסעיף 1.1.1.2 לפרק זה וכמפורט להלן ביחס לכל אחד מנכסי הקבוצה המסווג כמבנה מניב מהותי מאוד (קומה משרדים בבניין Sky Tower TLV בתל אביב), מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד (פרויקט מגדל בוטיק לישנסקי ופרויקט מלון Swell) וקרקע להשקעה מהותית מאוד (גלי הים להקמת פרויקט מלונאות ומסחר).

1.8.16 <u>הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים</u>

לפרטים אודות תנאי שכירות ונתוני הכנסות משכירות משרדים במגדל Sky Tower TLV בתל אביב ולפרטים אודות תנאי שכירות ונתוני הכנסות משכירות משנה תפעולית לצד ג', בקשר עם שטח החכור על ידה מצד ג' במגדלי הארבעה בתל אביב (המשמש בחלקו כמשרדי הנהלת החברה ומטה הקבוצה), ראו סעיף 1.8.19.4 לפרק זה.

1.8.17 <u>שוכרים עיקריים</u>

למועד הדוח, לחברה שוכר יחיד בקומת המשרדים במגדל Sky Tower TLV בתל אביב - ראו סעיף 1.8.19.4 לפרק זה. כמו כן, למועד הדוח התקשרה החברה עם מלונות רוקסון בע"מ, חברה מוחזקת (50%) בעקיפין של בעל השליטה ("**רוקסון**"), בהסכם שכירות בקשר עם מלון Swell ובהסכם שכירות בקשר עם מלון שיוקם על מקרקעי פרויקט גלי הים - לפרטים ראו סעיפים 1.8.21.3 ו- 1.8.22.1 לפרק זה. בנוסף, החברה משכירה בשכירות משנה תפעולית חלק משטח החכור על ידה מצד ג' במגדלי הארבעה בתל אביב, ומשמש בחלקו כמשרדי הנהלת החברה ומטה הקבוצה.

1.8.18 <u>רכישת ומכירת נכסים (מצרפי) (לרבות קרקעות)</u>

	פרמטרים	שנה שהסתיימה ביום		
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בשנה	--	--	1 (הסכם שנחתם למכירת 50% מהזכויות במקרקעין שבבעלות אופק מגה. מכירת הנכס תושלם עם הקמת הפרויקט ותשלום מלוא התמורה).
	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	--	--	--
	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	--	--	--
	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	--	--	--
	רווח שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	--	--	--
נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בשנה	--	--	-
	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	--	--	--
	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	--	--	--
	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	--	--	--

לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2026, נחתם הסכם מכר באשר למכירת יחידה בשטח עיקרי של כ- 180 מ"ר מקומת הקרקע המסחרית בפרויקט וזאת לצורך פתיחת סניף מבית השף ישראל אהרוני במגדל.

נכסים מהותיים מאוד

1.8.19 קומת משרדים במגדל Sky Tower TLV בתל אביב - מבנה מניב

1.8.19.1 הצגת הנכס:

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – כ-69.8%	פירוט ליום 31.12.2025
שם הנכס	קומה מס' 22 בבניין משרדים Sky Tower TLV בתל אביב
מיקום הנכס	רחוב המסגר 35, תל אביב
שטחי הנכס לפי שימושים	1,234 מ"ר - בשימוש משרדי
מבנה ההחזקה בנכס	באמצעות אופק (ה.נ.ג.)
חלק החברה האפקטיבי בנכס	69.8%
ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס או אם השותפים הינם צדדים קשורים)	נלי אברהמי (ראו סעיף 1.25 לפרק זה)
תאריך רכישת הנכס	מאי 2015
פירוט זכויות משפטיות של החברה בנכס	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות של החברה בנכס	רשומים כבעלים של 3530/100,000 במקרקעין הידועים כגוש 7077 חלקה 50; קיים הסכם שיתוף במקרקעין שנחתם במסגרת רכישת הקרקע ובנייה עצמית של המגדל.
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות	--
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, וכיו"ב)	--
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד, איחוד יחסי, שווי מאזני)	איחוד
פרטים על נכס שנמכר	ל.ר.

1.8.19.2 נתונים עיקריים (באלפי ש"ח):

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס כ 70%	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023	בתאריך רכישת הנכס	
שווי הוגן בסוף תקופה	36,000	35,200	35,800	עלות רכישה	עלויות ההקמה אשר התהוו משנת 2015 ועד לתום שנת 2022 במסגרת הקמת קומה 22 (כחלק מקבוצת רכישה) הסתכמו לסך של כ- 18,300 אלפי ש"ח
ערך בספרים בסוף תקופה	36,000	35,200	35,800	מועד ההקמה	מרץ 2022 (מועד קבלת טופס אכלוס)
רווחי או (הפסדי) שערוך	782	(608)	(319)	שיעור תפוסה (%)	-- המקרקעין להקמת הנכס נרכשו עת היו על המקרקעין מחסנים/מוסכים
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	100%	100%	כמפורט בסעיף 1.8.21.3, הנכס מושכר לשוכר יחיד	
שטחים מושכרים בפועל (במ"ר)	1,234	1,234	1,234		
סך הכל הכנסות	3,051	2,955	2,916		

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס כ 70%	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023	בתאריך רכישת הנכס
לתקופה				
דמי שכירות שנתיים ממוצעים למ"ר (לשנה) (בש"ח)*	2,472	2,394	2,363	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	
NOI	2,510	2,599	2,085	
שיעור תשואה מחושב שנתי בפועל (%)	7%	7%	6%	
שיעור תשואה מותאם (%)	--	--	--	
מספר שוכרים לתום שנת הדיווח	1	1	1	

*הנתון מתייחס לדמי השכירות החוזיים עם השוכר היחיד בנכס בתוספת הצמדה.

1.8.19.3 <u>הכנסות והוצאות (באלפי ש"ח)</u>:

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - כ 70%	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות			
מדמי שכירות	3,051	2,955	2,916
אחרות	--	--	--
סך הכל הכנסות	3,051	2,955	2,916
עלויות			
ניהול אחזקה ותפעול	541	356	512
אחרות	--	--	--
סך הכל עלויות	541	356	512
רווח	2,510	2,599	2,404
NOI	2,510	2,599	2,404

1.8.19.4 שוכרים עיקריים בנכס:

שם השוכר	האם הוא שוכר עוגן?	הכנסות משכירות בשנת 2025 (באלפי ש"ח)	אחוזים מסך כל הכנסות השכירות של התאגיד	שיוך ענפי	תיאור הסכם שכירות			
					תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (בשנים)	אופציה להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)
לוגסהירו בע"מ*	כן	3,051	כ-82.6%**	טכנולוגיה	תקופה של 5 שנים המסתיימת ביום 25.12.2026	5	צמוד; בתקופת האופציה דמי השכירות מתעדכנים*	ערבות בנקאית

* בחודש בדצמבר 2021 התקשרה אופק (ה.נ.ג.) עם השוכרת בחוזה שכירות למלוא שטחי המשרדים בנכס. תקופת השכירות הינה 5 שנים, כאשר לשוכרת נתונה האופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה בת 5 שנים נוספות בכפוף להתקיימותם של תנאים מקובלים, ובכלל כך הודעה מראש 120 יום לפחות לפני תום תקופת השכירות. דמי השכירות הינם לפי 180 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ, כאשר תשלום כאמור נושא הפרשי הצמדה לעליית מדד המחירים לצרכן. בתקופת האופציה, ככל שתמומש, יעודכנו דמי השכירות ל-210 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ. לשוכרת לא מוקנית הזכות להביא את ההסכם לכלל סיום לפני תום תקופת השכירות המקורית או בתקופת האופציה, לפי המקרה. תנאי ההסכם כוללים הוראות מקובלות בדבר ביטוח המושכר, אחזקה, תיקונים, אחריות ושיפוי, תשלומי השוכרת לחברת הניהול ושכירות משנה בהסכמת המשכיר. לחברה קיימת הזכות למשכן, לשעבד, להסב, למכור את זכויותיה במושכר ובלבד שזכויות השוכר לא תפגענה והמשכיר החדש יקבל את על עצמו את כל הוראות ההסכם. לחברה בטוחות מקובלות הכוללות ערבות בנקאית בגובה סכום השווה לדמי השכירות עבור שישה חודשי שכירות בתוספת מע"מ כדין (ערבות נוספת בדבר התחייבות להחזרת המושכר לקדמותו) וכן שטר חוב.

** יתרת הכנסות הקבוצה נובעים מדמי שכירות, משכירות משנה תפעולית שמשכירה החברה, ביחס לחלק משטח החכור על ידה מצד ג' במגדלי הארבעה בתל אביב.

1.8.19.5 הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים (כולל תקופות אופציה)*:

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס כ-70%	לשנת 2026	לשנת 2027	לשנת 2028	לשנת 2029	לשנת 2030 ואילך
	באלפי ש"ח				
מרכיבים קבועים	3,067	3,578	3,578	3,578	3,578
מרכיבים משתנים (אומדן)	--	--	--	--	--
סך הכל	3,067	3,578	3,578	3,578	3,578

* ראו הערה בסעיף 1.8.19.4 לעיל.

1.8.19.6 מימון מסוים לנכס (באלפי ש"ח):

מימון ספציפי			הלוואה א'
יתרות בדוח על מצב כספי (נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 69.8%)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	386
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	28,187
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	366
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	28,432
שווי הוגן ליום 31.12.2025			--
תאריך נטילת הלוואה			אוגוסט 2024
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)			28,972
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2025 (%)			6.5% - 7.5%
מועדי פירעון קרן וריבית			קרן ההלוואה והרבית ייפרעו ב-100 תשלומים שווים בסך כ- 488 אלפי ש"ח. התשלומים ישולמו מידי 3 חודשים ב-5 לכל חודש קלנדרי. החל מיום 5.9.2024 ועד ליום 5.6.2049.
תניות פיננסיות מרכזיות			--
תניות מרכזיות אחרות (לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכד')			נקבעה עילת שינוי שליטה לפי שיקול דעת התאגיד הבנקאי
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח			ל.ר.
האם מסוג non-recourse			לא

(*) בנוסף לאמור לעיל, ביום 26 באוגוסט 2024, בד ובבד עם קבלת ההלוואה המתוארת בטבלה לעיל, קיבלה אופק ה.נ.ג הלוואה נוספת מאותו גורם ממן לתקופה של 30 חודשים, בסך של 6,000 אלפי ש"ח. ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 0.5% - 2% המשולמת רבעונית. קרן ההלוואה נפרעת במלואה ביום 26 בפברואר 2027.

1.8.19.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס:

סוג		פירוט	הסכום המובטח בשעבוד נכון ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
שעבודים	**דרגה ראשונה**	משכנתא בדרגה ראשונה לטובת תאגיד בנקאי	ללא הגבלה
שעבודים	**דרגה ראשונה**	שעבוד קבוע משכון ראשון והמחאת זכויות לטובת התאגיד הבנקאי על כל הכספים והזכויות הכספית שיגיעו מהשוכר	ללא הגבלה
אחר			

1.8.19.8 פירוט בדבר הערכות השווי:

נתונים לפי 100%; חלק החברה כ-69.8%	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	36,000	35,200	35,800
זהות מעריך השווי	ארז כהן	ארז כהן	ארז כהן
האם המעריך בלתי תלוי	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת שווי	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023

נתונים לפי 100%; חלק החברה כ-69.8%		שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
מודל הערכת השווי	שילוב בין גישת ההשוואה וגישת ההכנסה	-	-	-
אם ההערכה בגישת השוואה (Sales Comparison Approach)	שטח בר השכרה Gross (Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ״ר)	1,234 מ״ר	1,234 מ״ר	1,234 מ״ר
	מחיר מכירה למ״ר בר השכרה שנלקח בחישוב (ש״ח)	30,000 ש״ח	29,000 ש״ח	29,000 ש״ח
	טווח מחירים למ״ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב	21,500-32,800 ש״ח	22,900-32,800 ש״ח	21,500-34,000 ש״ח
	לגבי הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי נכס, מיקום, שטח	נלקחו לצורך השוואה כ-33 עסקאות שנעשו במגדל סקאיי בין השנים 2022-2024 במשרדים בשטחים של בין 765-90 מ״ר	נלקחו לצורך השוואה כ-7 עסקאות שנעשו במגדל סקאיי בין השנים 2023-2024 במשרדים בשטחים של בין 198-90 מ״ר	נלקחו לצורך השוואה כ-22 עסקאות שנעשו במגדל סקאיי בין השנים 2022-2023 במשרדים בשטחים של בין 765-90 מ״ר
	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)	8.52%	8.49%	8.08%
	פרמטרים מרכזיים אחרים	--	--	--
	שטח בר השכרה Gross (Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ״ר)	1,234 מ״ר	1,234 מ״ר	1,234 מ״ר
	שיעור תפוסה בשנה+1(%)	100%	100%	100%
	שיעור תפוסה בשנה +2 (%)	100%	100%	100%
	שיעור תפוסה מייצג בתוך השטח- בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%	100%	100%
היוון הכנסות על-פי חוזה שכירות	דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה+1	שכ״ד חודשי למ״ר 207 ש״ח שכ״ד שנתי למ״ר 2,485 ש״ח	שכ״ד חודשי למ״ר 202 ש״ח שכ״ד שנתי למ״ר 2,424 ש״ח	שכ״ד חודשי למ״ר 195.5 ש״ח שכ״ד שנתי למ״ר 2,345 ש״ח
היוון הכנסות על-פי חוזה שכירות	דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה+2	-- סיום הסכם שכירות בסוף שנת 2026	שכ״ד חודשי למ״ר 202 ש״ח שכ״ד שנתי למ״ר 2,424 ש״ח	שכ״ד חודשי למ״ר 195.5 ש״ח שכ״ד שנתי למ״ר 2,345 ש״ח
דמי שכירות שנלקחו בחשבון בתום חוזה שכירות	דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] מייצגים ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש״ח)	שכ״ד חודשי למ״ר 150 ש״ח שכ״ד שנתי למ״ר 1,800 ש״ח	שכ״ד חודשי למ״ר 150 ש״ח שכ״ד שנתי למ״ר 1,800 ש״ח	שכ״ד חודשי למ״ר 155 ש״ח שכ״ד שנתי למ״ר 1,860 ש״ח
	תזרים מייצג/ NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש״ח)	--	--	--
	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	--	--	--
	שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	6.5%	6.7%	6.7%

נתונים לפי 100%; חלק החברה כ-69.8%		שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
	זמן עד מימוש רעיוני	--	--	--
	מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)	--	--	--
	פרמטרים מרכזיים אחרים	--	--	--
	פרמטרים מרכזיים	--	--	--
ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):				
-שיעורי תפוסה	עליה של X%	--	--	--
	ירידה של X%	--	--	--
-שיעורי היוון	עליה של 0.2%	35,500 אלפי ש"ח	34,700 אלפי ש"ח	35,400 אלפי ש"ח
	ירידה של 0.2%	36,600 אלפי ש"ח	35,700 אלפי ש"ח	36,300 אלפי ש"ח
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עליה ב- 30 ש"ח למ"ר	39,200 אלפי ש"ח	38,100 אלפי ש"ח	38,600 אלפי ש"ח
	ירידה ב 20 ש"ח למ"ר	33,900 אלפי ש"ח	33,200 אלפי ש"ח	34,000 אלפי ש"ח

1.8.20 **פרויקט מגדל בוטיק ברחוב לישנסקי בראשון לציון - מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד (חלק מנכס הנכלל גם בתחום הנדל"ן היזמי למסחר)**

1.8.20.1 <u>הצגת הנכס</u>:

	פירוט ליום 31.12.2025
שם הנכס	פרויקט מגדל בוטיק ברחוב לישנסקי
מיקום הנכס	רחוב לישנסקי 24-22, פינת שייקה דן, אזור התעשייה המערבי, ראשון לציון
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים:	3 קומות המסחר (תחתונות בגובה כפול) המיועדות להשכרה וכ- 250 חניות של חניון ציבורי, הנכללים תחת תחום פעילות זה. הקומות הן חלק מפרויקט בהקמה למסחר תעסוקה ומשרדים. על פי התכנון והיתרי הבניה, הפרויקט יכלול 11 קומות הכוללות שתי קומות מסחר בגובה כפול, קומת אולם אירועים בגובה כפול, 7 קומות משרדים וקומת גג תפעולית בחלקה מעל ארבעה מרתפי חניה, בשטח כולל לבניה בסך של כ-25,210 מ"ר ו-1,224 מ"ר מרפסות. החברה מקדמת תב"ע לתוספת שטחים בפרויקט במסגרת נפח הבינוי הקיים, כאשר בתחילת חודש פברואר 2026 בוצע פרסום בדבר הפקדת התוכנית המעניקה תוספת של כ 3,300 מר עיקרי ושירות וכן תוספת מרפסות. בתחילת חודש אפריל 2026 הגישה החברה התנגדות לצורך עדכון התוכנית ונקבע דיון ליום 29 באפריל 2026.
מבנה האחזקה בנכס	באמצעות אופק לישנסקי (100%).
חלק התאגדי האפקטיבי בנכס	100%
ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25 אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הינם צדדים קשורים)	ל.ר
תאריך התחלת עבודות הקמה	יוני 2023
תאריך רכישת הקרקע	2019
פירוט זכויות משפטיות של החברה בנכס	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות של החברה בנכס	רשומים כבעלים במקרקעין
זכויות בניה שצפויות להיות בלתי מנוצלות	--
האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת מימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]	כן, ראו סעיף 1.8.20.5 לפרק זה
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, וכיו"ב):	--
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד, איחוד יחסי, שווי מאזני):	איחוד
זהות קבלן מבצע	פ. הרשקוביץ הנדסה אזרחית בע"מ
שיטת התחשבנות (פאושלי/ כתב כמויות/אחר)	קוסט + בתוספת מרווח עד תקרה פאושלית של כ- 96 מיליון ש"ח
פרטים על מכירת הנכס:	ל.ר.; כאמור, חלק מהנכס מיועד למכירה תחת תחום הנדל"ן היזמי למסחר. חלק זה אינו נכלל תחת תחום פעילות זה.

1.8.20.2 נתונים עיקריים אודות הנכס:

*הנתונים לשנים 2022-2023 מציגים 100% מהנכס אשר סווג בדוחות הכספיים עד ליום 31 בדצמבר 2023 כנדל"ן להשקעה בהקמה, וסווג מחדש למלאי יזמי ביום 1.1.2024. משכך, נתוני שנת 2024 ו- 2025 מציגים כ- 40% מהנכס.

נתונים לפי 100% לשנת 2023, וכ- 40% לשנים 2024 ו- 2025; חלק החברה 100% לאורך כל השנים	2025	2024	2023
עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)	28,440	21,130	49,337
עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)	11,867	7,310	4,566
סה"כ עלות מצטברת לסוף התקופה	40,307	28,440	53,903
שווי הוגן בסוף תקופה והערך בספרים (באלפי ש"ח)	50,390	38,000	82,800
רווחי או (הפסדי) שערוך (באלפי ש"ח)	(3,772)	(5,087)	17,581
מועד השלמה צפוי	יולי 2027	מרץ 2027	מרץ 2027
עלות השקעה כוללת צפויה (באלפי ש"ח)	71,668	71,148	181,500
עלות השקעה שטרם הושקעה (באלפי ש"ח)	31,361	42,708	127,600
שיעור השלמה תקציבי (%) *	56.24%	39.98%	29.7%
NOI משימושי ביניים (בש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

* יובהר כי שיעור השלמה תקציבי מחושב לפי סך העלויות שהושקעו בפועל, מתוך עלות ההשקעה הכוללת הצפויה, וזאת מתוך סך התקציב וכלל סוגי העלויות, ובפרט לרבות קרקע ועלויות פיתוח קרקע, וזאת בשונה משיעור ההשלמה המוצג בטבלה 1.9.11.3 להלן בחלק היזמי, קרי שיעור השלמה כספי שאינו לוקח בחשבון עלות קרקע בפועל ועלויות בגין פיתוח קרקע, אגרות והיטלי קרקע.

1.8.20.3 פעילות שיווק:

למועד הדוח טרם נחתמו הסכמי שכירות בקשר עם נכס זה.

1.8.20.4 שוכרים עיקריים בנכס:

למועד הדוח טרם נחתמו חוזי שכירות.

1.8.20.5 מימון מסוים לנכס (באלפי ש"ח):

מימון ספציפי			הלוואה א'	הלוואה ב'
יתרות בדוח על מצב כספי (נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 100%)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	33,938	16,653
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	ל.ר.	ל.ר.
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	30,593	609
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	ל.ר	22,000
שווי הוגן ליום 31.12.2025			--	--
מסגרת אשראי שטרם נוצלה (באלפי ש"ח)			-- (הסכם ליווי)	--
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2025 (%)			9% - 7%	12.5% - 10.5%
מועדי פירעון קרן וריבית			ראו סעיף 1.17.3 להלן	ראו הבהרה בתחתית הטבלה להלן
תניות פיננסיות מרכזיות			--	--
תניות מרכזיות אחרות (לרבות: שווי קרקע, התקדמות בנייה, התקדמות בהשכרה, מציאת שוכרי מפתח וכדו')			- דרישות להשקעת הון עצמי. - דרישות להיקף מכירות בשווי מינימלי. וכן מגבלות על מחירי מכירה ומגבלות על מכירה לרוכש	שעבוד מדרגה שלישית על מלוא הזכויות חברת הפרויקט בקרקע

	בודד יחידות בשווי העולה על שיעור שהקבע משווי יחידות הפרויקט. - מגבלות על שינוי בהרכב בעלי המניות בחברה ובשליטה בה וכן על שינוי מבנה. - תניית הפרה צולבת.	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח	--	--
האם מסוג non-recourse [כן/לא]	לא	לא

לפרטים נוספים אודות תנאי המימון כאמור לעיל ראו סעיף 6.17.3 לפרק זה.

* ביום 8 במאי 2025 נערך ונחתם הסכם הלוואה בין אופק לישנסקי לבין גוף פיננסי, לפיו הגוף הפיננסי יעמיד לחברה הלוואה בסך כולל של 29,700 אלפי ש"ח לתקופה של 24 חודשים. הלוואה זו נועדה להחליף את הלוואה ב' המקורית (הכלולה ביום 31.12.2024 - בטבלה שלעיל). הלוואה זו נושאת ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים בתוספת מרווח של 4.5% - 6.5% , אך בכל מקרה בשיעור שלא יפחת מ- 10%. קרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד במועד הפירעון הסופי, והריבית תפרע על בסיס שנתי. כמו כן, טרם ההתקשרות בהסכם ההלוואה כאמור, הועמד לאופק לישנסקי על ידי הגוף הפיננסי הנ"ל סך כולל של 9,000 אלפי ש"ח על פי הסכם תנאים כלליים מיום 3 בפברואר 2025 שנערך עם גוף פיננסי.

אופק לישנסקי התחייבה כי בתוך שלושה חודשים ממועד העמדת ההלוואה על פי ההסכם מחודש מאי כאמור, היא תפרע סכום השווה לשישים אחוזים (60%) מהיתרה הבלתי מסולקת של האשראי שהועמד על ידי הגוף הפיננסי (קרי, 60% מתוך ההלוואה והסכום שהועמד על פי הסכם תנאים כלליים). בפועל, הפירעון האמור בוצע מתוך כספי תמורת ההנפקה על פי התשקיף.

להבטחת הסילוק המלא של האשראי שמשו שעבודים על זכויות אופק לישנסקי במקרקעין, בפרויקט ובחשבון אופק לישנסקי בשעבוד מדרגה שלישית (שהומר לדרגה שנייה), וכן ערבויות אישיות של הקבוצה ושל בעל השליטה. במסגרת ההסכם התחייבה אופק לישנסקי לעמוד בהתחייבויות מקובלות הכוללות רווחיות פרויקט מינימלית, עודפי פרויקט מינימליים והון עצמי מינימלי שהושקע ביחס לתקציב הפרויקט הכל ביחס למסמכי השמאות שהתקבלו בידי הגורם המממן. כמו כן, ההסכם כולל מגבלות נוספות, לרבות איסור על התקשרות בעסקאות בעלי עניין ותשלומים לבעלי מניות ללא הסכמת הגוף המלווה, וכן תניית הפרה צולבת במקרה שקמה למלווים הבכירים או לנושה מהותי כלשהו של אופק לישנסקי עילה להעמדת חובותיה לפירעון מיידי.

**בנוסף להלוואות כאמור, במהלך השנים 2019-2023 התקשרה אופק לישנסקי בהסכמים עם מספר מלווים לפיהם הועמדו לה הלוואות בסך מצטבר כולל של כ- 12 מיליון ש"ח. תקופת ההלוואה המקסימלית בהלוואות היא 36 חודשים, כאשר בחלק מההסכמים קיימת גם אפשרות להארכה של עד 12 חודשים נוספים. שיעורי הריבית השנתית הנומינאלית בהסכמים אלו נעים בטווח של 8% ל-13%, והם משתנים בין שתי אפשרויות לתנאי הלוואה - תשלום ריבית אחת לשנה או תשלום ריבית בתום תקופת ההלוואה. במסגרת ההסכמים התחייבה אופק לישנסקי להעמיד לכל מלווה בטוחות הכוללות, בין היתר, שעבוד שני בדרגה (אשר לא נרשם בפועל) על זכויותיה במקרקעין ברשם החברות, כפוף ונחות לעומת השעבוד שירשם לזכות הבנק המלווה וכן זכות קדימות (Preferred) על פני אופק לישנסקי או בעלי מניותיה, בגין משיכת עודפים מרווחי המכירות בפרויקט. ההלוואות כאמור נפרעו מתוך כספי תמורת ההנפקה וכתנאי לרישום הבטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

*** בנוסף להלוואות כאמור, בעל השליטה העמיד לאופק לישנסקי הלוואה - כמפורט בתקנה 10ג לפרק ד' להלן - אשר נפרעה במלואה מתוך כספי תמורת ההנפקה.

1.8.20.6 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס:

סוג		פירוט	הסכום המובטח בשעבוד נכון ליום 31.12.2025 וסמוך למועד הדוח (אלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה משכנתא מדרגה ראשונה ושעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל הזכויות הקיימות והעתידיות מכל מין וסוג שהוא כלפי כל צד שלישי ועל כל הזכויות וטובות ההנאה (לרבות זכויות לקבלת כספים וזכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים). איסור שעבוד את השכרה ללא הסכמת בעל השעבוד.	ללא הגבלה
	דרגה שניה	שעבוד ומשכנתא מדרגה שניה ביחס לשעבודים כאמור	31,900
אחר		שעבוד שוטף (צף) על הפרויקט לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')	---

1.8.20.7 פרטים אודות הערכת שווי של הנכס:

נתונים לפי 40% - חלק החברה בנכס 100%, מתוכו 40% בלבד מהווים נדל"ן להשקעה בשנים 2024 ו- 2025 ולכן שלוש השנים הוצגו לפי 100%, לצרכי השוואה			שנת 2025*	שנת 2024*	שנת 2023
השווי שנקבע (לפי 40%) (באלפי ₪)			50,390	37,980	32,630
זהות מעריך השווי			ארז כהן	ארז כהן	ארז כהן
האם המעריך בלתי תלוי			כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי			כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת שווי			31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
מודל הערכת השווי			גישת חילוץ וגישת השוואה	גישת חילוץ וגישת השוואה	גישת חילוץ וגישת השוואה
ההערכה בגישת החילוץ (Residual Approach)	ההקמה	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)	יולי 2027	--	--
		סך השקעה הונית נדרשת להקמת נכס, שטרם הוצאה (100%) (אלפי ש"ח)	82,715	105,600	114,972
		שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%) עד סיום הקמת הנכס (במידה ושיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)	--	--	--
		שיעור מרווח יזמי(%)	15	15	15
		העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי [עלויות שנותרו/ סה"כ עלויות הקמה/אחר] [באלפי ש"ח]	132,205	132,175	132,175
	שווי לאחר הקמה	אם שווי לאחר הקמה נאמד שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב	3,803 מ"ר	3,803 מ"ר	3,803 מ"ר

נתונים לפי 40% - חלק החברה בנכס 100%, מתוכו 40% בלבד מהווים נדל"ן להשקעה בשנים 2024 ו- 2025 ולכן שלוש השנים הוצגו לפי 100%, לצרכי השוואה			שנת 2025*	שנת 2024*	שנת 2023
		בגישת ההשוואה	(מ"ר)		
			מחיר מכירה למ"ר בר השכרה שנלקח בחישוב (ש"ח)	מסחר ק"ק: 25,000 ש"ח, ק"א: 17,500 ש"ח, משרדים: 13,500 ש"ח	מסחר ק"ק: 25,000 ש"ח, ק"א: 17,500 ש"ח, משרדים: 13,500 ש"ח	מסחר ק"ק: 24,500 ש"ח, ק"א: 17,150 ש"ח, משרדים: 13,000 ש"ח
			טווח מחירים למ"ר בר- השכרה של נכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב	מסחר: 20,000 ש"ח - 26,000 ש"ח משרדים: 8,000 ש"ח - 19,000 ש"ח	מסחר: 20,000 ש"ח - 29,000 ש"ח משרדים: 10,000 ש"ח - 19,000 ש"ח	מסחר: 20,000 ש"ח - 29,000 ש"ח משרדים: 10,000 ש"ח - 19,000 ש"ח
			לגבי הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי נכס, מיקום, שטח	מבני מסחר ומשרדים: פרויקט גיגיס, פרויקט בוסטון ביזנס סנטר, פרויקט WEST LEE (נתוני מכר מהנכס הנדון)	מבני מסחר ומשרדים: פרויקט גיגיס, פרויקט בוסטון ביזנס סנטר, פרויקט WEST LEE (נתוני מכר מהנכס הנדון)	מבני מסחר ומשרדים: פרויקט גיגיס, פרויקט בוסטון ביזנס סנטר, פרויקט WEST LEE (נתוני מכר מהנכס הנדון)
			שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)	--	--	--
			פרמטרים מרכזיים אחרים	--	--	--
		אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	--	--	--
			שיעור תפוסה בשנה+1(%)	--	--	--
			שיעור תפוסה בשנה +2 (%)	--	--	--
			שיעור תפוסה מייצג בתוך השטח- בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	--	--	--
			דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה+1	--	--	--
			דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה+2	--	--	--
			דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	--	--	--
			תזרים מייצג/ NOI מייצג לצורך הערכת שווי	--	--	--

נתונים לפי 40% - חלק החברה בנכס 100%, מתוכו 40% בלבד מהווים נדל"ן להשקעה בשנים 2024 ו- 2025 ולכן שלוש השנים הוצגו לפי 100%, לצרכי השוואה			שנת 2025*	שנת 2024*	שנת 2023
		(באלפי ש"ח)			
		הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	--	--	--
		שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	--	--	--
		זמן עד מימוש רעיוני	--	--	--
		מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני Reversionary (Rate)	--	--	--
		פרמטרים מרכזיים אחרים	--	--	--
ניתוחי רגישות לשווי:					
שיעורי תפוסה	עליה של X%		--	--	--
	ירידה של X%		--	--	--
שיעורי היוון	עליה של X%		--	--	--
	ירידה של X%		--	--	--
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עליה של X%		--	--	--
	ירידה של X%		--	--	--

* החל מיום 1.1.2024 שונה סיווג של כ- 21,468 מ"ר ושל כ- 690 מ"ר מרפסות ביחד עם כ- 100 חניות וכן מחסנים בפרויקט, מנכס להשקעה למלאי למכירה.

1.8.21 **מלון Swell באשדוד - מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד**

1.8.21.1 <u>הצגת הנכס</u>:

	פירוט ליום 31.12.2025
שם הנכס	מלון Swell
מיקום הנכס	חוף לידו, קו ראשון לים, אשדוד
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים:	על פי תב"ע מאושרת 603-0760389 זכויות הבנייה כוללות שטח עיקרי של כ-4,900 מ"ר וכ- 2,500 כשטח שירות.
מבנה ההחזקה בנכס	באמצעות אופק מגה (100%)
חלק התאגידי האפקטיבי בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד החברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)	100%; לפרטים אודות זכאות של משקיעים פרטיים להחזקה בעקיפין במגה אשדוד ראו סעיף 1.17.3.2 להלן.
ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25 אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הינם צדדים קשורים)	פמה - לפרטים אודות זכאותה למחצית (50%) מהזכויות בנכס המקרקעין, ראו סעיף 1.16.1.1 להלן.
תאריך התחלת עבודות הקמה:	הנכס נרכש עם היתר בנייה עבור 66 חדרים ושטחי ציבור. למועד הדוח החלו עבודות בנייה הכוללות בניית השלד בקומת המרתף עד רצפת הקומה הראשונה, שהופסקו לאור קידום תב"ע, לתוספת חדרי מלון לסה"כ 84 חדרים ושיפור התכנון (ובכלל כך התאמת המלון למפלס הטיילת, הגבהתו לאור דרישות החוק וכן שינוי תמהיל השטחים). התב"ע האמורה אושרה והחברה הגישה בקשה להיתר בניה ופועלת להשלמת ההנחיות המרחביות לצורך קבלת היתר בניה בהקדם האפשרי וקידום השלמת פרויקט. במקביל החלה החברה בהכנת דו"ח שמאי (דו"ח אפס) לצורך קידום קבלת ליווי בנקאי לפרויקט.
תאריך רכישת הקרקע (ככל שרלוונטי):	יוני 2018
פירוט זכויות משפטיות של החברה בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	מגרש 17א' - בבעלות אופק מגה, על-פי אישור זכויות של החברה המשכנת. מגרש 18א' - בחכירה מהוונת על-שם אופק מגה. תקופת החכירה הינה 49 שנים החל מחודש יוני 2006.
מצב רישום זכויות משפטיות של החברה בנכס:	מגרש 17א' - כמתואר לעיל. על זכויות החברה בנכס רשומות הערות התחייבות לרישום משכנתא לטובת פמה וכן הערה באשר לכתב התחייבות לטובת משרד התיירות. מגרש 18א' לפי תב"ע 2/119/03/3 - רישום ברמ"י עפ"י אישור זכויות מיום 11.12.2024. הזכויות רשומות ע"ש חברת אופק מגה מהוונות עד לתאריך 29.3.2055. קיימת התחייבות לרישום משכנתא לטובת פמה.
זכויות בניה שצפויות להיות בלתי מנוצלות:	--
ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת מימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]:	כן, לפרטים ראו סעיף 1.8.21.4 לפרק זה.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, וכיו"ב):	בניה בתחום חוף הים אשדוד (לפרטים אודות עתירה מנהלית שהוגשה בנושא ונדחתה וערעור מנהלי שהוגש לבית המשפט העליון ונדחה בגין ההליך כאמור, ראו סעיף 1.22 לפרק זה).לפרטים אודות אישור מותנה למעמד של מפעל מאושר ממשרד התיירות, במסגרת החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 – ראו סעיף 1.11 לפרק זה.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד, איחוד יחסי, שווי מאזני):	איחוד
זהות קבלן מבצע:	--
שיטת התחשבנות (פאושלי/כתב כמויות/אחר):	--
פרטים על מכירת הנכס:	ראה לעיל ביחס להתקשרות עם פמה.

1.8.21.2 נתונים עיקריים אודות הנכס:

נתונים לפי 100%; חלק החברה 100%	2025	2024	2023
עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)	56,688	52,831	48,219
עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)	2,776	3,857	4,612
סה"כ עלות מצטברת לסוף התקופה	59,464	56,688	52,831
שווי הוגן בסוף תקופה והערך בספרים (באלפי ש"ח)	62,700	61,500	59,800
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	(1,576)	(1,222)	396
מועד השלמה צפוי	רבעון 2 2028	רבעון 2 2027	רבעון 2 2027
עלות השקעה כוללת צפויה (באלפי ש"ח) (על פי דוח שמאי)	73,112	68,792	--
עלות השקעה שטרם הושקעה (באלפי ש"ח) (על פי דוח שמאי)	55,360	51,040	--
שיעור השלמה תקציבי (%)	24.28%	כ-25.8%	--
NOI משימושי ביניים (בש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

1.8.21.3 שוכרים עיקריים בנכס (רוקסון):

נתונים לפי 100%	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר בשנת 2024	האם הוא שוכר עוגן?	האם אחראי ל-20% או יותר מההכנסות בנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תיאור הסכם שכירות					
					מועד אכלוס מוסכם בחוזה	תקופת התקשרות (שנים)	אופציה להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
	ל.ר.	כן	כן (לאחר תחילת הסכם השכירות)	מלונאות	טרם נקבע, כמפורט להלן.	7 שנים וארבעה חודשים	3 אופציות בנות 5 שנים כל אחת	מדד המחירים לצרכן ומנגנון תשלום כמפורט להלן	שטר חוב בגובה 9 חודשי שכירות וערבות בנקאית שתונפק 3 חודשים לאחר מסירת החזקה עבור 9 חודשי שכירות[3]	שוכר יחיד*

* בחודש אוגוסט 2020 נחתם בין אופק מגה לבין רוקסון, חברה המוחזקת (47.5% בשרשור) על ידי בעל השליטה בחברה והעוסקת בתחום התיירות והמלונאות ("**רוקסון**"), הסכם בקשר עם שכירות, ניהול והפעלת הנכס כמלון ואשר נערך בתנאים (המוערכים על ידי החברה כתנאי שוק) כמפורט בתמצית להלן[4]: **(א)** רוקסון תשכור את המלון ותנהל אותו תחת מותג בינלאומי; **(ב)** תקופה - ההסכם נקבע לתקופה של 7 שנים ו-4 חודשים ממועד מסירת ההחזקה (תוך שאופק מגה התחייבה למסור לרוקסון הודעה לפחות 6 חודשים מראש על מועד המסירה בפועל). במסגרת תוספת מס' 3 להסכם השכירות, הוארכה התקופה למועד המסירה לאור התקיימות כח עליון, למועד שטרם נקבע. לרוקסון ניתנו שלוש אופציות הארכה אוטומטיות בנות 5 שנים כל אחת (סה"כ עד כ-22 שנים) בכפוף לתנאים מקובלים. בהתאם להסכם, רוקסון רשאית למסור הודעה בכתב 12 חודשים טרם מועד סיום תקופת השכירות או האופציה, לפי המקרה, על כוונתה שלא לממש את האופציה הרלוונטית; **(ג)** דמי שכירות - (1) דמי שכירות בסיסיים; ו- (2) דמי שכירות נוספים בהתקיים מחזור הכנסות מינימלי שנקבע. דמי השכירות כאמור צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד שהינו האמצע בין מועד חתימת ההסכם (קרי, 31.8.2020) ובין מסירת החזקה בפועל. דמי השכירות הבסיסים מחושבים לפי

[3] לפי דמי שכירות צמודים החלים החל מהשנה השביעית.
[4] ההתקשרות בהסכם השכירות נערכה בטרם רכש בעל השליטה בחברה את החזקותיו ברוקסון.

הגבוה מבין סכומים קבועים ושיעורים הנגזרים ממחזור ההכנסות של המלון, המשתנים לפי השנים. הסכום הקבוע בשנה הראשונה עומד על 4 מיליון ש״ח, בשנה השניה על 4.25 מיליון ש״ח ו-5 מיליון ש״ח בשנים השלישית עד השישית ו- 5.5 מיליון ש״ח מהשנה השביעית ואילך[5]. השיעור הנגזר ממחזור ההכנסות בשנה הראשונה הינו 22.5 ,21% בשנה השניה ו-25% מהשנה השלישית ואילך, עד לתקרה של 30 מיליון ש״ח. על אף האמור, בשנים השלישית עד השישית, הוסכם שבמקרה שהמחזור הכולל של המלון יעמוד על סך של עד 19,999,999 ש״ח, תהיה זכאית השוכרת להחזר של עד 500,000 ש״ח, המחושב כהפרש שבין הסכום הקבוע (5 מיליון ש״ח) לבין 25% מהמחזור הכולל של המלון. בנוסף, ככל שהמשכירה תקים אולם אירועים מקורה, יתווסף לסכום הקבוע בדמי השכירות הבסיסיים סך של 2 מיליון ש״ח. דמי השכירות הנוספים ישולמו לאופק מגה במקרה שמחזור ההכנסות של המלון יעלה על 30 מיליון ש״ח, ויחושבו לפי שיעור של 33% מההפרש בין מחזור ההכנסות בפועל לבין הסכום כאמור. בנוסף, ההסכם כולל מנגנון להפחתת דמי השכירות ל-20% מהמחזור בנסיבות של כוח עליון. **(ד)** כמו כן, במסגרת ההסכם נקבעה קרן לחידוש ציוד בשיעור של 3%-2% מהמחזור, בחלוקה שווה בין הצדדים.

1.8.21.4 <u>מימון מסוים לנכס (באלפי ש״ח)*</u>:

מימון ספציפי			**הלוואה א׳**	**הלוואות ב׳**
יתרות בדוח על מצב כספי (נתונים לפי מאה אחוזים – חלק התאגיד בנכס 50%)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	401	4,433
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	11,500	9,527
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	--	--
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	10,500	11,200
שווי הוגן ליום 31.12.2025			--	--
מסגרת אשראי שטרם נוצלה (אלפי ש״ח)			1,000	--
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2025 (%)			פריים בתוספת 1.5% - 2.5%	ריבית שנתית נומינאלית (לא צמודה) של 5% בגין הלוואות לזמן ארוך), ריבית שנתית נומינאלית (לא צמודה) של 11% בגין הלוואות לזמן קצר
מועדי פירעון קרן וריבית			הגורם המממן הוא פמה - הרוכש של 50% מהזכויות בנכס. לפרטים ראו סעיף 1.16.1.1 לפרק זה. הריבית נפרעת מדי 6 חודשים. מועד פירעון ההלוואות (סכומי הקרן) יבוצע עם השלמת עבודות ההקמה, וזאת באמצעות קיזוז מיתרת התמורה על פי הסכם המכר.	הגורמים המממנים הינם משקיעים פרטיים אשר העמידו הלוואות, כל אחת, לתקופות בנות בין 3 ל-5 שנים. הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים וקרן ההלוואות משולמת לאחר 5 שנים או לפני כן, לפי החלטת דירקטוריון אופק מגה. לפרטים ראו סעיף 1.17.3.2 לפרק זה.
תניות פיננסיות מרכזיות			--	במסגרת התקשרויות על ההלוואות הוסכם כי עד להחזר מלא של כספי ההלוואה והריבית, החברה תחלק 65% מרווחיה

[5] תחילת תשלום דמי השכירות תהיה לאחר תקופת הרצה של 4 חודשים ממועד מסירת החזקה במלון. ההסכם קובע כי בתקופת ההרצה לא ישולמו דמי שכירות, אלא אם המחזור הכולל בתקופת 16 החודשים הראשונים (הכוללת את תקופת ההרצה ו-12 החודשים הראשונים) יהיה שווה או גבוה מ-22,666,665 ש״ח. במקרה כזה, תשלם רוקסון דמי שכירות בשיעור של 21% מהמחזור הכולל של תקופת 16 החודשים הראשונים, ובמקרה שהמחזור הכולל יעלה על 40 מיליון ש״ח, תשלם בנוסף 33% מההפרש שבין המחזור הכולל ל-40 מיליון ש״ח. במקרה של תשלום כאמור, לא ישולמו דמי שכירות נפרדים עבור שנת השכירות הראשונה. התשלום בגין תקופת 16 החודשים הראשונים, ככל שיחול, יבוצע במועד תשלום רכיב האחוזים בדמי השכירות הבסיסיים עבור שנת השכירות הראשונה. כמו כן, דמי השכירות הבסיסיים מחושבים לפי בסיס של 90 חדרים, כאשר עבור כל חדר שיגרע מהבסיס כאמור יופחתו דמי השכירות בסכומים הנעים בין 38,899 ש״ח בשנה הראשונה ועד 55,556 ש״ח מהשנה השביעית ואילך.

		/עודפיה/יתרות התזרים הפנוי לחלוקה - לטובת השותפות ודרכה לגורם המלווה, והיתרה (35%) יחולקו ליתרת בעלי המניות בהתאם ובכפוף לתכנית העסקית שצורפה להסכמי ההלוואה. לפרטים ראו סעיף 1.17.3.2 לפרק זה.
תניות מרכזיות אחרות (לרבות: שווי קרקע, התקדמות בנייה, התקדמות בהשכרה, מציאת שוכרי מפתח וכדו')	--	--
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח	--	--
האם מסוג non-recourse [כן/לא]	לא	לא

*לפרטים נוספים אודות תנאי המימון עם פמה, הגורם המממן שהינה גם הרוכשת של 50% מהזכויות בנכס, ראו סעיף 1.16.1.1 לפרק זה. כמו כן, לפרטים נוספים אודות הסכמי השקעה שהועמדו לאופק מגה על ידי שותפות פרטית שהוקמה לצרכי מימון הפרויקט בנכס באמצעות קבלת מימון ממשקיעים פרטיים, ראו סעיף 1.17.3.2 לפרק זה.

1.8.21.5 <u>שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס</u>:

סוג		**פירוט**	**הסכום המובטח בשעבוד נכון ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)**
שעבודים	דרגה ראשונה	התחייבות לרישום משכנתא על המקרקעין לטובת פמה, וכן שעבוד קבוע ראשון בדרגה.	25,000
אחר			

1.8.21.6 <u>פרטים אודות הערכת שווי של הנכס</u>:

נתונים לפי 100% - חלק החברה 100%			**שנת 2025**	**שנת 2024**	**שנת 2023**
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)			62,700	61,500	59,800
זהות מעריך השווי			ארז כהן	ארז כהן	ארז כהן
האם המעריך בלתי תלוי			כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי			כן	כן	לא
תאריך התוקף של הערכת שווי			31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
מודל הערכת השווי			שילוב בין גישת היוון וגישת החילוץ	שילוב בין גישת היוון וגישת החילוץ	שילוב בין גישת היוון וגישת החילוץ
אם ההערכה בגישת החילוץ (Residual Approach)	ההקמה	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)	--	--	--
		סך השקעה הונית נדרשת להקמת נכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח)	73,112	68,792	66,720
		שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%) עד סיום הקמת הנכס	--	--	--

נתונים לפי 100% - חלק החברה 100%				שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
			(במידה ושיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)			
			שיעור מרווח יזמי(%)	10%	15	15
			העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי [עלויות שנותרו/ סה"כ עלויות הקמה/אחר]	40,737	51,040	48,720
	שווי לאחר הקמה	אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת ההשוואה	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	7,400 מ"ר- 84 חדרים	7,400 מ"ר- 84 חדרים	7,400 מ"ר- 84 חדרים
			מחיר מכירה למ"ר בר השכרה שנלקח בחישוב (ש"ח)	950- 1,050 ללילה לחדר	950- 1,050 ללילה לחדר	950- 1,050 ללילה לחדר
			טווח מחירים למ"ר בר- השכרה של נכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב	700-1,100	700-1,100	700-1,100
			לגבי הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי נכס, מיקום, שטח	מחירי השוואה לבתי מלון באשדוד- לאונרדו פלאזה, ווסט אשדוד, תמרה אשקלון	מחירי השוואה לבתי מלון באשדוד- לאונרדו פלאזה, ווסט אשדוד, תמרה אשקלון	מחירי השוואה לבתי מלון באשדוד- לאונרדו פלאזה, ווסט אשדוד, תמרה אשקלון
			שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)	--	--	--
			פרמטרים מרכזיים אחרים	--	--	--
		אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	7400- 84 חדרים	7400- 84 חדרים	7400- 84 חדרים
			שיעור תפוסה בשנה+1(%)	65%	65%	65%
			שיעור תפוסה בשנה +2 (%)	70%	70%	70%
			שיעור תפוסה	75%	75%	75%

נתונים לפי 100% - חלק החברה 100%				שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
			מייצג בתוך השטח- בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)			
			דמי שכירות שנתיים ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה+1	6,311	2,227	2,227
			דמי שכירות שנתיים ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה+2	7,914	5,768	5,768
			דמי שכירות שנתיים מייצגים ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש״ח)	9,840	10,646	10,646
			תזרים מייצג/ NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש״ח)	--	--	--
			הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	--	--	--
			שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	7-8.5	7-8.75	7-8.5
			זמן עד מימוש רעיוני	--	--	--
			מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני Reversionary (Rate)	--	--	--
			פרמטרים מרכזיים אחרים	--	--	--
אם ההערכה בגישת עלות שחלוף בנכס בהקמה			פרמטרים מרכזיים	--	--	--
אם ההערכה בגישה אחרת				--	--	--
<u>ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):</u>						
שיעורי תפוסה			עליה של 5%	66,800	68,700	68,700
			ירידה של 5%	58,700	54,300	54,300
שיעורי היוון			עליה של 0.5%	60,600	58,200	58,200
			ירידה של 0.5%	64,600	65,300	65,300
דמי שכירות ממוצעים למ״ר			עליה של 5%	62,900	62,000	62,000
			ירידה של 5%	62,600	61,100	61,100

1.8.22 **קרקע מלון גלי הים, באשדוד -קרקע מהותית מאד להשקעה**

1.8.22.1 <u>הצגת הנכס</u>:

נתונים לפי מאה אחוזים – חלק החברה בנכס - 100%	**פירוט ליום 31.12.2025**
מיקום הקרקע	מערבית לרחוב הטיילת, קו ראשון לים, חוף לידו, אשדוד
שטח הקרקע	3,070 מ״ר
ייעוד הקרקע	ייעוד מלונאות (אכסון מלונאי) ושטח ציבורי פתוח
ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים הרגולטורים הנדרשים לשינוי הייעוד	קרקע פנויה. על פי תב״ע קיימת התכנון כולל פרויקט בן 120 חדרים בבניין בגובה 4 קומות וקומת גג המשמשת כחזית חמישית מעל לקומת מרתף.
זכויות בניה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד	--
מבנה ההחזקה בקרקע	באמצעות אופק גלי הים (100%).
חלק התאגיד האפקטיבי בקרקע	100%
ציון שמות השותפים לקרקע (אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25 אחוזים מן הזכויות בקרקע או אם השותפים הינם צדדים קשורים)	--
תאריך רכישת הקרקע	מרץ 2019
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלי הזכויות להירשם כבעלים
מצב רישום זכויות משפטיות:	אישור זכויות מחברה משכנת, ובו אישור כי מגרשים 10 ו-12 רשומים על-שם אופק גלי הים. על הזכויות בנכס רשום שעבוד – התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת גוף פיננסי ללא הגבלה בסכום.
תיאור שימוש ביניים בקרקע, כלל שישנו וככל שמהותי:	--
האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס	כן, לפרטים ראו סעיף 1.17.3 לפרק זה.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, וכיו״ב):	בניה בתחום חוף הים אשדוד (לפרטים אודות עתירה מנהלית שהוגשה בנושא ונדחתה וערעור מנהלי שהוגש לבית המשפט העליון בגין ההליך כאמור ונדחה אף הוא, ראו סעיף 1.22 לפרק זה). בהמשך לאמור, התב״ע שקידמה החברה אושרה ובידי החברה דף מידע לקבלת היתר בניה.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד, איחוד יחסי, שווי מאזני):	איחוד
פרטים על מכירת הקרקע:	ל.ר.

*בחודש מרץ 2025 נחתם בין אופק גלי הים לבין רוקסון מסמך עקרונות מחייב בקשר עם שכירות, ניהול והפעלת הנכס שיוקם על מקרקעי הפרויקט כמלון ואשר נערך בתנאים (המוערכים על ידי החברה כתנאי שוק) הדומים ככלל לתנאי ההתקשרות בין רוקסון לאופק מגה בשינויים המחויבים[6]. ההסכם נערך על בסיס העקרונות כמפורט בתמצית להלן: **(א)** <u>תקופה</u> - ההסכם נקבע לתקופה של 10 שנים ממועד מסירת ההחזקה, עם שתי אופציות הדדיות להארכות אוטומטיות בנות 5 שנים כל אחת (סה״כ עד כ-20 שנה) בכפוף לתנאים מקובלים. אופק גלי הים תמסור את המלון עם כל הרישיונות הנדרשים בתוקף לתקופה של שנה אחת לפחות מיום המסירה. תנאי השכירות יכללו מנגנון המתייחס לתקופת הרצה בדומה להתקשרות בין רוקסון לאופק מגה; **(ב)** <u>דמי שכירות</u> - דמי השכירות מחושבים לפי הגבוה מבין שיעור של 25% ממחזור ההכנסות נטו של המלון לבין סכומים קבועים, כדלקמן - בשנה הראשונה - 6.5 מיליון ש״ח, בשנה השניה - 7.2 מיליון ש״ח, בשנה השלישית ואילך - 7.9 מיליון ש״ח. בנוסף, מעל מחזור הכנסות נטו שנתי של 35 מיליון ש״ח ישולמו דמי שכירות נוספים של 30% מההפרש. דמי השכירות כאמור צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד שהינו האמצע בין מועד חתימת ההסכם (קרי, מרץ 2025 ובין מסירת החזקה בפועל). **(ג)** רוקסון תלווה את הפרויקט כיועץ מלונאי של הפרויקט בתמורה לתשלום חד פעמי של 1,000 דולר ארה״ב לחדר בתוספת מע״מ.

[6] לפרטים אודות תנאי הסכם הניהול של Swell, אשר נערך בטרם רכש בעל השליטה את החזקתיו ברוקסון, ראו סעיף 1.8.21.3 לפרק זה.

1.8.22.2 נתונים עיקריים אודות הקרקע להשקעה:

נתונים לפי מאה אחוזים חלק התאגיד בנכס-100%	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023		בתאריך רכישת הקרקע
מודל הצגה בדוחות כספיים	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	עלות הרכישה (באלפי ש"ח)	11,750
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	51,500	45,900	43,900	עלות למטר רבוע (בש"ח)	383
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	3,097	(86)	803	NOI משימושי ביניים (בש"ח)	ל.ר
במקרה שהקרקע נמדדת לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	--	--	--		
[שער חליפין]	--	--	--		
NOI משימושי ביניים (בש"ח)***	ל.ר	ל.ר	ל.ר		
עלויות מימון שנזקפו לקרקע (במצטבר) (באלפי ש"ח)	7,819	5,318	3,232		
טווח מחירים (למטר רבוע) בעסקאות שנעשו בתקופה בקרקע עצמה (על ידי התאגיד או על ידי שותפים (בש"ח)	--	--	--	--	--

1.8.22.3 פרטים אודות השבחות שבוצעו בנכס:

מהות ההשבחה		שינוי ייעוד
מצב סטטוטורי	ליום 31.12.2025	קידום תב"ע על בסיס הייעוד הקיים
	ליום 31.12.2024	
השקעה כספית נדרשת להשלמה (באלפי ש"ח) נתונים לפי מאה אחוזים חלק התאגיד שישים אחוזים	שבוצעה	--
	כוללת מתוכננות	95,295 (לפי הערכת שמאי)
הערות תמציתיות (לוחות זמנים ושלבי ביצוע):		--

1.8.22.4 מימון ספציפי:

יתרות בדוח על מצב כספי (נתונים לפי מאה אחוזים – חלק התאגיד בנכס 100%)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	22,115
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	1,732
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	17,848
שווי הוגן ליום 31.12.2025			--
תאריך נטילת הלוואה מקורי			18.3.2024
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)			17,000
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2025 (%)			פריים + שיעור של בין 5%-6%
מועדי פירעון קרן וריבית			ביום 30.9.2025 נחתמה תוספת להסכם לפיה 18

תשלומי ריבית המתבצעים בתשלומים חודשיים החל מיום 1.11.2025 ועד ליום 1.4.2027 קרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד ביום 1.4.2027	
--	התניות פיננסיות מרכזיות
ל.ר.	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח
לא	האם מסוג non-recourse

לפרטים נוספים אודות תנאי המימון ראו סעיף 1.17.3 לפרק זה.

1.8.22.5 <u>שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס</u>:

סוג		פירוט	הסכום המובטח בשעבוד נכון ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
שעבודים	**דרגה ראשונה**	משכון והמחאת זכויות על דרך השעבוד על הזכויות הקיימות והעתידיות של אופק גלי הים במקרקעין	ללא הגבלה
אחר			

1.8.22.6 <u>פרטים אודות הערכת שווי של הנכס</u>:

נתונים לפי 100% - חלק התאגיד בנכס 100%			שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)			51,500	45,900	43,900
זהות מעריך השווי			ארז כהן	ארז כהן	ארז כהן
האם המעריך בלתי תלוי			כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי			כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת שווי			31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
מודל הערכת השווי			שילוב בין גישת היוון וגישת החילוץ	שילוב בין גישת היוון וגישת החילוץ	שילוב בין גישת היוון וגישת החילוץ
אם ההערכה בגישת החילוץ (Residual Approach)	ההקמה	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)	--	--	--
		סך השקעה הונית נדרשת להקמת נכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח)	80,048	75,720	75,150
		שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%) עד סיום הקמת הנכס (במידה ושיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)	--	--	--
		שיעור מרווח יזמי(%)	15	20	20
		העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי [עלויות שנותרו/ סה"כ עלויות הקמה/אחר]		75,720	75,150
שווי לאחר הקמה	אם שווי לאחר הקמה	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח	9,210	9,210	9,210

נתונים לפי 100% - חלק התאגיד בנכס 100%				שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
			נאמד בגישת ההשוואה	בחשבון בחישוב (מ״ר)		
				מחיר מכירה למ״ר בר השכרה שנלקח בחישוב (ש״ח)	מחיר ממוצע ללילה 750-900	מחיר ממוצע ללילה 750-900
				טווח מחירים למ״ר בר- השכרה של נכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב	700-1,100	700-1,100
				לגבי הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי נכס, מיקום, שטח	מחירי השוואה לבתי מלון באשדוד- לאונרדו פלאזה, ווסט אשדוד, תמרה אשקלון	מחירי השוואה לבתי מלון באשדוד- לאונרדו פלאזה, ווסט אשדוד, תמרה אשקלון
				פרמטרים מרכזיים אחרים	----	----
			אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ״ר)	9,210 (120 חדרי מלון)	9,210 (120 חדרי מלון)
				שיעור תפוסה מייצג בתוך השטח- בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	75%-65%	75%-65%
				דמי שכירות שנתיים מייצגים ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש״ח)	10,326 בהרצה ועד 12,013 שנה שלישית	8,750 בהרצה ועד 11,900 שנה שלישית
				תזרים מייצג/ NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש״ח)	--	--
				הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	--	--
				שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	7.25-8.5	7.25-8.5
				שיעור צמיחה (אם נלקח)	--	--
				זמן עד מימוש רעיוני	--	--
				מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני Reversionary (Rate)	--	--
				פרמטרים מרכזיים אחרים	--	--
			אם ההערכה בגישת עלות שחלוף בנכס בהקמה	פרמטרים מרכזיים	-	
			אם ההערכה בגישה אחרת			
<u>ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):</u>						
שיעורי תפוסה				עליה של 5%	60,500	[51,100]
				ירידה של 5%	42,500	[36,600]
שיעורי היוון				עליה של 0.5%	49,300	(34,100)
				ירידה של 0.5%	53,800	[49,100]

נתונים לפי 100% - חלק התאגיד בנכס 100%		שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
דמי שכירות ממוצעים למ״ר	עליה של 5%	54,400	[44,100]	[44,100]
	ירידה של 5%	48,300	43,500	[43,500]
שיעור היוון/תשואה	עליה של X%	--	--	
	ירידה של X%	--	--	

1.9 **<u>תחום פעילות נדל"ן יזמי</u>**

1.9.1 <u>מבנה תחום הפעילות</u>

תחום זה הינו, ככלל, בעל מבנה פעילות דומה לתחום פעילות הנדל"ן המניב בישראל בו פועלת הקבוצה. במסגרת תחום זה מאתרת החברה הזדמנויות לרכישת זכויות במקרקעין במטרה ליזום, להשביח ולהקים פרויקטים במטרה למוכרם (באופן חלקי או מלא) כשטחי מסחר, תעסוקה משרדים וכיוצא באלו.

פעילות הנדל"ן היזמי עשויה להתבצע גם במסגרת פרויקטים קיימים הנכללים, בחלקם, גם בתחום הנדל"ן המניב, המיועד להשכרה. לעניין זה, פרויקט לישנסקי (מגדל בוטיק בראשון לציון) בכללותו, כולל הקמת מבנה מסחר, משרדים ותעסוקה בן 11 קומות וכן 4 קומות מרתפי חניה הכוללים מחסנים וכן 353 חניות בשטח כולל של כ- 25,210 מ"ר לפי היתר בניה, בתוספת מרפסות. למועד הדוח, 7 קומות מהנכס כאמור חולקו לשטחי משרדים המוקמים במטרה למוכרם, בעוד שיתר השטחים בפרויקט (אשר אינם נכללים בתחום פעילות זה) מיועדים להניב תזרים עתידי לחברה. החברה מקדמת תב"ע לתוספת שטחים בפרויקט במסגרת נפח הבינוי הקיים, כאשר בתחילת חודש פברואר 2026 בוצע פרסום בדבר הפקדת התוכנית המעניקה תוספת של כ 3,300 מר עיקרי ושירות וכן תוספת מרפסות. בתחילת חודש אפריל 2026 הגישה החברה התנגדות לצורך עדכון התוכנית וכעת ממתינה לקבלת זימון לדיון שעתיד להתקיים בתום חודש אפריל 2026.

ככלל, גורמים בענף הייזום למסחר בוחנים ומאתרים הזדמנויות לרכישת זכויות במקרקעין הן מגורמים פרטיים והן מרמ"י ובשלבי תכנון שונים. לאחר הרכישה פועלים לקדם ולהשלים תכניות וקבלת היתרים לייעודים הרלוונטיים. במסגרת זו, מתקשרים בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט הרלוונטי, המפוקחים על ידי שמאי מפקח מטעם הבנק המלווה, והוצאות ביצוע הפרויקטים משולמות מחשבון ליווי ייעודי, כפי שמבוצע על ידי החברה בפרויקט לישנסקי.

1.9.2 <u>מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הנדל"ן היזמי</u>

ראו סעיף 1.8.3 לפרק זה ביחס לתחום פעילות הנדל"ן המניב, אשר מאפייניו דומים (בשינויים המחויבים) גם לתחום פעילות זה. בנוסף, כאשר החברה יוזמת הקמת פרויקט במטרה למכור את שטחי מסחר, משרדים או מאפיינים אחרים, חלות עליה גם דרישות חוק המכר (דירות) תשכ"ט-1969, המסדיר, בין היתר, הוראות בדבר ערבויות חוק מכר.

לפרטים נוספים אודות מגבלות חקיקה ותקינה ראו סעיף 1.21 לפרק זה.

1.9.3 <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום הנדל"ן היזמי וברווחיותו</u>

1.9.3.1 לפרטים אודות מגמות מאקרו כלכליות ומגמות בתחום הנדל"ן בישראל ראו סעיף 1.7 לפרק זה.

1.9.3.2 לפרטים והסברים אודות היקפי פעילות ורווחיות החברה בתחום זה ראו דוח הדירקטוריון המצורף כנספח לפרק זה.

1.9.4 <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>

לפרטים ראו סעיף 1.8.5 לפרק זה ביחס לתחום פעילות הנדל"ן המניב, אשר מאפייניו דומים גם לתחום פעילות זה, בשינויים המחויבים, בשים לב לכך ששיווק השטחים בתחום הנדל"ן המניב נעשה לצרכי השכרה ולא מכירה.

1.9.5 <u>שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הנדלן היזמי</u>

הקבוצה מתקשרת בתחום זה בהתקשרויות עם ספקים ונותני שירותים כמפורט בסעיף 1.8.6 לפרק זה.

1.9.6 <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים והשינויים החלים בהם</u>

לפרטים ראו סעיף 1.8.7 לפרק זה ביחס לתחום פעילות הנדל"ן המניב, אשר מאפייניו דומים גם לתחום פעילות זה.

1.9.7 <u>מוצרים תחליפים למוצרי תחום הנדל"ן היזמי</u>

לפרטים ראו סעיף 1.8.8 לפרק זה ביחס לתחום פעילות הנדל"ן המניב, אשר מאפייניו דומים גם לתחום פעילות זה, בשינויים המחויבים, בשים לב לכך שבתחום זה החלופה לרכישת שטחים מיזמים היא השכרתם או רכישת נכסים מבעלי נכסים קיימים.

1.9.8 <u>מבנה התחרות בתחום והשינויים החלים בו</u>

גם שוק הנדל"ן היזמי בישראל הינו שוק בו פועלים מספר רב של שחקנים וכן הוא מאופיין בתחרות גבוהה יחסית אשר עלולה להשפיע על מחירי הנכסים ומנגד על מחירי היחידות. מספר המתחרים בתחום פעילות זה הינו גדול וחלקה של החברה בתחום הפעילות הינו זניח. מכירת היחידות מושפעת בעיקר ממיקום הנכס, תכנונו, רמת הגימור ומחיר המכירה. לפרטים ראו גם סעיף 1.8.9 לפרק זה ביחס לתחום פעילות הנדל"ן המניב.

1.9.9 <u>לקוחות</u>

תמהיל הלקוחות בפרויקטים מסחריים למכירה משתנה, ככלל, בין בעלי עסקים הרוכשים נכס לשימוש עצמי ומשקיעים, ומתאפיין ביחס לכל פרויקט והשטחים הנמכרים במסגרתו.

ליום 31 בדצמבר 2025 התקשרה החברה בהסכמים מחייבים למכירת 31 יחידות משרדים.

1.9.10 <u>תמצית התוצאות (באלפי ש"ח)*</u>

פרמטר	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025 באלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 באלפי ש"ח
סה"כ הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	15,016	3,009
סה"כ רווחי (גולמי) תחום הפעילות (מאוחד)	1,992	334
רווחי (גולמי) תחום הפעילות (חלק החברה)**	1,992	334
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	72,505	63,725

*לאור כך שפעילותה של החברה בתחום זה הינה החל מיום 1.1.2024, הנתונים מוצגים ביחס לשנים 2024 ו- 2025.

1.9.11 **להלן יובאו פרטים אודות פרויקט לישנסקי (מגדל בוטיק WEST LEE) בגין הרכיב הנכלל בתחום פעילות הנדל"ן היזמי**

יובהר, כי הנתונים בטבלאות שלהלן מוצגים ביחס לשטחים המיועדים למכירה ונכללים תחת תחום פעילות זה.

1.9.11.1 <u>הצגת הפרויקט</u>:

שם הפרויקט	מגדל בוטיק WEST LEE - פרויקט לישנסקי
מיקום הפרויקט	רחוב לישנסקי 24-22, פינת שייקה דן, אזור התעשייה המערבי, ראשון לציון
תיאור תמציתי של הפרויקט	על-פי התכנון והיתרי הבניה, הפרויקט יכלול 11 קומות מעל הקרקע, הכוללות 2 קומות מסחר, קומת אולם אירועים, 7 קומות משרדים וקומת גג תפעולית בחלקה מעל ארבעה מרתפי חניה, בשטח כולל לבניה בסך של כ-25,210 מ"ר ו-1,224 מ"ר מרפסות. החברה מקדמת תב"ע לתוספת שטחים בפרויקט במסגרת נפח הבינוי הקיים, כאשר בתחילת חודש פברואר 2026 בוצע פרסום בדבר הפקדת התוכנית המעניקה תוספת של כ 3,300 מר עיקרי ושירות וכן תוספת מרפסות. בתחילת חודש אפריל 2026 הגישה החברה התנגדות לצורך עדכון התוכנית. הדיון עתיד להתקיים ביום 29 באפריל 2026. בניית הפרויקט החלה בשנת 2023.
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה ההחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות)	אופק לישנסקי (100%)
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס)	ל.ר.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	2019
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	מגרש בשטח של 3,402 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)*	יולי 2027 להשלמת עבודות גמר ואחרונות ומסירת שטחי הפרויקט. יצוין כי תיתכן דחייה לאור מלחמות ישראל איראן. מועד המסירה ע"פ הסכמי המכר הינו יולי 2027.
מועד תחילת שיווק	ינואר 2024
מועד סיום שיווק (מתוכנן)*	יולי 2027
הסכם עם קבלן ביצוע	ביום 18.4.2024 התקשרה החברה עם חברת פ. הרשקוביץ הנדסה אזרחית בע"מ (להלן בס"ק זה: "**הקבלן**") בהסכם קבלן עם תקרה פאושלית (Turn Key Project) לצורך ביצוע עבודות קבלנות. בתמורה לביצוע כל עבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, החברה תשלם לקבלן את עלויות הקמה (COST) בתוספת מרווח ובתוספת תקורות, אך לא יותר מכ-96.4 מיליון ש"ח. הבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, נעשית בכיסוי ביטוחי וערבויות כמקובל. ההסכם נערך ביחס לכלל הפרויקט, לרבות ביחס לשטחים המיועדים להשכרה ונכללים תחת תחום הנדל"ן המניב בישראל.
מועד התחלת עבודות הקמה	יוני 2023 בהתאם להיתר הריסה, חפירה ודיפון. היתר בניה מלא התקבל.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)	בעלות
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	ל.ר.
קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	עליה משמעותית במחירי תשומות הבנייה
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה	ל.ר.
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	כן
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	--

**** יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של הקבוצה, בין היתר, ביחס למועד סיום הפרויקט ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 1.24 לפרק זה.***

1.9.11.2 <u>המצב התכנוני של הפרויקט</u>:

מצב תכנוני לפרויקט לישנסקי			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
שטחי משרדים עיקרי	6,424	כ- 70	הנתונים על פי היתר בניה. תיתכן חלוקה אחרת של היחידות לפי דרישה של רוכשים פוטנציאליים. לא כולל העמסות כמקובל וכפי שנלקחו בחשבון בדוח השמאי. יצוין כי לשתי הקומות הראשונות טרם הושלם התכנון הסופי, בין היתר, לאור התב"ע המקודמת כמפורט להלן.
שטחי מסחר עיקרי	2,138	15 יחידות בקומת הקרקע	
שטחי שירות עילי	3,566	--	--
מרפסות זיזיות	690	--	--
שטח מרוצף	1,529	--	--
שטח תת קרקעי	13,083	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	אין	אין	--

השוואה תכנונית בין התב"עות הנוכחית והמקודמת		
	<u>מצב מאושר</u>	**<u>מצב מוצע</u>**
<u>שטח עיקרי</u>	שטח עיקרי- 8,555 מ"ר מסחר - 2,330 מ"ר תעסוקה - 6,225 מ"ר	יעוד – מסחר ותעסוקה שימוש מסחר - 2,686 מ"ר שימוש מבנים ומוסדות ציבור - 250 מ"ר שימוש תעסוקה - 12,373 מ"ר מרפסות - 936 מ"ר (במסגרת התנגדות התבקש תיקון כך שיהיה 984 מ"ר) מתחת לכניסה הקובעת – 13,083 מ"ר בתב"ע אין הפרדה בין שטח עיקרי לשטח שירות
<u>שטח שירות על קרקעי</u>	3,600 מסחר- 573 תעסוקה- 3,027	
<u>מרפסות</u>		
<u>סה"כ על קרקעי</u>	12,155	15,309 מ"ר (כולל שטח ציבורי מבונה של כ 250 מ"ר) + 936 מרפסות (במסגרת התנגדות התבקש תיקון כך שיהיה 984 מ"ר)

השינוי הוא בעקבות תב"ע מקודמת שעניינה תוספת זכויות. השינוי המבוקש בתב"ע המקודמת הוא פיצול 2 קומות גבוהות, תוספת מרפסות ושטחים בקומת הגג. למען הנוחות מובאת לעיל השוואה בין התב"עות.

1.9.11.3 <u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)</u>:

	2025	***2024**
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	29,326	29,326
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	10,298	8,813
עלויות עקיפות בגין בנייה	1,470	1,089

	2025	2024*
עלויות מצטברות בגין בנייה והקמה	19,455	4,883
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	-	-
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	140.36	133.6
סה"כ עלות מצטברת	60,548	44,111
סה"כ עלות מצטברת בספרים	79,938	61,700
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	831	831
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	3,502	3,155
עלויות עקיפות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	1,977	2,236
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	38,207	47,419
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	44,517	53,641
% שיעור השלמה כספי (ללא עלות הקרקע בפועל ועלויות בגין פיתוח קרקע, אגרות והיטלי קרקע ובהתאמה ללא עלות להשלמה הנובעת מהקרקע)	32.4%	10.16%
מועד השלמת בנייה צפוי**	יולי 2027	מרץ 2027

* הפרויקט כאמור מסווג בחלקו כנדל"ן יזמי החל מיום 1.1.2024

***** יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של הקבוצה, בין היתר, ביחס למועד סיום הפרויקט ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 1.24 לפרק זה.***

1.9.11.4 <u>מכירות בפרויקט (למעט מחיר ממוצע למ"ר המוצג בש"ח)</u>

		שנת 2025					שנת 2024	שנת 2023
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--	--	--	--	--
	שטחי משרדים (מ"ר)	507.49	0	100.41	329.89	77.19	1,914.07	324.47
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
	שטחי משרדים	16,266	--	18,075.89	15,921.34	15,805.16	15,447.85	16,205.13
מחיר ממוצע למ"ר - אקוולנטי בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	שטחי משרדים	12,011	--	13,257	11,681	11,740	11,563	12,030
חוזים מצטברים עד	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--

		שנת 2025					שנת 2024	שנת 2023
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
לסוף התקופה	שטחי משרדים	2,746.03	2,746.03	2,746.03	2,645.62	2,315.73	2,238.54	324.47
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
	שטחי משרדים	15,618.80	15,618.80	15,618.80	15,525.54	15,483.10	15,447.85	16,205.13
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו - חניות		775,000	135,000	260,000	130,000	250,000	2,875,000	255,000
מכירת חניות - כמות		6	1	2	1	2	24	2
הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו - מחסנים		70,000	0	70,000	0	0	301,000	0
מכירת מחסנים - כמות		2.00	0	2	0	0	10	0
מכירת מחסנים - מ"ר		12.73	0	12.73	0	0	79.3	0
מחיר ממוצע למ"ר - מחסנים		5,498.82	0	5,498.82	0	0	3,856.79	0
מכירת משרדים - כמות		6	0	1	4	1	21	4
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (בש"ח)	משרדים – 122,579,000 חניות – 11,623,000 מחסנים – 1,847,000 סה"כ – 136,049,000						
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (משרדים)	42,889,686	42,889,686	42,889,686	35,854,686	34,634,686	34,634,686	5,286,265
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (חניות)	3,905,000	3,905,000	3,770,000	3,510,000	3,380,000	3,130,000	255,000
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (מחסנים)	371,000	371,000	371,000	301,000	301,000	301,000	0
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	35%	35%	33%	32%	28%	27%	4%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--	--	--	--	--
	שטחי משרדים	4,353	4,353	4,353	4,453	4,783	4,860	6,774
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		63,457,544	63,457,544	65,554,654	67,076,030	71,214,181	72,181,366	95,447,312
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לחניות		9,502,253	9,502,253	7,609,692	7,840,289	7,943,347	8,141,537	10,420,692
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת למחסנים		1,305,343	1,305,343	1,328,774	1,374,187	1,374,187	1,374,188	1,612,805

		שנת 2025					שנת 2024	שנת 2023
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (מסחר)	1	--	--	--	--	--	--	--
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (משרדים)	0	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (מסחר) בש״ח	40,299 (שטח עיקרי בלבד)	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (משרדים) (בש״ח)	---	--	--	--	--	--	--	--

השטחים המצוינים הם שטחי מכר על פי חוק המכר למעט באשר לשטחים אקוולנטיים הכוללים העמסות.

הערכות החברה לעיל בדבר צפי הכנסות החברה כמתואר בפסקה זו לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות החברה והמידע המצוי בידי הנהלת החברה למועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש מסיבות שונות וביניהן, עקב בתנאי שוק, ירידת מחירים, עליית שיעורי הריבית והאינפלציה, משבר עסקי ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 1.24 לפרק זה.

1.9.11.5 <u>הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט</u>

	סה״כ הכנסות שהוכרו/ יוכרו בגין חוזים חתומים	**סה״כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל**
עד ליום האחרון של שנת 2025	18,025	13,690
שנת 2026	18,405	12,667
שנת 2027	10,736	20,809
סה״כ	47,166	47,166

****יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על המערכת ההסכמית שנכרתה עם רוכשי היחידות ולוחות התשלומים שנקבעו בהם, הערכות החברה למועד הדוח המתבססות על ניסיונה של הקבוצה, בין היתר, ביחס למועד סיום הפרויקט ובתמורות במוסר התשלומים של רוכשי היחידות, וכן בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה. הערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה משינויים בהתממשות הערכות החברה ביחס למתואר לעיל וכן כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 1.24 לפרק זה.***

1.9.11.6 אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח, למעט מחיר ממוצע למ"ר המוצג בש"ח)

		2025
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		136,050
עלויות פרויקט צפויות		115,344
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט*		**20,706**
הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון, ופרסום ושיווק)		9,088
רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט*		**11,618**
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה		2,326
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה**		18,380
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) *		14%
מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר)	מחסנים	4,500
	משרדים	13,200
	חניה	108,704

* שיעור הרווח הגולמי הכולל הצפוי בפרויקט מתבסס על תקציב הפרויקט כפי ששימש לצורך חישוב הכרה בהכנסה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים מקובלים. הרווח הכלכלי הצפוי בפרויקט, אשר אינו מתחשב בעלות הנחשבת של המלאי ליום 1 בינואר 2024 (שמקורה בשינוי סיווג מנדל"ן להשקעה למלאי יזמי), הינו גבוה יותר וצפוי לעמוד על סך של כ- 37.7 מיליוני ש"ח (ושיעור רווח כלכלי צפוי של כ- 27%). פער זה מקורו בעלות הנחשבת של הקרקע כפי ששוערכה על ידי החברה עד וכולל ליום 31 בדצמבר 2023 לאור היותה של הקרקע נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. ראו בהקשר זה עלות מצטברת בפועל לעומת עלות לצרכי הספרים, כפי שמופיעות בטבלה 1.9.11.3 לעיל.

יודגש כי הערכות הקבוצה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות הקבוצה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של הקבוצה, בין היתר, ביחס למועד סיום הפרויקט ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת הקבוצה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על הקבוצה כמפורט בסעיף 1.24 לפרק זה.

1.9.11.7 ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)

השפעת שיעור השינוי בהכנסות ובעלויות על שווי הנכס למועד הקובע (באלפי ש"ח)						
		שיעור השינוי בהכנסות				
		-10%	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
שיעור השינוי בעלויות	-10%	69,500	75,640	81,780	87,930	94,050
	-5%	65,430	71,570	77,700	83,850	89,980
	0%	61,360	67,500	**73,640**	79,780	85,910
	5%	57,290	63,420	69,560	75,710	81,840
	10%	53,210	59,360	65,490	71,640	77,760

1.9.11.8 מימון מסוים לנכס (באלפי ש"ח)

לפרטים אודות מימון הנכס ושעבודים ומגבלות משפטיות ראו סעיף 1.8.21.4 לפרק זה.

1.9.11.9 <u>התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה*** למשיכה (אלפי ש"ח), בהתאם להנחות העבודה של הנהלת החברה בקשר עם הרכיב המניב בפרויקט והעודפים בגינו (אלפי ש"ח)</u>:

	סכום	הערות
רווח גולמי צפוי	20,706	
הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי גולמי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הוצאות הפרויקט שאינן מוכרות בעלות המכר, כדוגמת עלויות מימון, תקורות, שיווק ומכירות*) מרווח בין עלות הקרקע בפועל לעלות נחשבת לאור שינוי סיווג	(9,088)	
מרווח בין עלות הקרקע בפועל לעלות לאור שינוי סיווג	19,993	
סה"כ רווח כלכלי צפוי בגין הרכיב היזמי	**31,612**	
הון עצמי מושקע	55,172	במונחי 100%
עודף הון עצמי צפוי למשיכה לאחר הנפקת אגרות חוב	(9,735)	
פירעון הלוואת אמפא	(16,653)	
עודפים צפויים בגין הרכיב היזמי	**60,396**	
עודפים צפויים בגין הרכיב היזמי לאחר פירעון הלוואת אמפא	**77,049**	העודפים הצפויים לאחר פרעון הלוואת אמפא
בניכוי סה"כ עלויות ההקמה בגין הרכיב המניב	(66,156)	
מימון מחדש על השווי ההוגן של הרכיב המניב לפי יחס הלוואה לשווי הנכס (בהתאם להערכת השווי) של כ-65%*	60,516	
עודפים צפויים בגין הרכיב היזמי לאחר פירעון הלוואת מזנין ותחת הנחת מימון מחדש בגין הרכיב המניב	**71,408**	
בתוספת השלמה לתמורת המכירה תחת הנחת מכירת רכיב הנדל"ן המניב (השלמה לשווי הנכס בהנחת מכירה)	32,584	סה"כ שווי הוגן בניכוי רכיב המימון מחדש תחת הנחת מכירת כל פרויקט לישנסקי, לרבות מלוא הרכיב המניב
סך העודפים הצפויים בפרויקט לישנסקי תחת הנחת מכירת הרכיב המניב, בהתאם לדוח האפס של הפרויקט*	103,993	
מועד צפוי למשיכת עודפים מהרכיב היזמי בפרויקט	מרץ - יולי 2027	
תנאים מתלים למשיכת עודפים	טופס 4 והשלמת 80% ממכירות	

* להערכת החברה ניתן יהיה בעתיד, לאחר קבלת טופס 4, לבצע מימון מחדש (refinance) באמצעות תאגיד בנקאי או גוף פיננסי, בהתאם להנחות הבאות: (א) שווי החלק המניב שיוותר בבעלות אופק לישנסקי בהתאם השווי הינו כ- 89.7 מיליון ש"ח; (ב) שיעור המימון הינו כ- 65% בהתאם למקובל בשוק ביחס לנכסים דומים ומניסיון הנהלת החברה במימון נכסים מניבים אחרים ובהתאם לתנאי השוק שישררו בעת המימון מחדש, כך שמימון צפוי להיות בטווח של כ- 58 מיליון ש"ח, ולהוות חלק מהתמורה והעודפים הצפויים בחשבון הליווי של הפרויקט. כמו כן, על אף שמדובר ברכיב נדל"ן להשקעה שאינו מיועד למועד הדוח למכירה, התחייב בעל השליטה במסגרת שטר הנאמנות כי מקום בו לא יעמדו ברשות החברה סכומים המאפשרים לה לפרוע את אגרות החוב, אזי יפעל בעל השליטה באמצעות החברה למכור גם את רכיב הנדל"ן המניב בפרויקט.

** יובהר, כי שווי הרכיב המניב בפרויקט (משרדים, שטחי מסחר, חניות), כפי שייקבע על פי הערכת שמאי בדוח אפס או בדוח מעקב, ייחשב כחלק מה- "עודפים" בפרויקט. בהקשר זה יודגש, כי הגדרת "העודפים" בשטר הנאמנות, כוללת, בין היתר, גם כספים שיופקדו בחשבון הליווי של הפרויקט בגין מכירת שטחי משרדים ומלונאות, כל שימכרו, או שינבעו ממימון מחדש (refinance) לרכיבים המניבים, שאופק לישנסקי תהיה רשאית למשוך מחשבון הליווי לאחר שהגורם המממן יאשר את משיכתם בפועל, בניכוי הסכומים המפורטים בהגדרת העודפים כאמור.

1.9.11.10 פירוט העודפים התזרימיים בפרויקט לפי דוח אפס וכן התאמת העודפים התזרימיים כאמור לסך העודפים הצפויים*** בפרויקט (אלפי ש"ח)

עודפים צפויים לפי דוח האפס של הפרויקט	סכום	הערות
סך עלות הפרויקט	כ- 179,575	--
תמורה צפויה ממכירת נכסים לא מניבים (רכיב יזמי)	כ-139,170	--
הון עצמי מושקע בפרויקט	כ- 44,890	--
סה"כ עודפים לפי דוח אפס	כ- 91,285	--

יודגש, כי ההערכות המפורטות בסעיפים 1.9.11.9 ו- 1.9.11.10 לעיל, לרבות ביחס לתמורה הצפויה ממכירת נכסים, לרווח הגולמי הצפוי, לסה"כ העודפים הצפויים למשיכה, למועד הצפוי למשיכת העודפים וכן ביחס להנחות העבודה ביחס לתזרים הצפוי, המימון מחדש והרכיב המניב, הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה מלאה של החברה. המידע האמור מתבסס, בין היתר, על ההסכמים הקיימים שנחתמו, תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט, הנתונים בדוח האפס האחרון וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו או התממשותם של גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, המפורטים בסעיף 1.24 להלן, עשוי להביא לשינוי ברווח הגולמי, בהיקף העודפים ובמועד משיכתם כפי שתוארו לעיל.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

1.10 **תחרות**

1.10.1 למיטב ידיעת החברה, ענף הנדל"ן בישראל מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה בשל מספר רב של גופים הפועלים הן בתחום הנדל"ן היזמי והן בתחום הנדל"ן המניב. אופייה של התחרות משתנה בהתאם לסוג העסקה, מיקום נכס המקרקעין ואופן ביצועה. למועד הדוח החברה פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב, בעודה מאתרת הזדמנויות עסקיות בעלי פוטנציאל השבחה והשאת ערך.

כאמור, למועד הדוח לחברה שוכר יחיד בנכס מניב קיים, הסכמי שכירות עם חברת ניהול לפרויקטים המלונאיים (האחד בסטטוס מבנה מניב בהקמה והשני קרקע עם ייעוד למלונאות ומסחר) וכן הסכם שכירות משנה תפעולית ביחס לחלק משטח החכור על ידה והמשמש בחלקו כמשרדי הנהלת החברה ומטה הקבוצה. מתחריה של הקבוצה בהקשר זה הם בעיקר חברות בעלות שטחים להשכרה באזורים הקרובים או סמוכים לנכס וכן מלונות באזור אשדוד ביחס לפרויקט המלונאי שנמצא בהליכי תכנון והקמה. לצד זאת, למועד הדוח לוקחת החברה חלק בקידום והשבחת נכסים וקרקעות קיימים לצד בחינת הזדמנויות מעת לעת לרכישת נכסים חדשים בתהליכי תכנון שונים. לאור האתגר באיתור קרקעות זמינות לבניה באזורי ביקוש, קיימת תחרות בין הגופים הפועלים בענף לאיתור ורכישה של קרקעות. בהתאמה, תחרות זו גורמת לעליה במחירי הקרקעות.

1.10.2 בהתאמה, להערכת החברה, התחרות בתחום פעילותה למועד הדוח מתמקדת בהיבטים העיקריים כדלקמן: (א) **איתור והשבחת נכסים** - תחרות בשלב איתור קרקעות ונכסי נדל"ן בעלי פוטנציאל רווחיות המתאימים לפרויקטים יזמיים ומניבים; (ב) **השכרה וניהול נכסים** - תחרות בשלב השכרת שטחי משרדים הן ביחס לקומת המשרדים הקיימת שהחברה משכירה כיום, והן ביחס לנכסים הנמצאים בשלבי הקמה, ואשר צפויים להניב הכנסות עתידיות עם השלמתם.

1.10.3 החברה ממוקדת בצמיחה ובהגדלת פורטפוליו הנכסים שלה, תוך הקפדה על איכות ופוטנציאל הנכסים, איכות תכנון, איכות ביצוע גבוהה והכל לצד יעילות תפעולית וכלכלית, במטרה למקסם את התשואה על הנכס לצד חיזוק מעמדה התחרותי בשוק. בהתאם, מעריכה החברה כי יתרונה טמון במוניטין שצברה, בידע ובניסיון של הצוות הניהולי שלה, וביכולתה ליזום, להשביח, לנהל ולהוביל פרויקטים בשלבי תכנון, הקמה והשכרה.

1.10.4 לחברה אין מידע לגבי חלקה בשוק ואין ביכולתה להעריך את נתח פעילותה בשוק הרלוונטי. יחד עם זאת, החברה סבורה כי בשים לב לגודל ולפוטנציאל השוק בכללותו, חלקה בשוק הינו זניח ביחס לשאר הפועלים בתחום בענף הנדל"ן להשקעה.

1.11 **מענקי פיתוח**

ביום 23 בפברואר 2020 נתקבל בידי אופק מגה אישור מותנה למעמד של מפעל מאושר ממשרד התיירות, במסגרת החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ("**חוק העידוד**"). האישור ניתן להקמת מלון בן 66 חדרים באשדוד, בהתייחס להשקעה כוללת של כ-49.2 מיליון ש"ח. בחודש יולי 2023 נתקבל בידי אופק מגה כתב אישור לתוכנית במסלול מענקים בהתאם לחוק העידוד, לפיו זכאית אופק מגה למענק בשיעור של 20% מהיקף ההשקעה המוכרת בתוכנית המאושרת (כ-49 מיליון ש"ח), עד לסכום של כ-9.8 מיליון ש"ח, בכפוף לעמידתה בתנאים המפורטים לרבות כתב ההתחייבות שניתן לטובת משרד התיירות.

עם פרסום נהלי המענק, ובשים לב לתב"ע התקפה, החברה תגיש בקשת הרחבה לתוספת מענק ל- 18 חדרים

נוספים.

מאחר שהמועד הקובע להכרה בהשקעות נקבע ליום 4 בספטמבר 2018, ומשך כתב האישור לא יעלה על שבע שנים, פנתה אופק מגה בבקשה להאריך את מועד הביצוע בשנה נוספת וזאת לאור מגפת נגיף הקורונה (קרי עד ליום 4 בספטמבר 2026) והכל בהתאם לפרסומי ונהלי משרד התיירות. לפרטים נוספים ראו ביאור 19א(2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. למועד הדוח נתקבלה בידי אופק מגה הודעת משרד התיירות הדוחה את בקשת הארכת המועד, לצד אפשרות דיון לקיום נוסף ככל ותוצג למשרד התיירות נתונים והיתר בניה בתוקף לכלל הפרויקט עד ליום 30 ביוני 2025. כמו כן, על פי הודעת משרד התיירות, אופק מגה רשאית לערער על ההחלטה כאמור בתוך 60 יום. למועד הדוח, החברה הגישה ערר להארכת המועד לאור מגיפת הקורונה ומלחמת חרבות ברזל וכן הגישה עדכון באשר למתן תוקף לתוכנית וצפי השלמת הקמת המלון, אשר טרם נדון.

1.12 **<u>רכוש קבוע ומקרקעין</u>**

למועד הדוח, שוכרת החברה משרדים בשטח כולל של כ-650 מ"ר בפרויקט "מגדלי הארבעה" ברחוב בארבעה בתל אביב (כולל מספר חניות), לתקופת שכירות של 6 שנים, החל מיום 21 בינואר 2019 ועד ליום 20 ביוני 2025, עם אפשרות להארכה ל-4 שנים נוספות. ביום 26 בינואר 2025 נתנה החברה הודעה בדבר מימוש האופציה עד ליום 20 ביוני 2029). דמי השכירות החודשיים (הצמודים לעליית מדד המחירים לצרכן) מסתכמים נכון למועד הדוח בכ-94.5 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. החברה אינה רשאית להעביר או להשכיר את המושכר ללא אישור מראש ובכתב מהמשכיר, למעט השכרת משנה של עד 49% מהמושכר בכפוף לאישור המשכיר.

בהתחשב בזכותה כאמור, משכירה החברה נכון למועד הדוח בשכירות משנה שטח של כ-273 מ"ר ברוטו לשוכר משנה צד ג', בתמורה לדמי שכירות חודשיים (הצמודים למדד המחירים לצרכן) בסך של כ-46 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בשנת השכירות הראשונה, וכ-52 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בשנת השכירות השנייה. לשוכר המשנה נתונה אפשרות לסיים את השכירות בשנה השנייה, בכפוף להודעה מראש של 3 חודשים. ביום 25 בספטמבר 2025 נחתמה תוספת להסכם בין הצדדים לפיה הסכם השכירות יוארך בשנה נוספת קריא עד ליום 31 בדצמבר 2026. כמו כן, תעמוד לצדדים האופציה להארכת תקופת השכירות המוארכת בשנה נוספת וזאת החל מיום 1 בינואר 2027 ועד ליום 31 בדצמבר 2027 ובלבד ששני הצדדים יסכימו על הארכתה ותנאיה.

1.13 **<u>נכסים לא מוחשיים</u>**

על שם אופק מגה רשום סימן המסחר "Swell" המשמש את הפרויקט המלונאי המקודם על ידי אופק מגה.

1.14 **<u>הון אנושי</u>**

1.14.1 נכון למועד הדוח, החברה אינה מעסיקה עובדים כלשהם, ובפועל חברה בבעלות בעל השליטה מעמידה לחברה, בין היתר, שירותי מזכירות, שירותי משרד ואדמיניסטרציה וכן שירותי ניהול באמצעות מספר מנהלים (לרבות בעל השליטה) ועובדים המועסקים על ידה. לפרטים אודות מתכונת ההתנהלות, וזאת בגין התקופה שהחל מיום 1 בינואר 2025 ראו תקנה 21 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח תקופתי זה.

1.14.2 לפרטים אודות נושאי המשרה בחברה, ראו תקנה 26א בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח תקופתי זה.

1.15 **<u>הון חוזר</u>**

1.15.1 נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הון חוזר (הכל במונחי פרופורמה ובהנחת השלמת שינוי המבנה) בסך של כ-3,015 אלפי ש"ח (לעומת כ-(16,058) אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 וכ-(88,068) אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023). לפרטים ראו גם ביאור 1ג לדוחות הכספיים השנתיים.

1.15.2 להלן יובאו פרטים אודות ההון החוזר של החברה לתקופות של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	**התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)**	**סה"כ**
ליום 31 בדצמבר 2025			
נכסים שוטפים	75,692	(71,737)	3,955
התחייבויות שוטפות	(72,677)	51,831	(20,846)
עודף ההתחייבויות השוטפות על הנכסים השוטפים	3,015	(19,906)	(16,891)
ליום 31 בדצמבר 2024			
נכסים שוטפים	67,813	(65,525)	2,288
התחייבויות שוטפות	(83,871)	4,928	(78,943)
עודף ההתחייבויות השוטפות על הנכסים השוטפים	(16,058)	(60,597)	(76,655)

1.16 **<u>הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה</u>**

להלן יובא תיאור תמציתי של עיקרי ההסכמים המהותיים אשר החברה צד להם, כולל הסכמים שהיו בתוקף בתקופה המתוארת בתשקיף או שהשפיעו על פעילות התאגיד באותה תקופה:

1.16.1 <u>הסכם מכר והסכם שיתוף - מקרקעי אופק מגה באשדוד</u>

1.16.1.1 <u>הסכם המכר</u>

ביום 12 בחודש יולי 2023 נחתם בין אופק מגה לבין פמה בהסכם מכר לפיו רכשה פמה (א) מחצית (50%) בלתי מסוימת (במושע) ממלוא הזכויות וההתחייבויות במגרשים) לרבות זכויות בניה עתידיות ו/או בלתי מנוצלות, וכן על פי חוזה החכירה), בכפוף להקמת המלון בהתאם להוראות ההסכם, (ב) מחצית מהזכויות וההתחייבויות בסימן המסחר הרשום Swell, (ג) מחצית מהזכויות, ההתחייבויות וההוצאות בקשר למגרשי הפרויקט ו/או למלון, אך למעט התחייבויות מכוח הסכם השיתוף וכן התחייבויות שהוגדרו, וכן (ד) מחצית מזכויות והתחייבויות מגה אשדוד על פי הסכם השכירות עם רוקסון, אשר עילתן החל ממועד מסירת החזקה (בס"ק זה: "**הממכר**").

במסגרת ההסכם נקבע כי במועד המסירה ובכפוף לתשלום יתרת התמורה תעביר מגה אשדוד לפמה ולרשום על שמה את הממכר כשהמלון בנוי עליו וכשהזכויות בממכר חופשיות ונקיות (כהגדרת מונח זה בהסכם המכר), כך שעם השלמת העסקה הצדדים יהיה הבעלים והחוכרים במגרשים בחלקים שווים במושע.

תמורת הממכר התחייבה פמה לשלם למגה אשדוד סך כולל של 50,000 אלפי ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה (למעט בנסיבות של הקמת מלון במתכונת של מלון קטן שהוגדרה וראו לעניין זה להלן), מתוכו שילמה פמה למגה אשדוד סך של 12,500 אלפי ש"ח (אשר שימש, ביחד עם הלוואה שהעמידה פמה למגה אשדוד (ראו לעיל), לפרעון הלוואה לגורם מממן קודם). יתרת התמורה בסך של 37,500 אלפי ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה

תשולם (בניכוי מקדמת מס שבח ככל שלא יתקבל אישור מס שבח, פקדון אישור עירייה ככל שלא יתקבל אישור עירייה, והלוואה שהעמידה פמה למגה אשדוד כמתואר לעיל) ישולמו למגה אשדוד במועד המסירה, קרי כנגד התקיימות תנאים מצטברים שנקבעו ובכלל כך השלמת עבודות ההקמה (למעט תיקונים זניחים). לעניין זה נקבע כי עבודות ההקמה יושלמו במועד המוקדם מבין 30 חודשים ממועד קבלת היתר בניה חדש בהתבסס על התב"ע החדשה אותה מקדמת אופק מגה או 42 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר (עם תחילת מלחמת חרבות ברזל הועברה לקונה הודעה על קרות אירוע מעכב, כפי שהוגדר בהסכם שבהתקיימותו יוארך מועד השלמת העבודה בהתאם), וכן בין היתר קבלת אישור משרד התיירות להעברת מחצית מהזכויות במגרשים לפמה (או אישור בדבר העדר התנגדות להעברה כאמור) והתקיימות התנאים שנקבעו בהסכם למסירת החזקה ובכלל כך, כאשר הסכם השכירות בתוקף, מסירת החזקה בממכר תבוצע ישירות לשוכר, והחזקה לקונה תהא משפטית בלבד וכפופה לתנאים מצטברים לפיהם התקבלו אישורי האכלוס, המוכר מסר לקונה את כל האישורים הנדרשים להפעלת כלל המערכות והמתקנים, לרבות אישור מכון התקנים ואחריות בתוקף למערכות והמתקנים וכן השוכר צריך לאשר בכתב את קבלת החזקה בהתאם להוראות הסכם השכירות. ככל שבמועד מסירת החזקה הסכם השכירות לא בתוקף, מסירת החזקה תבוצע ישירות לקונה, ובמקרה זה על המוכר לתקן את הליקויים שצוינו בפרוטוקול המקדים כהגדרתו בהסכם, למעט תיקונים זניחים שיתוקנו תוך 90 ימים ממועד המסירה (לעיל ולהלן: "**מועד תשלום יתרת התמורה**").

להבטחת התחייבויות מגה אשדוד על פי ההסכם (לרבות הבטחת התשלומים או השבת כספים במקרה של ביטול הסכם) ניתנה לפמה ערבות אישית של בעל השליטה, בתוקף עד מועד מסירת החזקה.

במסגרת ההסכם התחייבה מגה אשדוד לפעול בשקידה ראויה וברציפות לקידום התב"ע החדשה למקרקעין הפרויקט וזאת תוך 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם המכר ("**תקופת אישור התב"ע החדשה**"). על אף האמור לעיל, ככל שלא נתקבל אישור בתוך תקופה זו, לא יהווה הדבר משום הפרה ופמה תהיה רשאית לבטל את ההסכם בכל עת בתוך תקופה שתחילה במועד המוקדם מבין: יום לאחר תום תקופת אישור התב"ע החדשה (ככל וזו לא אושרה בתוך התקופה הנ"ל) או יום לאחר תום המועד להגשת ערר או עתירה מנהלית או נקיטה בכל הליך אחר בגין התב"ע החדשה (ככל שזו לא אושרה או נדחה אישורה על ידי הרשות המוסמכת) (להלן בס"ק זה: "**מועד התחילה**"), וסופה במוקדם מבין: אישור התב"ע החדשה או 12 חודשים ממועד תחילת תקופת ההודעה. במקרה ולא אושרה התב"ע החדשה ופמה לא מימשה את זכותה לביטול ההסכם, מסדיר הסכם המכר חלופה של הקמת מלון קטן, בתנאים שנקבעו. למועד הדוח, התב"ע כאמור אושרה.

1.16.1.2 <u>הסכם השיתוף</u>

ביום 12 בחודש יולי 2023 נחתם בין אופק מגה לבין פמה הסכם שיתוף במקרקעין בהתאם לסעיף 29 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ("**הסכם השיתוף**") בקשר עם החזקותיהם המשותפות (בחלקים שווים ובלתי מסוימים (במושע), כ"א 50%[7], לרבות ביחס להסכם השכירות ביחס למלון) במגרשים (מגרש 17א ומגרש 18א) המסדיר את יחסי השיתוף ביניהם במקרקעין (לפרטים אודות המקרקעין ראו סעיף 1.8.21.1 לעיל, בתוקף החל מהמועד שבו נמסרה החזקה בממכר לידי פמה בהתאם להוראות הסכם המכר שנחתם בין הצדדים ("**המועד הקובע**").

בהתאם להוראות ההסכם, הצדדים לא יהיו רשאים לנהוג ולפעול בחלקם היחסי במקרקעין על-פי שיקול

[7] למועד הדוח טרם הושלמה העסקה כך שטרם נרשמו 50% מזכויות הבעלות במקרקעין ע"ש פמה.

דעתם הבלעדי, והם יהיו כפופים להוראות ההסכם. במסגרת ההסכם נקבע בין היתר כדלקמן:

כל אחת מבין אופק מגה ופמה תהיה זכאית מדי שנה קלנדרית לקבל את חלקה מהכנסות מדמי השכירות ושאר הכספים המגיעים למשכירה (ליחד: "**כספי השכירות**"), כל אחת על-פי חלקה היחסי. על אף האמור לעיל, במהלך תקופת התשואה המובטחת (כהגדרתה להלן), חלקה של פמה בכספי השכירות, לא יפחת מסכום השווה ל: (א) בגין 12 החודשים לתקופת התשואה המובטחת - 8% מסכום ההשקעה (כהגדרתו להלן); (ב) בגין כל 12 חודשים עוקבים החל מהחודש ה-13 לתקופת התשואה המובטחת (דהיינו בגין החודש ה-13 ועד לחודש ה-24 (כולל) לתקופת התשואה המובטחת, בגין החודש ה-25 ועד לחודש ה-36 (כולל) לתקופת התשואה המובטחת, וכך הלאה עד לתום תקופת התשואה המובטחת - 9% מסכום ההשקעה (כהגדרתו להלן) (הסכומים דלעיל, ביחד: "**התשואה השנתית המובטחת לפמה**").

לעניין זה - "**תקופת התשואה המובטחת**" - תקופה שתחילתה בתום תקופת גרייס שנקבעה (קרי, תקופת ההרצה כפי שהוגדרה בהסכם השכירות, אך לא יותר מ-4 חודשים ממועד המסירה לשוכר על-פי הסכם השכירות) וסופה במוקדם מבין: (1) תום 12 שנים (מתום תקופת הגרייס) כאשר הוסכם כי במניין 12 השנים האמורות, לא יבואו תקופות לגביהן חלו "אירועים פוטרים" (קרי, כל אחד מהאירועים אשר נכללו תחת "אירוע כוח עליון" ו/או "התנאים לתשלום דמי השכירות המופחתים" בהתאם להוראות הסכם השכירות), כהגדרתם להלן, ובמקרה כאמור, בתחילת כל "אירוע פוטר" ייעצר מניין תקופת השנים האמורות, והמניין יחודש, בתום תקופת ה"אירוע הפוטר"; או (2) במועד בו קיבלה פמה במצטבר (הן מחלקה של פמה בכספי השכירות והן מההשלמות שתבוצענה בגין התשואה השנתית המובטחת ועל-פי הוראות ההסכם), סכום השווה למלוא סכום ההשקעה אשר הוגדר כסכום השווה ל- 50 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה (חיוביים; שיחולו בין המדד הידוע במועד החתימה על הסכם המכר, לבין המדד שיהיה ידוע במועד ביצוע כל התחשבנות שנתית על פי ההסכם, ועד למועד פירעון מלוא סכום ההשקעה בפועל), כאשר בנסיבות של חלופת מלון קטן (שהוגדרה בהסכם המכר והכוללת 66 חדרים במקום 84 חדרים) הגדרת "סכום ההשקעה" תעמוד על סך של 42.5 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה. תשלום זה יבוצע בדרך של התחשבנות בהתאם להוראות ההסכם. הפרשים יפרעו אך ורק מתוך חלקה של אופק מכספי השכירות בלבד.

ההתחייבויות והחבויות המפורטות להלן הוגדרה ככאלו שהינן "בבעלות", באחריות ובחבות בלעדיים (100%) של אופק מגה בין היתר: (א) כל אחריות וחבות שעילתה עובר למועד הקובע; (ב) אחריות לתיקון ליקויים במבנה המלון, על-פי חוק המכר (דירות); (ג) כל האחריות והחבות בגין הקמת המלון עד לאכלוסו, לרבות כלפי רשויות ו/או גופים רגולטוריים ו/או צדדים שלישיים, לרבות קבלנים, יועצים וכו' בהתאם להוראות הסכם המכר; (ד) ההתחייבויות שלא הומחו; (ה) התחייבויות כלפי משרד התיירות בקשר עם הקמת המלון (תוך שהובהר שהתחייבויות שיהיו בקשר עם המגרשים אשר רלוונטיות לתקופה שלאחר המועד הקובע יחולו על הצדדים בהתאם ליחס החזקותיהם); (ו) התחייבויות כלפי עיריית אשדוד שהינן התחייבויות אופק מגה על פי הסכם המכר שעילתן עובר למועד הקובע;

כל עוד הצדדים הנם שותפים בחלקים שווים, כל החלטותיהם ביחס למקרקעין (ובכלל זה, ביחס למלון), תתקבלנה פה אחד ובהתאם להוראות ההסכם, למעט: (1) נטילת מימון על-ידי צד המעוניין ליטול מימון בתקופת השיתוף, אשר ייעשה ביחס לחלקו של כל אחד מהצדדים, ובהתאם ובכפוף להוראות ההסכם; ו-(2) העברת זכויות של צד כלשהו, ובהתאם ובכפוף להוראות הסכם. לעניין זה, בהסכם נקבע מנגנון לקבלת החלטות ביחס למקרקעין, מקום בו החלטות כאמור תתקבלנה.

בהסכם נקבע כי כל צד יהא רשאי ליטול מימון, ולשעבד את חלקו בלבד בזכויותיו במקרקעין, בהתאם ובכפוף לקיומם של תנאים שנקבעו, ובכלל כך (א) שהמימון יילקח ממוסד פיננסי מוכר בישראל או מגוף ישראלי,

בעל רישיון תקף למתן אשראי (להלן: "הגורם המממן"), (ב) שהצד הנוטל מימון לא יהא רשאי לשעבד ו/או להתחייב לשעבד ו/או לחייב את הצד האחר (להלן: "הצד האחר") לשעבד ו/או להטיל מגבלה כלשהי, ביחס לזכויותיו של הצד האחר במקרקעין, (ג) שהצד הנוטל מימון ימציא לצד האחר מראש מכתב החרגה/הבהרה מהגורם המממן, לפיו, זכויותיו של הצד האחר במקרקעין, מוחרגות מכל מגבלה, לרבות שעבוד, (ד) שהמימון ו/או הסכם המימון יחייבו אך ורק את הצד הנוטל מימון (שלא יהא בנטילת המימון כדי להפוך את הצד האחר לערב ו/או לאחראי בשום דבר ועניין כלפי הגורם המממן, לרבות לפירעון הלוואת המימון); (ה) הצד הנוטל מימון ימציא לצד האחר, מראש, כתב הסכמה מהגורם המממן, לפיו, הצד האחר אינו מוגבל ואינו נדרש לקבל את הסכמת הגורם המממן ו/או את הצד הנוטל מימון, ליטול אף הוא מימון תוך שעבוד זכויותיו של הצד האחר, (ו) שהצד הנוטל מימון יפעל באופן סביר לגרום לגורם המממן לאפשר לצד האחר לפדות את חובו של הצד הנוטל מימון במקרה של אירוע הפרה, ולהיכנס בנעליו של הגורם המממן, בכל הנוגע להלוואת הצד הנוטל מימון, וזאת בטרם יממש הגורם המממן את זכותו לממש את המשכנתא, (ז) שיחס ה-LTV (קרי היחס שבין גובה הלוואה במועד נטילת מימון, לבין שווי חלקו של הצד הנוטל מימון במקרקעין על־פי שמאות מקרקעין שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי) לא יעלה על 65%.

כמו כן, הסכם השיתוף קובע פירוק שיתוף על דרך של מכירת זכויות בלבד וכן מגבלות על העברת זכויות במקרקעין, תחת מנגנון זכות הצעה ראשונה.

1.16.2 <u>הסכמי שכירות</u>

לפרטים אודות הסכמים בין אופק מגה לבין חברות בבעלות בעל השליטה בחברה בקשר עם השכרת המלון לאחר שלב ההקמה, ראו סעיף 1.8.21.3 בפרק זה; לפרטים אודות הסכם בין אופק גלי הים לבין חברה בבעלות בעל השליטה בחברה בקשר עם השכרת המלון שיוקם על המקרקעין לאחר ההקמה, ראו סעיף 1.8.22.1 בפרק זה; לפרטים אודות הסכם בין אופק סקי (ה.נ.ג.) לבין צד ג' בקשר עם השכרת שטחי המשרדים בבניין Sky Tower, ראו סעיף 1.8.19.4 בפרק זה.

1.16.3 <u>הסכמי הלוואה</u>

לפרטים ראו סעיפים 1.17.3.1 ו- 1.17.3.2 בפרק זה.

1.17 **<u>מימון</u>**

1.17.1 <u>כללי</u>

נכון למועד הדוח, מממנות חברות הקבוצה את פעילותן בעיקר מאשראי מתאגידים פיננסים ושאינם פיננסים וכן מהלוואות שהועמדו לחברות הקבוצה על ידי גופים פרטיים.

1.17.2 <u>אשראי בריבית משתנה</u>

לפרטים אודות אשראי בריבית משתנה ראו ביאור 12א' לדוחות הכספיים השנתיים. בסמוך למועד הדוח, יתרת האשראי כאמור עומד על כ- 113 מיליון ש"ח.

1.17.3 <u>הסכמי אשראי מהותיים</u>

להלן פירוט עיקרי ההלוואות והאשראי המהותיים שנטלה החברה ושבתוקף למועד הדוח:

ההלוואה	המלווה	היקף המימון	יתרה סמוך למועד הדוח (קרן וריבית)	מועדי החזר ההלוואה (קרן וריבית)	ריבית והצמדה	בטוחות	אמות מידה פיננסיות ואופן חישובן	מגבלות נוספות (לרבות האם קיימת תניית הפרה צולבת)
מימון שהועמד לאופק לישנסקי	תאגיד בנקאי	ליווי מסגרת אשראי כספי בסך 31 מיליון ש"ח למימון עלויות רכישת הקרקע. מסגרת אשראי כספי בסך 50 מיליון ש"ח לצורך מימון עלויות הפרויקט על המקרקעין. מסגרת ערבויות חוק מכר עד לסך של 225,970,000 ש"ח.	כ-33,700 אלפי ש"ח	מועד הפירעון הסופי של מסגרת האשראי עבור מימון עלויות רכישת הקרקע הינו: באשר להלוואות שניתנו לצורך מימון עלויות הפרויקט על המקרקעין, על פי ההסכם הליווי או על פי צרכי החברה בפועל (מניסיון החברה עם הבנק).	הלוואות שקליות בשיעור ריבית על בסיס הפריים ובתוספת מרווח שנקבע שבין 1.5%- 2.5%.	לפרטים ראו סעיף 1.8.20.5 לדוח.		
מימון שהועמד לאופק לישנסקי ביום 15.05.2025[1]	גוף פיננסי	15,712 אלפי ש"ח.	כ-16,653 אלפי ש"ח	קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 15.5.2027. הריבית משולמת אחת לשנה בגין השנה שחלפה, החל מהמועד בו הועמדה לראשונה ההלוואה.	הלוואה בריבית משתנה על בסיס הפריים ובתוספת מרווח שנקבע של בין 5% ל-6.5%	לפרטים ראו סעיף 1.8.20.5 לדוח וכן ביאור 3.ב.13 לדוחות הכספיים		
מימון שהועמד לאופק גלי הים[8]	גוף פיננסי	21,483 אלפי	22,115 אלפי ש"ח	קרן ההלוואה והריבית יפרעו בחלוף 18 חודשים ממועד העמדת ההלוואה בתשלום אחד ביום 1.4.2027.	ההלוואה בריבית משתנה על בסיס הפריים ובתוספת מרווח של 5.5% ל-6.5%	לפרטים ראו סעיף 1.8.22.4 לדוח.		

[8] מתוך סך המימון, כ-10.1 אלפי ש"ח הועמדו לאופק לישנסקי.

1.17.3.1 <u>הסכם הלוואה בין אופק מגה לבין פמה</u>

ביום 12 בחודש יולי 2023 (בד בבד עם חתימת הסכם המכר ועם הסכם השיתוף במקרקעין) נחתם הסכם הלוואה בין אופק מגה לבין פמה, לפיו תעמיד פמה לאופק מגה הלוואות בסך כולל של 12,500 אלפי ש"ח (קרן): (א) הלוואה בסך (קרן) של 10,500 אלפי ש"ח (להלן: "**הלוואת פמה הראשונה**"), שהועמדה במועד חתימת ההסכם כאמור לצורך סילוק ופירעון בין היתר הלוואה שנטלה אופק מגה מגורם מממן קודם; (ב) בכפוף לקבלת אישור תב"ע החדשה המקודמת על ידי אופק מגה ביחס למקרקעי הנכס ושעניינה בין היתר הגדלת מספר חדרי האירוח במלון (כפי שאף הוגדרה בהסכם המכר), התחייבה פמה להעמיד לאופק מגה הלוואה נוספת בסך (קרן) של 2,000 אלפי ש"ח. למועד הדוח הועמדו לחברה סך של 2 מיליון ש"ח האמורים.

ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 2% בתוספת מע"מ, וזאת ממועד העמדת כל אחת מההלוואות, ועד מועד פירעונן בפועל. הריבית נפרעת על ידי אופק מגה מדי שישה חודשים, וזאת החל ממועד העמדת ההלוואה (ההלוואה הראשונה או ההלוואה השניה, לפי העניין), ועד לפירעון מלא של ההלוואות. מועד פירעון ההלוואות (סכומי הקרן) נקבע למועד תשלום יתרת התמורה (סך של 37,500 אלפי ש"ח) כפי שהוגדר בהסכם המכר וזאת באמצעות קיזוז היתרה הבלתי מסולקת של קרן ההלוואות מיתרת התמורה, כפי שהוגדרה בהסכם המכר. למועד הדוח טרם שולמה יתרת התמורה כאמור והיא תשולם עם השלמת עבודות ההקמה בפרויקט.

להבטחת מלוא התחייבויות אופק מגה לפירעון הסכומים ומלוא חובותיה והתחייבויותיה כלפי פמה התחייבה אופק מגה לרשום: (א) משכנתא מדרגה ראשונה, על סך של 25,000 אלפי ש"ח, על מלוא זכויות אופק מגה במקרקעין וברכוש המשועבד באמצעות קבלת כתב התחייבות לרישום משכנתא מאחר שהמקרקעין אינם רשומים בלשכת רישום המקרקעין וכן הערה לטובת המלווה; (ב) רישום שעבוד קבוע ראשון בדרגה, על סך של 25,000 אלפי ש"ח ברשם החברות, על הזכויות במקרקעין, זכויות הנובעות מהמקרקעין וכל הפירות הנובעות מהן (ג) ערבות אישית של בעל השליטה בחברה.

1.17.3.2 <u>הסכמי השקעה בין אופק מגה לבין שותפות פרטית שאופק מגה הינה השותף הכללי בה ושהוקמה לצרכי פרויקט מלון Swell של מגה אשדוד ("**השותפות**") ולבין מספר מלווים/משקיעים:</u>

במהלך השנים 2019-2022 התקשרה הקבוצה בהסכמים עם מספר מלווים/משקיעים, לפיהם:

(א) הועמדו לאופק מגה הלוואות בסך כולל אשר יתרתן עמדה על כ-11.2 מיליוני ש"ח. ההלוואות כאמור הועמדו, כל אחת, לתקופה בת בין 3 ל-5 שנים החל מיום העמדת כספי ההלוואה בפועל בחשבון אופק מגה (לצד אפשרות הנתונה לאופק מגה להחזיר למלווה את מלוא סך קרן הלוואתו, בתוספת לריבית השנתית לו הוא זכאי, לאחר תקופה שלא תפחת מ-12 חודשים מיום קבלת ההודעה על סגירת ההלוואה ותחילת הריבית כאמור, ובמקרה זה סכום הריבית יחושב באופן יחסי עד ליום החזרת ההלוואה כאמור). ההלוואות נושאות ריבית שנתית נומינאלית (לא צמודה) של 5% לשנה המשולמת בתשלומים חצי שנתיים וקרן

ההלוואות משולמת לאחר 5 שנים ו/או לפני כן, לפי החלטת דירקטוריון אופק מגה. להחברה פעלה להארכת תקופת ההלוואות כאמור כך שהן תיפרענה (קרן וריבית) עד לא יאוחר מ-45 מיום השלמת הקמת מלון Swell (לרבות קבלת טופס 4/אישור אכלוס).

אופק מגה התחייבה להעמיד לכל מלווה את הביטחונות שלהלן: (1) בכפוף לאישור (אשר בפועל לא נתקבל) מאת הבנק המלווה ו/או הגוף הממן לביצוע הפרויקט נשוא פעילות אופק מגה, שעבוד שני בדרגה, על זכויות אופק מגה במקרקעין ברשם החברות, כפוף ונחות בדרגה לעומת השעבוד שירשם לזכות הבנק המלווה; (2) קדימות לכל מלווה על פני אופק מגה ו/או בעלי מניותיה, בגין משיכת עודפים מרווחי המימוש בפרויקט; במסגרת מההתקשרויות, הועמדה ערבות של החברה להבטחת התחייבויות אופק מגה כלפי המלווה.

כמו כן, במסגרת התקשרויות אלו הוסכם כי עד להחזר מלא של כספי ההלוואה והריבית, החברה תחלק 65% מרווחיה/עודפיה/יתרות התזרים הפנוי לחלוקה - לטובת השותפות ודרכה לגורם המלווה, ורק 35% יחולקו ליתרת בעלי המניות בהתאם ובכפוף לתכנית העסקית שצורפה להסכמי ההלוואה. למועד הדוח, רוב הלוואות אלו נפרעו מתוך כספי תמורת ההנפקה על פי התשקיף.

(ב) הועמדו לאופק מגה השקעות (על דרך העמדתם לשותפות וכנגד שיעור בה, ובאמצעותה לאופק מגה) בסך כולל של כ-5.6 מיליון ש"ח, בתמורה להתחייבות להקצות מניות סוג א' של אופק מגה לשותפות, כאשר נקבע כי ההקצאה כאמור תבוצע בפועל עם השלמת מלוא סכום הגיוס בסך 30 מיליון ש"ח או במועדים שונים בשנים 2020-2021, המוקדם מביניהם. למועד הדוח נדחה מועד ההקצאה, בין היתר באמצעות הודעה למשקיעים כאמור, ליום 31 בדצמבר 2021 או תאריך פתיחת המלון נשוא נכס המקרקעין שבבעלות אופק מגה, המאוחר מבניהם, ובהתאם למועד הדוח טרם בוצעה הקצאת המניות כאמור.

במסגרת הסכמי ההשקעה נקבע כי רווחי אופק מגה (קרי, כל סכום אשר יצטבר באופק מגה לאחר החזר הלוואה לגוף הממן ו/או החזר הלוואות בעלים ו/או החזר הלוואה לצדדים שלישיים בקשר עם הפרויקט, תשלומי מיסים והתחייבויות שוטפות של החברה, דמי ניהול, לרבות כריות בטחון לרזרבות (לאחר פתיחת המלון והפעלתו)) יחולקו באופן חצי שנתי בכפוף להחלטת דירקטוריון אופק מגה, באופן שלשותפות תישמר תחילה הזכות לקבל תשואה מועדפת (Preferred Return) בשיעור שנתי של 7% על סכום קרן כספי השקעה כאמור (להלן: "**התשואה המועדפת**") ודרכה למשקיעים בהתאם לשיעור החזקותיהם בשותפות. כמו כן נקבע ככל שיצטברו רווחים לאחר החלוקה של התשואה המועדפת (פחות התשואה המועדפת שכבר חולקה) הרי שרווחים אלו יחולקו 60% לשותפות (בהתאם לשיעור החזקותיה באופק מגה) ודרכה למשקיעים (בהתאם לאחוז החזקתם בשותפות) ו- 40% לחברה (בכובעה כשותף הכללי של השותפות), וזאת מבלי להתייחס לחלקה של החברה ברווחים כבעלת מניות באופק מגה.

1.17.4 <u>תניות פיננסיות ומגבלות על חלוקה</u>

1.17.4.1 למועד הדוח, לא נקבעו תניות פיננסיות בהסכמי מימון שחברות הקבוצה צד להן, למעט כמפורט בסעיף 1.17.3 לעיל. לפרטים אודות תניות פיננסיות מכוח תנאי אגרות החוב המוצעות על פי תשקיף זה, ראו סעיף 1.5.2 לפרק זה.

1.17.4.2 במסגרת התחייבויותיהן של החברות גלי הים, אופק מגה ואופק לישנסקי כלפי גורמים מממנים נכללו התחייבויות שלא לבצע תשלומי דיבידנדים לבעלי מניותיה, אלא באישור של הגורם הממנן (לפי העניין).

1.17.5 <u>ערבויות ושעבודים</u>

לפרטים אודות ערבויות אישיות שהעמיד בעל השליטה בחברה לטובת גורמים מממנים שהעמידו אשראי לחברות בקבוצה, וכן לפרטים אודות ערבות שהעמידה החברה לחברה קשורה להלוואות בהיקף (קרן) של כ-6,700 אלפי ש"ח (אשר הועמדו לטובת חברות הקבוצה, ותפרענה מתמורת ההנפקה), ראו תקנה 10ג לפרק ד' בדוח תקופתי זה להלן וכן ביאור 22(5) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

1.17.6 **הערכה בדבר גיוס מקורות נוספים בשנה הקרובה** - להערכת החברה, בשנה הקרובה היא עשויה להידרש לבחינת אפשרויותיה לגיוס מקורות חיצוניים נוספים, תוך התחשבות בצרכי פעילות, קצב וצרכי השקעותיה מחד ומצב השוק וכל צורך אחר מאידך, הכל בהתאם ובכפוף להחלטות שיקבלו הגופים המוסמכים בחברה.

1.18 **<u>מיסוי</u>**

לפרטים אודות דיני המס החלים על החברה וכן אודות שומות המס של החברה, ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

1.19 **<u>ביטוח</u>**

במסגרת פעילותן השוטפת, מתקשרות חברות הקבוצה בפוליסות ביטוח שונות, לרבות ביטוח עבודות קבלניות, ביטוח משרדים, ביטוח חבות מעבידים וכן ביטוח אחריות צד ג', והכל בהתאם למאפייני פעילות חברות הקבוצה והצורך שלהן ובהתאם לכיסוי הביטוי המקובל ולדרישות של כל חברה.

על המבוטחים בפוליסות הביטוח כאמור נמנים חברות הקבוצה וכן בעל השליטה וחברות נוספות בשליטתו - ראו תקנה 29א בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד לדוח תקופתי זה.

1.20 **<u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם</u>**

1.20.1 חברות הקבוצה פועלות לשמירה על הוראות הדין בנוגע לאיכות הסביבה, לרבות התקשרות עם יועצים חיצוניים במידת הצורך. במסגרת פעילותה, החברה עשויה להימצא אחראית להפרות של הוראות הדין ובכלל זה נשיאה בעלויות תיקון או פינוי של מפגעים סביבתיים.

חברות הקבוצה חשופות לסיכונים סביבתיים שיכולים להיגרם, בין היתר, במהלך עבודות הבנייה, כדוגמת רעש, זיהום אוויר וקרקע, פגיעה במקורות מים ובתשתיות. הקבוצה נוקטת פעולות לצמצום פגיעות בטבע ובסביבה במהלך הבנייה ומקפידה לפנות פסולת לאתרים המורשים בהתאם להוראות החוק. בנוסף, הקבוצה פועלת לנטרול השפעות סביבתיות שליליות הנגרמות על ידי פרויקטי הבנייה, כגון רעש, הסתרת נוף, ופגיעות בקרקע.

1.20.2 במסגרת קבלת היתרי הבנייה, הקבוצה נדרשת לעמוד בדרישות איכות הסביבה שנקבעות על ידי המשרד להגנת הסביבה ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, כולל דרישות בנוגע לפינוי עפר ופסולת בניין.

בנוסף, עם סיום הבנייה, הקבוצה נדרשת להוכיח עמידה בדרישות הסביבתיות על מנת לקבל אישור אכלוס. בעת רכישת נכס חדש, הקבוצה מבצעת בדיקות סביבתיות מקדימות כדי להיערך לסיכונים אפשריים. חברות הקבוצה נוקטות אמצעים שונים לשמירה על הסביבה, הן בשלבי התכנון והרישוי והן במהלך ההקמה של הפרויקטים השונים.

1.20.3 לפרטים אודות עתירה מנהלית שהוגשה בקשר עם מקרקעין שעליהם מצויים פרויקטים של הקבוצה ונדחתה וערעור מנהלי שהוגש לבית המשפט העליון בגין ההליך כאמור ונדחה, ראו סעיף 1.22 לפרק זה.

1.21 **<u>מגבלות ופיקוח על פעילות החברה</u>**

הפעילות בענף הבנייה מוסדרת על ידי חוקים ותקנות, המתייחסים בין היתר ובשים למאפייני הפעילות לשלבי הבנייה, למערכת היחסים החוזית בין הקבלן והיזם, למנגנונים להסדרת חובות האחריות בכל הנוגע לאיכות הבנייה ולעמידה בתקנים שונים. בנוסף קיימים תקנים העוסקים בהליכי תכנון המבנים, בבטיחות הבנייה, באיכות חומרי הבניה, וכן בתנאים לקבלת היתרי בנייה לפרויקט. בנוסף, הפעילות בענף הבנייה כפופה למגוון רחב של חוקים, תקנות והוראות מכוח דיני המקרקעין בישראל. בין היתר, החברה פועלת בהתאם להוראות בתחום התכנון והבנייה, פיקוח מוניציפאלי וחוקי עזר עירוניים, דיני מכר, דיני שכירות ושאילה, וכן החלטות והנחיות של גופים סטטוטוריים כגון רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), משרד הבינוי והשיכון וגופים רגולטוריים נוספים.

בנוסף למתואר בפרק זה לעיל, להלן מובא תיאור תמציתי של עיקר ההוראות הרלוונטיות לפעילות החברה:

1.21.1 <u>חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והתקנות מכוחו</u> - הקובעים, בין היתר, הוראות בקשר לזכויות במקרקעין ושימושן, רישומן והשיתוף בהן עם צדדים שלישיים.

1.21.2 <u>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 והתקנות מכוחו</u> - המהווה את ההסדרה המרכזית לעניין 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"ן על פי ייעוד הקרקע. בטרם התקשרות החברה בהסכם לרכישת זכויות בקרקע, בודקת החברה את התב"ע הקיימת בקשר עמה ואף בוחנת היתכנות אפשרויות לשינויים בתב"ע הקיימת. לאחר מכן, פועלת החברה, באמצעות יועציה על הכנת התוכניות הנדרשות לשם הוצאתם של היתרי בניה וכן הכנה של תוכניות העבודה האדריכליות הנדרשות לצורך בניית הפרויקט.

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

1.21.3 <u>חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963</u> - המהווה את רגולציית המס הרלוונטית להתקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין ומכתיב את חבויות המס השונות החלות בנסיבות אלו.

1.21.4 <u>חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971</u> - המסדיר 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.

1.21.5 חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 - המסדיר את מתכונת הקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן על ידי קבלנים מורשים, קרי קבלנים אשר נרשמו בפנקס הקבלנים לעבודות הנדסה בנאיות.

1.21.6 הוראות רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) - אשר מרביתן המוחלט של הקרקעות בישראל הינן בבעלות המדינה, קק"ל או רשות הפיתוח ולפיכך מנוהלות על ידי רמ"י. הבעלות בקרקעות היא של המדינה אולם הינן 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.

1.21.7 חקיקה מוניציפלית וחוקי עזר עירוניים - המחייבים את הפועלים בענף הבניה להתאים את תכנון הפרויקט למסמכי המדיניות השונים של המועצות המקומיות ו/או הרשויות ו/או העיריות ו/או תכניות מתאר עירוניות וועדות לתכנון ובניה, בהתאם למיקום הפרויקט. בנוסף לאחר סיום שלב עבודות הבניה, נדרשים הגופים הפועלים בענף הבניה לקבל אישורים מהרשויות המוסמכות השונות, ובכללן אישור רשויות כיבוי האש, אישור פיקוד העורף ואישור העירייה, לשם קבלת אישורי אכלוס ומסירה.

1.21.8 חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז - המשפיעים על תעריפי היטלי הפיתוח. לשינוי התעריפים כאמור השפעה על רווחיות הפרויקטים.

1.22 **הליכים משפטיים**

ביום 9 בינואר 2025 הוגשה על ידי אדם טבע ודין ואח' עתירה מנהלית שהגישו נגד מוסדות התכנון, אופק מגה ואחרים שמטרתה לבטל את החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה לאשר את התוכניות לשיפורים בתכנון המלונות בחוף לידו, הרלוונטיים גם ובפרט למקרקעי פרויקט מלון Swell ולמקרקעי גלי הים (ראו סעיפים 1.8.21 ו- 1.8.22 לפרק זה, בהתאמה). העתירה לוותה בבקשה לצו מניעה, אשר לא ניתן על ידי בית המשפט. ביום 1 באפריל 2025 דחה בית המשפט המחוזי דרום (בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים) את העתירה המנהלית שהוגשה כנגד אישור התוכניות.

ביום 10 באפריל 2025 הוגש ערעור מנהלי לבית המשפט העליון בגין ההליך כאמור. הערעור מלווה בבקשה למתן סעד זמני למניעת אישור וביצוע עבודות פיתוח או בניה מכוח התוכניות עד למתן פסק דין ובבקשה להפחתת ערובה. ביום 29 באפריל 2025 הוגשה תגובת המשיבים בהליך לבקש להפחתת ערובה וביום 30 באפריל 2025 הוגשה תגובת המשיבים לבקשה למתן סעד זמני. ביום 21 במאי 2025 ניתנה החלטת בית המשפט העליון בבקשה למתן סעד זמני (ולא בערעור גופו), במסגרתו החליט בית המשפט להיעתר חלקית לבקשה, וקבע כי לעת עתה לא ניתן להתחיל לבצע עבודות פיתוח ובניה מכוח התכניות העדכניות, אך ניתן לקדם בקשות להיתרי בניה על סמך התכניות העדכניות. בהחלטתו ציין בית המשפט העליון כי הוא אינו נוקט עמדה ביחס לסיכויי הערעור גופו.

בהמשך לאמור, ביום 5 בנובמבר 2025 פסק בית המשפט העליון כי הערעור נדחה.

פסיקה זו של בית המשפט העליון הינה משמעותית עבור החברה שכן בכך יתאפשר לחברה לקדם קבלת היתר בניה ולהשלים את עבודות הפיתוח והבנייה בקשר עם פרויקט מלון Swell וכן, לקדם קבלת היתר בנייה ולהקים את פרויקט גלי הים הממוקם גם הוא בקו ראשון לים בחוף לידו, ובסמיכות לפרויקט Swell.

1.23 **יעדים ואסטרטגיה עסקית; צפי להתפתחות בשנה הקרובה**

החברה מעדכנת מעת לעת את אסטרטגיית פעילותה והיא בוחנת את מכלול פעילותה בהתאם להתפתחויות הכלכליות הן בשוק המקומי והן בשווקים או בפעילויות אותם היא מזהה כבעלי פוטנציאל התרחבות עתידי.

ככלל, למועד הדוח, בוחנת החברה רכישת נכסים חדשים באזורי ביקוש בעלי פוטנציאל השבחה כמפורט בסעיף 1.8.11 לפרק זה.

בהתאמה, למועד הדוח אסטרטגיית החברה הינה להתמקד בתחומי פעילותה הנוכחיים ובחינת תחומי פעילות חדשים ובתוך כך:

1.23.1 בהתייחס לקידום הפרויקטים הקיימים, ובכלל כך (א) פרויקט לישנסקי - קידום התב"ע, לצד קידום שיווק שטחי המסחר המיועדים להנבה ולהשכרה ולצד קידום מכירות שטחי משרדים, חניות ומחסנים בהתאם לתכניות החברה; (ב) פרויקט מגה אשדוד - קידום והשלמת קבלת היתר בנייה והמשך ביצוע עד להשלמתו; (ג) פרויקט מלון גלי הים – השלמת מלוא התנאים המפורטים בדף המידע שהתקבל וקידום היתר בנייה.

1.23.2 החברה בוחנת ותבחן אפשרויות לכניסה לפעילויות נוספות בענף הנדל"ן בישראל לרבות בתחום היזמות למגורים ובכלל כך פרויקטי התחדשות העירונית. לאור הביקושים בתחום הנדל"ן למגורים בישראל, שלהערכת החברה למועד הדוח מאופיינים כקשיחים, בוחנת החברה מעת לעת את האפשרות לגוון את תחום עיסוקה ולהרחיב את פעילותה לתחום זה לרבות בדרך של רכישת החזקה בחברה הפועלת בתחום או בדרך של רכישת מקבצים של פרויקטים בתהליכי תכנון, דבר שיאפשר להיכנס לתחום באמצעות פלטפורמה קיימת שתתאים לאסטרטגיית הצמיחה של החברה, תוך שיתוף פעולה סינרגטי עם שותפים שעשויים לייצר ערך מוסף ליכולות של החברה.

יודגש כי המידע דלעיל לגבי התוכניות האסטרטגיות של החברה המהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, מתבסס על מדיניות, תוכניות והערכות החברה למועד הדוח, אשר עשויות להשתנות כולן או חלקן מעת לעת. אין כל וודאות בדבר התממשות כוונות של החברה או אסטרטגיה של החברה, ויתכן כי היעדים המתוארים לעיל לא יושגו בעתיד, כולם או חלקם, לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על הפעילות. החברה תהיה רשאית לשנות ולהתאים את אסטרטגיית פעילותה בהתאם לנסיבות.

1.24 **<u>דיון בגורמי סיכון</u>**

גורמי סיכון מקרו כלכליים:

1.24.1 <u>האטה כלכלית ואי ודאות בשוק הישראלי</u> - עיקר פעילותה של החברה מתבצעת בישראל, ולכן היא מושפעת באופן ישיר מגורמים כלכליים מקומיים. האטה כלכלית כללית, ירידה בצמיחה במשק, עלייה בשיעורי האבטלה או אי-יציבות פוליטית עלולים להשפיע לרעה על פעילות החברה. גורמים אלו עשויים לגרום לקשיים בגיוס מימון, לירידה בביקושים לנכסים המוצעים על ידי החברה ולהחמרת תנאי האשראי מצד גופים מממנים.

1.24.2 <u>סיכונים פוליטיים-ביטחוניים-חברתיים בארץ ובעולם</u> - שינויים במדיניות ממשלתית, כגון הקשחת תנאי משכנתאות, הגבלות על תמיכות ממשלתיות והחמרה במצב הביטחוני, עלולים להשפיע על פעילות החברה. בנוסף, אירועים בינלאומיים המשפיעים על הכלכלה הגלובלית עשויים לגרור השלכות עקיפות על הכלכלה המקומית, לרבות על מחירי חומרי גלם, זמינות עובדים ועלויות מימון. הגבלות על כניסת עובדים או עיכובים באספקת חומרים כתוצאה ממצבים אלו עלולים להוביל לעיכובים בפרויקטים ולפגיעה ברווחיות.

1.24.3 <u>המצב הביטחוני בישראל</u> - המצב הביטחוני בישראל ממשיך להיות מאתגר ודינמי, בין היתר על רקע מתיחויות אזוריות ואירועים ביטחוניים בזירות שונות. התפתחויות כאמור עשויות להשפיע, במידה זו או אחרת, על רציפות הפעילות במשק, לרבות בהיבטים של זמינות כוח אדם, קצב ביצוע פרויקטים ועלויות תפעול. בנוסף, אי-יציבות פוליטית ואירועים ביטחוניים משמעותיים עלולים להשפיע על הביטחון הכלכלי

של החברה ולפגוע בביקושים לנכסים מסחריים ומניבים. נכון למועד זה, החברה אינה יכולה להעריך באופן מלא את היקף ההשפעה של גורמים אלו על פעילותה.

1.24.4 אסונות ואירועי קיצון - אסונות מקומיים, לאומיים או גלובליים, פיגועי טרור, מהווים איום על פעילות החברה באופן שעשוי להשליך על היכולת ורציפות התפקוד של מנהלי ועובדי החברה ואף ישליך על התוצאות הפיננסיות שלה. בנוסף, אסונות ופיגועי טרור (כולל גלובליים) עשויים לשבש את פעילות שוק ההון והשוק הפיננסי, ובעקבות כך גם את היכולת של החברה לגייס את המימון הנחוץ לפעילות ולפעול מול גורמים פיננסיים כמו גם לשבש את יכולתן הפיננסיות של לקוחותיה. בנוסף, גם לאירועי קיצון דוגמת התפרצות מגיפות (בדומה למגיפת הקורונה אשר השפיעה על הפעילות הכלכלית והתנאים העולמיים) וההתאוששות מהן יכולה להיות בעלת השפעה רוחבית על פעילות החברה מצד אחד ולקוחותיה מצד אחר.

1.24.5 חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית - החברה עשויה להסתמך על הלוואות הנושאות ריבית משתנה לצורך מימון פעילותה. עלייה בשיעורי הריבית עשויה להוביל לעלייה בהוצאות המימון, לשחוק את רווחיותה ולהכביד על תזרים המזומנים שלה. שינויים בריבית עשויים גם להשפיע על היקף הביקוש לנכסים שהחברה מציעה להשכרה ולמכירה.

1.24.6 סיכוני סייבר - החברה עושה שימוש במערכות מידע ממוחשבות לניהול פעילותה. סיכוני סייבר, כגון ניסיונות חדירה ושיבוש מערכות, עלולים להשפיע על פעילותה השוטפת. החברה עושה שימוש במערכות הגנה וגיבויים המסופקים לה על ידי חברה חיצונית.

גורמי סיכון ענפיים:

1.24.7 מגבלות מימון - הקמת הפרויקטים בתחום הנדל"ן מחייבת השקעות כספיות משמעותיות, הממומנות בשילוב הון עצמי ומימון חיצוני. שינויים בהיקפי האשראי הזמין, בתנאי המימון או בעלויות הריבית עשויים להשפיע על יכולת החברה להשלים פרויקטים ולממן את פעילותה. בנוסף, החמרת הדרישות מצד גופים מממנים, לרבות העלאת שיעור ההון העצמי הנדרש או דרישות ביטחונות מוגברות, עלולות להכביד על גיוס מקורות מימון ולהוביל לעלייה בעלויות הפרויקטים.

1.24.8 היצע שטחים להשכרה - גידול משמעותי בעודפי היצע של שטחי מסחר ומשרדים, בין אם כתוצאה מבנייה מואצת של שטחים חדשים ובין אם בשל ירידה בביקושים, עלול להוביל לירידת דמי השכירות ולפגוע בהכנסות החברה מנכסים מניבים.

1.24.9 הליכי תכנון ואישור פרויקטים - השלמת פרויקטים תלויה באישור מוסדות התכנון והוצאת היתרי בנייה. עיכובים בהליכי האישור, דרישות חדשות מצד הרשויות או חיוב החברה בביצוע מטלות ציבוריות כתנאי לאישור התוכניות עלולים לגרור עיכובים משמעותיים ולייקר את עלויות הפרויקט.

1.24.10 שינויים רגולטוריים ומדיניות הממשלה - הידוק הרגולציה בענף הנדל"ן, החמרת דרישות בטיחות ובנייה, שינוי במדיניות מסים או כל שינוי אחר בדרישות החוק עשוי להשליך על עלויות החברה, זמני הביצוע והכדאיות הכלכלית של פרויקטים עתידיים.

1.24.11 הפסד רווח והוצאות אחזקת נכסים מניבים - במסגרת תחום הנכסים המניבים, החברה חשופה לסיכון של אי-השכרת שטחים בנכסיה, דבר אשר עלול להוביל להוצאות אחזקה שוטפות ללא הכנסות תואמות, ובכך להשפיע לרעה על תזרים המזומנים שלה.

1.24.12 חשיפה לעלייה בעלויות תשומות וחומרי גלם - החברה חשופה לעלייה במדד תשומות הבנייה ובמחירי חומרי הגלם, המשפיעים על עלויות ההקמה והפיתוח של פרויקטים. עלייה בעלויות אלו עלולה להוביל לחריגה

מהתקציבים המתוכננים ולפגוע ברווחיות הפרויקטים. למרות שחלק מהכנסות החברה מוצמדות למדדים אלו, ייתכנו מקרים שבהם ההצמדה אינה מכסה את מלוא העלויות.

1.24.13 <u>זמינות חומרי גלם ושינויים במחירים</u> - עלויות חומרי הגלם בענף הבנייה נתונות לתנודתיות כתוצאה מגורמים חיצוניים כגון מצבי חירום, שינויים בשוק הסחורות העולמי, עיכובים בשרשראות אספקה, מחסור בכוח אדם או סכסוכי עבודה. עליית מחירי חומרי הגלם או עיכובים באספקתם עלולים להוביל לחריגה מתקציב ולפגיעה ברווחיות הפרויקטים.

1.24.14 <u>זמינות קרקעות וחשיפה לשינויים</u> - כניסת החברה לפרויקטים חדשים תלויה באיתור קרקעות מתאימות, זמינותן לרכישה או להפשרה, וכן במדיניות הממשלה ורשות מקרקעי ישראל בנושא שיווק קרקעות ופיתוחן. שינויים במדיניות זו עשויים להקשות על הרחבת פעילות החברה.

1.24.15 <u>חוסן פיננסי של שוכרים ומוסר תשלומים</u> - הכנסות החברה מנכסים מניבים תלויות ביציבות הפיננסית של השוכרים. במקרה של הידרדרות כלכלית במשק, שוכרים עלולים להיקלע לקשיים תזרימיים, דבר שעלול לגרום לאי-עמידה בתשלומים ולפגיעה בתזרים המזומנים של החברה.

גורמי סיכון ייחודיים:

1.24.16 <u>תלות במנכ"ל ובעל שליטה</u> - לחברה תלות במנהל הכללי שלה ובניסיונו בתחום הנדל"ן. עזיבתו או שינוי בתפקידו עשוי להשפיע לרעה על תפקוד החברה, קשריה העסקיים וקצב קידום הפרויקטים.

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה		
	השפעה גדולה	**השפעה בינונית**	**השפעה קטנה**
<u>גורמי סיכון מאקרו כלכליים</u>			
האטה כלכלית ואי ודאות בשוק הישראלי		✓	
סיכונים פוליטיים-ביטחוניים-חברתיים בארץ ובעולם			✓
המצב הביטחוני בישראל		✓	
אסונות ואירועי קיצון		✓	
חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית		✓	
סיכוני סייבר			✓
גורמי סיכון ענפיים:			
מגבלות מימון		✓	
היצע שטחים להשכרה		✓	
הליכי תכנון ואישור פרויקטים			✓
שינויים רגולטוריים ומדיניות הממשלה			✓
הפסד רווח והוצאות אחזקת נכסים מניבים			✓
חשיפה לעלייה בעלויות תשומות וחומרי גלם			✓
זמינות חומרי גלם ושינויים במחירים			✓
זמינות קרקעות וחשיפה לשינויים		✓	
חוסן פיננסי של שוכרים ומוסר תשלומים		✓	
גורמי סיכון ייחודיים:			
תלות במנכ"ל ובעל שליטה			✓

יודגש כי דירוג גורמי הסיכון כמפורט לעיל מתייחס למידת השפעתן, להבדיל ממידת סבירות התרחשותן. כמו כן, עוצמת השפעתן של כל אחד מגורמי הסיכון כאמור נמדדת למועד הדוח, והיא עשויה להשתנות בהתאם לנסיבות הרלוונטיות לחברה ולחברות המוחזקות על ידה ולנסיבות חיצוניות רלוונטיות אחרות.

המידע בדבר גורמי הסיכון שלעיל והשפעתם על החברה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך, בין היתר, על הערכות החברה המבוססות על ניסיון העבר והיכרות את הסביבה המסחרית והכלכלית של פעילותה, השווקים הרלבנטיים לתחומי פעילותה ומידע בנושא התפתחויות רגולטוריות הרלוונטיות לתחומי הפעילות של החברה. החברה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, היה ויתממש, עשויה להיות שונה מהערכות החברה. כאמור, מידע צופה פני עתיד הוא מידע המבוסס על מידע הקיים בחברה בתאריך הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.

חלק חמישי - פרטים נוספים על חברות בנות

1.25 לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה, נכון למועד הדוח, שמות המחזיקים בלמעלה מ-25% מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים, בחברות מוחזקות (פרופורמה, בהנחת שינוי המבנה) של החברה הינם כמפורט להלן:

החברה המוחזקת	המחזיק/בעל החזקות המיעוט	שיעור ההחזקה		
		בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים
אופק (ה.נ.ג.) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ (אופק ה.נ.ג)	נלי אברהמי	*30.2%	*30.2%	*30.2%

* בהתאם להסכם שנחתם בין בעל השליטה מר קובי אברהמי לגב' נלי אברהמי[9] בחודש דצמבר 2022, מסרה האחרונה את מלוא סמכויות הניהול בחברה האמורה למר קובי אברהמי. בנוסף בין הצדדים כאמור הוסכם כי בנוסף להחזקותיה (המתגבשות לכדי 58 מניות של אופק ה.נ.ג.) תהיה זכאית גב' אברהמי ל-34 מניות נוספות של אופק ה.נ.ג. אשר לא ירשמו על שמה אלא יוחזקו בנאמנות על ידי בעל השליטה, מר אברהמי. בהתאמה, בחודש דצמבר 2022 הוקצו המניות כאמור באופן ש-58 מניות אופק ה.נ.ג. הוקצו על שם גב' נלי אברהמי ו-34 מניות אופק ה.נ.ג. הוקצו על שם מר קובי אברהמי. עם השלמת שינוי המבנה כהגדרתו לעיל, הוסבה ההחזקה בנאמנות כאמור ממר אברהמי לחברה.

1.26 להלן יפורטו תיאור עיסוקן של חברות בנות וקשורות מהותיות ונתוני רווח והפסד שלהן לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025 (על פי דוחותיהן הכספיים), באלפי ש"ח, וכן פרטים בדבר הכנסות של החברה שנתקבלו או נצברו מחברות בנות וקשורות מהותיות בתקופות האמורות, באלפי ש"ח:

שם החברה	תיאור עיסוק החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024					לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025				
		רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דיבידנד	ריבית	דמי ניהול	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דיבידנד	ריבית	דמי ניהול
אופק החזקות (מ.ג.ה) אשדוד בע"מ	ראו סעיף 6.1.3 לפרק זה	(1,434)	(736)	--	420	--	(1,609)	(880)	--	462	--
אופק פרויקט לישנסקי 22 ראשון לציון בע"מ		(10,804)	(8,250)	--	1,088	--	(10,791)	(10,753)	--	3,565	980

[9] אשתו לשעבר של בעל השליטה. החברה אינה רואה בה כ-"קרוב", כהגדרת מונח זה בחוק החברות. בהתאמה, התשקיף אינו כולל התייחסות לתשלום המשולם לה, בהיקף שאינו מהותי לקבוצה, בגין זכויות המיעוט שלה באופק ה.נ.ג. אשר בהנחת שינוי המבנה תוחזק על ידי החברה.

שם החברה	תיאור עיסוק החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024						לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025					
		רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דיבידנד	ריבית	דמי ניהול		רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דיבידנד	ריבית	דמי ניהול	
אופק ניהול מלון גלי הים בע"מ 515860070		(91)	75	--	--	--		3,087	2,497	--	(32)	--	
אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ		281	352	--	--	--		1,379	1,158	--	--	180	

קבוצת אופק (פ.ה.א.) השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון קבוצת אופק (פ.ה.א.) השקעות בע"מ ("**החברה**") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והחברות המוחזקות על ידה ("**הקבוצה**") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ("**תקופת הדוח**" ו- "**מועד הדוח**"). הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ("**הדוחות הכספיים**"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

ביום 27 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה כי בהתאם לתקנה 6ג לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 מתקיים התנאי לאימוץ ההקלות לתאגיד קטן כאמור בתקנות 5ד(ב)(1) עד 5ד(ב)(4) לתקנות הדוחות וכן החליט לאמץ את ההקלות האמורות במלואן.

חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

1. כללי

1.1. החברה התאגדה בישראל ביום 25 במרץ 2015 ונרשמה כחברה פרטית בערבון מוגבל בהתאם לחוק החברות, תשנ"ט-1999. ביום 19 בינואר 2025 שונה שמה של החברה לשמה הנוכחי - קבוצת אופק (פ.ה.א.) השקעות בע"מ.

1.2. ביום 29 ביוני 2025 השלימה החברה הנפקה לראשונה לציבור (IPO) של אגרות חוב (סדרה א') של החברה על פי תשקיף להשלמה (המהווה גם תשקיף מדף) שפרסמה החברה. במסגרת זו, הנפיקה החברה 64,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה א') ועם השלמת ההנפקה כאמור הפכה החברה לחברת אגרות חוב, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

2. תחומי פעילות

פעילות החברה, בעצמה ובאמצעות החברות המוחזקות על ידה, מתמקדת נכון למועד הדוח בתחום הנדל"ן המניב ובתחום הנדל"ן היזמי בישראל למגוון שימושים, לרבות נדל"ן למסחר ותעסוקה, משרדים, ומלונאות. במסגרת עיסוקיה, פועלת הקבוצה לאורך כל שרשרת הערך של ייזום, ניהול, הקמה וביצוע, תפעול והחזקת נכסים מניבים קיימים ונכסים המצויים בשלבי תכנון וביצוע שונים. במסגרת פעילותה החברה מאתרת ובוחנת הזדמנויות עסקיות באזורי ביקוש ברחבי הארץ, לרכישת זכויות במקרקעין בעלי פוטנציאל השבחה ולהצפת ערך.

לפרטים אודות תחומי הפעילות של החברה, ראו סעיף 1.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח תקופתי זה.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

3.1. שינוי מבנה

בהמשך לאמור בסעיף 6.1.2 לפרק 6 בתשקיף, בחודש יוני 2025 הושלם שינוי המבנה כך ש- 69.8% ממניות אופק (ה.נ.ג.) החזקות נדל"ן גלובליות בע"מ, שהינה בעלת זכויות בקומת משרדים בשטח של כ- 1,234 מ"ר במגדל משרדים TLV Tower Sky בתל אביב, נקלטה ומוחזקת על ידי החברה. כמו כן, נכון לאותו המועד, הושלמה גריעת החברות היוצאות, אשר הוחזקו בבעלות מלאה של החברה.

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח תקופתי זה.

3.2. **<u>מגדל בוטיק WEST LEE ברחוב לישנסקי, בראשון לציון</u>**

בהמשך לאמור בסעיף 6.9.11.2 בפרק 6 לתשקיף החברה מיום 29 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039363) ולסעיף 3.3 לעדכון תיאור עסקי החברה אשר נכלל בדוח הרבעון השלישי של החברה לשנת 2025 שפורסם ביום 30 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-094755), ביום ה- 28 בדצמבר 2025 קיבלה החברה הבת, אופק פרויקט לישנסקי 22 ראשון לציון בע"מ ("**החברה הבת**") את החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז מרכז ("**הוועדה**"), לפיה בישיבתה מיום 17.12.2025 אישרה הוועדה להפקדת תוכנית בתנאים, אותה קידמה החברה ושעניינה תוספת לזכויות הבניה הקיימות משיעור של כ- 350% ל450%, בנפח הבינוי הקיים בפרויקט באמצעות חלוקת שתי הקומות הגבוהות בהיתר קיים לארבע קומות, כך שמעל קומת הקרקע בפרויקט יבנו 12 קומות חלף 10 קומות.

בתחילת חודש אפריל הגישה החברה התנגדות לתוכנית באשר לתיקון שאינו מהותי. לתאריך הדוח, תמה תקופת ההתנגדויות והדיון בהתנגדות החברה נקבע ליום 29.4.2026. תוספת זכויות זו, מהווה תוספת שווי של כ- ארבעים (40) מיליון ש"ח וזאת בהתאם לדוח עדכון לתקציב הקמה ושווי מלאי אשר נערך בימים אלה על ידי שמאי הבנק לבנק המלווה. לפרטים נוספים בקשר עם הפרויקט, ראו סעיף 1.8.20 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח תקופתי זה.

נכון למועד פרסום דוח זה ועל פי דוח הפיקוח העדכני מטעם מפקח הבנק, ביצוע הפרויקט התקדם ועומד על 44.1% (שיעור ביצוע מצטבר).

נכון למועד פרסום הדו"ח קיבלה החברה, בין היתר, הצעות לרכישת חלקים מקומת הקרקע המסחרית במגדל, ובחודש ינואר 2026 נחתם הסכם מכר באשר למכירת יחידה בשטח של כ 180 מ"ר מקומת הקרקע המסחרית וזאת לצורך פתיחת סניף מבית השף ישראל אהרוני במגדל.

3.3. **<u>מלון SWELL ומקרקעי מלון אשדוד</u>**

כמפורט בסעיף 1.22 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח תקופתי זה, ביום 05 בנובמבר 2025, נדחה הערעור המנהלי אשר הוגש לבית המשפט העליון שעניינו ביטול החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה (מחוז דרום) לאשר את התוכניות לשיפורים בתכנון המלונות בחוף לידו, לאחר הליכים שנמשכו כאמור מספר שנים.

נכון למועד פרסום הדוח, הגישה החברה בקשה להיתר בניה ופועלת להשלמת ההנחיות המרחביות לצורך קבלת היתר בניה בהקדם האפשרי וקידום השלמת פרויקט. במקביל החלה החברה בהכנת דו"ח שמאי (דו"ח אפס) לצורך קידום קבלת ליווי בנקאי לפרויקט ובקבלת הצעות מחיר וניהול משאים ומתנים באשר להקמת המלון.

מלון Swell הינו פרויקט מלונאות ומסחר להקמת בית מלון הכולל 84 חדרים בבניין בן 4 קומות, הממוקם בקו ראשון לים בחוף לידו, באשדוד; במקביל, משלימה החברה את תכנון מלון גלי הים, שהינו פרויקט מלונאות ומסחר הכולל 120 חדרים בבניין בן 4 קומות, הממוקם גם הוא בקו ראשון לים בחוף לידו, ובסמיכות לפרויקט Swell.

לפרטים נוספים בקשר עם שני הפרויקטים האמורים, ראו סעיפים 1.8.21 ו - 1.8.22 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח תקופתי זה.

3.4. **<u>צעדי ייעול ומינויים חדשים</u>**

במסגרת בחינת צרכיה של החברה וייעול התקשרויותיה, ביצעה החברה מספר שינויים, אשר המהותיים ביניהם:

3.4.1. ביום 17 בספטמבר 2025 מונה משרד שטיינמץ עמינח ושות' – רואי חשבון לרואה החשבון המבקר של החברה, חלף משרד בריטמן למגור זהר ושות' – רואי חשבון, אשר סיים את כהונתו באותו היום. לפרטים ראו דיווחי החברה מיום 17 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-070159 ו- 2025-01-070162) הנכללים על דרך ההפניה.

3.4.2. ביום 21 בספטמבר 2025 דיווחה החברה על מינויו של מר משה גרוסי כסמנכ"ל הכספים של החברה, חלף סמנכ"ל הכספים היוצא, מר גיא חביה; וביום 19 באוקטובר 2025 בוצע המינוי בפועל. לפרטים ראו דיווחי החברה מהימים 21 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-071460) ו- 20 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-077501 ו- 2025-01-077502), הנכללים על דרך ההפניה.

3.4.3. ביום 26 בנובמבר 2025 מונו ה"ה עידית שניר ועדי פוקס לכהונה כדירקטורים חיצוניים בחברה ומר ליאור אגאי מונה לכהן כדירקטור בלתי תלוי. לפרטים ראו דיווחי החברה מיום 27 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-093380, 2025-01-093384 ו- 2025-01-093387) הנכללים על דרך ההפניה.

3.4.4. ביום 30 בנובמבר 2025 מונה מר עופר אלקלעי לכהן כמבקר הפנימי של החברה. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 16 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-1-023182) הנכלל על דרך ההפניה.

4. **<u>הסביבה העסקית</u>**

המצב הבטחוני בישראל - נכון לתאריך הדוח, ישראל מוסיפה להתמודד עם השלכותיה של מערכת לחימה רב-זירתית ממושכת, אשר החלה באוקטובר 2023. המצב הביטחוני נותר מתוח ביותר ומתאפיין בשינוי משוואת העימות הישיר מול איראן; לאחר גל התקיפות הנרחב של ישראל וארצות הברית בסוף פברואר 2026, עבר המאבק לשלב של חילופי מהלומות בעצימות משתנה, כאשר המאמצים הבינלאומיים מתמקדים בבלימת הידרדרות למלחמה אזורית כוללת. נכון ליום זה מתקיימת הפסק אש בין הצדדים. בזירה הצפונית, הלחימה מול חיזבאללה התקבעה כחזית המרכזית; צה"ל ממשיך במבצע תקיפות עומק נרחב בלבנון לסיכול יכולות אסטרטגיות של הארגון, בעוד חיזבאללה מתמיד בירי תלול-מסלול ובשיגור כטב"מים לעבר יישובי הצפון ומרכז הארץ. ברצועת עזה, הפסקת האש השבירית נשמרת תחת פיקוח הדוק, ועל אף הפרות מקומיות ופעולות פשיטה ממוקדות של צה"ל.

הלחימה האזורית גרמה גם להשפעות בינלאומיות, ובהן עלייה במחירי האנרגיה בעקבות איומים על נתיבי שיט ותקיפות במרחב המפרץ, וכן מעורבות גוברת של ארצות הברית, לרבות אספקת חירום של אמצעי לחימה לישראל.

השלכות המצב הביטחוני על המשק הישראלי כוללות עלייה ברמת אי - הוודאות, פוטנציאל לשיבושים זמניים בתפעול תשתיות ולפגיעה בפעילות עסקית באזורים מסוימים.

למועד הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל, על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר התפתחויות בנושא הבטחוני, ולמועד אישור הדוחות הכספיים, לא ניכרת השפעה מהותית על

פעילות החברה.

לפרטים נוספים ראו ביאור 1.ג. לדוחות הכספיים.

סביבת הריבית ואירועים גאו-פוליטיים - בחודש ינואר 2026 ירד מדד המחירים לצרכן ב- 0.3% לעומת דצמבר 2025, ירידה חדה מהתחזיות המוקדמות, והאינפלציה השנתית התמתנה לרמה של כ־1.8%, הנמוכה מאז אמצע 2021 ובתוך יעד יציבות המחירים של בנק ישראל (1%–3%). ירידת המדד הושפעה בעיקר מהתכווצות מחירים בסעיפי ההלבשה וההנעלה, תחבורה, תרבות ובידור ושירותי דיור בבעלות הדיירים, כאשר מנגד נרשמו התייקרויות בסעיפי שונות, ירקות ופירות טריים, בריאות ותחזוקת הדירה וכן עלייה ממוצעת של כ־0.3% בשכר הדירה בחוזים מתחדשים. מדד תשומות הבנייה למגורים עלה בחודש ינואר 2026 בשיעור של 0.1%, בעוד רכיבי תשומה ללא שכר עבודה אף רשמו ירידה של 0.2%.

ריבית בנק ישראל עומדת נכון למועד זה על 4.0%, לאחר שתי הורדות רצופות במהלך החודשים האחרונים. החלטת הריבית הקרובה צפויה להתקבל ביום 25 במאי 2026, כאשר בשוק ההון גוברת ההערכה כי הריבית תיוותר ללא שינוי.

ירידה בשיעור הריבית מיטיבה עם החברה, שכן היא מפחיתה את עלויות המימון הן בהלוואות קיימות והן במימון חדש, משפרת את תזרימי המזומנים של הפרויקטים ומעלה את כדאיותם. במקביל, ירידת הריבית תורמת לעלייה בביקוש לנכסים, בין היתר בשל הוזלת המשכנתאות לרוכשים, ועשויה להשפיע לחיוב על מחירי הנדל״ן. בנוסף, ירידה בריבית עשויה להוביל לירידה בשיעורי ההיוון ולהגדלת שווי הנכסים, דבר המשפר את מצבה הפיננסי של החברה ויכולתה לגייס מקורות נוספים. יחד עם זאת, ההשפעה בפועל תלויה גם במשתנים מאקרו-כלכליים נוספים ובסביבת הסיכון.

על מנת לצמצם חשיפה בגין מדד תשומות הבניה ולאינפלציה, החברה מצמידה את תשלומי רוכשי שטחים למדד תשומות הבניה למשרדים ומסחר, וכן מוצמד שכר הדירה בשטחי המשרדים המושכרים על ידה למדד המחירים לצרכן.

להערכת החברה, ככלל, מגמות אלה לא השפיעו על החברה באופן מהותי במהלך תקופת הדוח וזאת, בין היתר, היות והחוב הפיננסי של הקבוצה וכן מרבית הוצאות הקבוצה אינם צמודים למדד המחירים לצרכן. בנוסף, להערכת החברה, בהנחה של אי קיטון מהותי במחירי המכירה הידועים כיום, המרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים של החברה יאפשר התמודדות עם תרחיש עליה נוספת במדד, מבלי שהדבר יעמיד בסיכון את עצם רווחיות הפרויקטים.

עלייה במחירי הסחורות, כמו גם שינויים מהותיים בשערי המטבעות, משפיעים על עלויות הבניה. למועד הדוח החברה התקשרה בהסכם קבלן עם תקרה פאושלית בקשר עם פרויקט לישנסקי שאינו צמוד למדד. יחד עם זאת, מסגרת הסכם הקבלן, אחראי קבלן הביצוע הראשי לרכישת חומרי הגלם, כאשר שכר החוזה הקבוע בחלק מהסכמים אלו צמוד למדד תשומת הבניה, כך שעלייה במחיר חומרי הגלם גורמת בחלק מההתקשרויות להתייקרות ההתקשרות. בהקשר זה יצוין כי ככלל הקבוצה שואפת לכלול בפרויקטים המקודמים על ידה רכיב בצ״מ (רכיב בלתי צפוי מראש) אשר נועד לתת מענה לנסיבות כאמור. כמו כן, הקבוצה מעורבת ישירות בתהליכי המו״מ וההתקשרויות עם ספקים בפרויקט בנוגע לכל סוגי הרכש של הפרויקט, באופן שבו במרבית המקרים מקטינה החברה את החשיפה להתייקרויות כאמור.

5. ניתוח המצב הכספי

5.1. כללי

שינוי המבנה (כהגדרתו וכמפורט בפרק 6 לתשקיף) הושלם ביום 26.06.2025. בנתונים שלהלן בדוח זה (א) מוצגת ההחזקה בחברת אופק (ה.נ.ג.) החזקות נדל"ן גלובליות בע"מ ("**אופק ה.נ.ג.**") (ובהתאמה תוצאות פעילותה), אשר מחזיקה בנכס הנדל"ן שבבעלותה, ותוצאות פעילותה, כחלק מפעילות החברה מתחילת התקופה המוקדמת ביותר בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המצורפים לתשקיף אשר דוח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו, וזאת לאור היות אירוע שינוי המבנה עומדת בהגדרת אירוע פרופורמה מכח תקנות הדוחות; ו- (ב) לא מוצגים נתוני החברות היוצאות (כהגדרתן בסעיף 6.1.2 לפרק 6 לתשקיף) אשר ליום 31 במרץ 2025 הוחזקו בבעלות מלאה של החברה.

בהתאמה, הסברי הדירקטוריון המובאים להלן למצב הכספי, תוצאות הפעילות והנזילות הינם בהתייחס לדוחות כספיים מאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. להלן נתוני הדוח על המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025, באלפי ש"ח. מספרי ההשוואה הינם נתוני פרופורמה ולא נתוני אמת על מנת לשקף את שינוי המבנה במספרי השוואה:

סעיף	ליום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	950	399	ראה סעיף 7.1 להלן
מזומנים ופיקדונות משועבדים	1,552	6,500	הירידה נובעת מתשלומים בגין עלויות בניה של פרוייקט לישנסקי
לקוחות והכנסות לקבל	5,906	-	הגידול נובע מהכנסות לקבל מרוכשי משרדים בפרויקט לישנסקי
חייבים ויתרות חובה	3,045	1,889	--
מלאי משרדים ושטחי מסחר למכירה	64,239	59,025	הגידול נובע מהתקדמות הבניה של פרויקט לישנסקי
סה"כ נכסים שוטפים	**75,692**	**67,813**	
נכסים לא שוטפים			
צדדים קשורים	5,135	6,673	הירידה נובעת בעיקר מהפחתת יתרת חובה מצד קשור לעלות מופחתת
פיקדונות מוגבלים ויתרות חובה לזמן ארוך	407	242	--
רכוש קבוע, נטו	803	955	--
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	202,919	183,385	הגידול נובע מהשקעות שבוצעו בעיקר בפרוייקט לישנסקי וכן מהתאמת שווי הוגן לנכסי נדלן להשקעה ונדלן להשקעה בהקמה.
נכס זכות שימוש	2,338	3,211	הקיטון נובע מהפחתה שוטפת
מסים נדחים	487	1,166	
סה"כ נכסים לא שוטפים	**212,089**	**195,632**	
סה"כ נכסים	**287,781**	**263,445**	
התחייבויות			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים פיננסיים	50,977	33,692	הגידול נובע בעיקר מהלוואה שנלקחה מגוף פיננסי וסווגה לפי כללי חשבונאות לזמן קצר
הלוואות מאחרים	7,336	30,138	הקיטון נובע בעיקר מפירעון הלוואות ממלווים אחרים לחברת לישנסקי וכן מהארכת מועד הלוואות ממלווים אחרים
צדדים קשורים	2,164	9,792	הקיטון נובע מפירעון יתרות לחברות קשורות

סעיף	ליום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	6,491	10	הגידול נובע בעיקר מפרויקט לישנסקי
זכאים ויתרות זכות	3,057	4,177	--
מקדמות מלקוחות והתחייבות בגין חוזה	1,498	4,928	הקיטון נובע ממקדמות מרוכשי משרדים בפרויקט לישנסקי, אשר הוכרו כהכנסה בתקופה
חלויות שוטפות של התחייבות חכירה	1,154	1,134	--
סה"כ התחייבויות שוטפות	**72,677**	**83,871**	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
הלוואות מתאגידים פיננסיים	61,802	78,780	הקיטון נובע בעיקר מפירעון הלוואה לגוף פיננסי ומנגד נטילת הלוואות חדשות מגופים פיננסים אחרים.
צדדים קשורים	-	1,929	הקיטון נובע בעיקר מסיווג יתרת חו"ז לזמן קצר ומפרעון לבעל שליטה
אגרות חוב	62,856	-	גיוס אג"ח (סדרה א')
התחייבות בגין חכירה	3,302	4,532	הקיטון נובע מהפחתה שוטפת
הלוואות מאחרים	9,527	4,000	הגידול נובע בעיקר מהארכת מועד פירעון הלוואות מלוים אחרים
מקדמות בגין מכירה של נדל"ן להשקעה בהקמה	14,250	13,375	הגידול נובע מזקיפת הוצאות שוטפות בתקופה בגין רכיב מימון משמעותי
התחייבויות מסים נדחים	6,621	10,302	הקיטון נובע בעיקר מצמצום פער זמני בין ערך הנדלן להשקעה והנדלן להשקעה בהקמה לבין בסיסו לצרכי מס
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	**158,358**	**112,918**	
<u>הון</u>			
הון מניות ופרמיה	-	-	
קרנות הון מצדדים קשורים	23,716	15,471	הגידול נובע בעיקר מהשפעת שינוי המבנה
הלוואת בעלים הונית	9,000	9,000	--
עודפים	12,229	31,977	הקיטון נובע מהפסד המיוחס לבעלי המניות
הון המיוחס לבעלים של החברה האם	44,945	56,448	
זכויות שאינן מקנות שליטה	11,801	10,207	הגידול נובע בעיקר מהשפעת שינוי המבנה ומרווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ הון מאוחד	**56,746**	**66,655**	
סה"כ התחייבויות והון	**287,781**	**263,444**	

6. **<u>תוצאות הפעילות</u>**

להלן נתונים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד מהדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 (הנתונים הינם באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	2023	
הכנסות				
הכנסות מהשכרת נכסים ודמי ניהול	3,721	3,537	3,739	
הכנסות ממכירת מלאי משרדים וחניונים	15,016	3,009	--	הכרה בהכנסה בגין מכירת משרדים בפרויקט לישנסקי
סך הכנסות	**18,737**	**6,546**	**3,739**	

סעיף	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	2023	
עלויות				
עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו	(411)	(356)	(512)	
עלות מכירת מלאי משרדים וחניונים	(13,024)	(2,675)	--	הכרה בעלות מכר בגין מכירת משרדים בפרויקט לישנסקי
סך העלויות	**(13,435)**	**(3,031)**	**(512)**	
רווח גולמי	**5,302**	**3,515**	**3,227**	
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(1,980)	(7,115)	17,893	
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	(6,363)	(5,417)	(3,052)	
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	-	-	(161)	
רווח (הפסד) תפעולי	(3,041)	**(9,017)**	**18,229**	
הוצאות מימון, נטו	**(8,406)**	(6,608)	(1,968)	גידול בהיקף האשראי
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	(11,742)	**(15,625)**	**16,261**	
הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	**(855)**	3,586	(2,595)	
רווח נקי (הפסד) וסה"כ רווח (הפסד) כולל	**(12,597)**	**(11,839)**	**13,666**	

7. <u>נזילות, מקורות מימון ואמות מידה פיננסיות</u>

7.1. <u>תזרימי מזומנים</u>

להלן נתונים מתוך דוחות תזרימי מזומנים מהדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וההסברים להתפתחויות העיקריות שחלו (הנתונים הינם באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	2023	
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(19,378)	7,703	13,662	השימושים במהלך 2025 כללו בעיקר השקעה במלאי משרדים ותשלומי הנהלה וכלליות
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(7,592)	(16,823)	(19,577)	השימושים במהלך 2025 כללו בעיקר השקעה בנדל"ן להשקעה בפרויקט לישנסקי
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	27,745	8,783	6,428	המזומנים שנבעו מפעילות מימון במהלך 2025 נבעו בעיקר מהנפקת אגרות חוב וקבלת הלוואות לזמן קצר ומנגד תשלום ריבית אגרות חוב, ופרעון הלוואות לזמן ארוך ולמלווים אחרים
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	775	(337)	514	

7.2. <u>מקורות מימון</u>

הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר מאשראי מתאגידים בנקאיים וחוץ בנקאיים ומגורמים אחרים בהתאם לצרכיה, כמפורט בסעיף 1.17 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח זה.

7.3. <u>אמות מידה פיננסיות</u>

7.3.1. <u>התניות פיננסיות במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א')</u>

לפירוט נרחב אודות ההתניות ראו סעיפים 7.1.16 עד 7.1.18 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') אשר צורף כנספח לפרק 2 לתשקיף.

למועד הדוח עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

התניות הפיננסיות	ליום 31.12.2025 בפועל
ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 25 מיליון ש"ח	45 מיליון, עומד בהתניה
יחס בטוחה לחוב לא יפחת מ- 100%	כ- 118% עומד בהתניה
יחס הון עצמי לסך המאזן לא יפחת מ- 13%	כ-20% עומד בהתניה

7.3.2. <u>מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א')</u>

לפירוט נרחב אודות המגבלות ראו סעיף 18.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') אשר צורף כנספח לפרק 2 לתשקיף.

7.3.3. <u>התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי)</u>

לפירוט נרחב אודות ההתחייבות ראו סעיף 6.5.5 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') אשר צורף כנספח לפרק 2 לתשקיף.

8. **<u>גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי</u>**

דירקטוריון החברה בחן מצבה הפיננסי ואת הקריטריונים בנוגע לסימני אזהרה בחברה, כמפורט בתקנות הדוחות, בשים לב לכך שבדוחות הכספיים המאוחדים של החברה נכללה הפניית תשומת לב (ראו גם ביאור 1.ה לדוחות הכספיים השנתיים) ונוכח קיומו של גרעון בהון החוזר בסך של כ-16.9 מיליון ש"ח לתקופה של שנים עשר חודשים ממועד הדוח מתקיים סימן אזהרה כהגדרתו בתקנה 10ב(14) לתקנות הדוחות. בהתאם, כללה החברה גילוי בדבר תזרים המזומנים החזוי של הקבוצה כמפורט להלן (הנתונים מוצגים באלפי ש"ח):

	הנחות	2026	2027
יתרת פתיחה		**950**	**3,549**

מקורות:			
קבלת הלוואות מגורם מממן לזמן ארוך		1,000	-
קבלת הלוואות ליווי מגה אשדוד	1	11,000	33,000
משיכה מחשבון ליווי	2	9,735	27,000
הכנסות שכ"ד והשתתפות בהנהלה וכלליות	3	3,636	3,636
קבלת מענק ממשרד התיירות/הלוואת גישור	4	10,000	-
דמי ניהול/תקורות מאופק לישנסקי		1,680	645
מכירת 50% מנכס מקרקעין בבעלות גלי הים לאחר אישור תב"ע	6	-	23,000
קבלת מימון בנקאי כנגד 50% מנכס גלי הים	6	-	12,875
קבלת הלוואה חלף פירעון הלוואה באופק ה.נ.ג		-	6,000
קבלת מימון בנקאי כנגד שעבוד הנדל"ן המניב באופק לישנסקי	7	-	26,000
רווח נטו ממס, ממכירת הזכויות הנוספות באופק לישנסקי	8	-	15,000
סה"כ מקורות		37,051	147,156
תשלומים ושימושים:		-	-
עלויות הנהלה וכלליות כתאגיד מדווח	--	(4,145)	(4,145)
תשלומי ריבית	9	(10,293)	(13,969)
פירעון מלווים פרטיים קרן	9	(8,614)	(1,333)
פירעון הלוואות לזמן ארוך באופק ה.נ.ג	9	(400)	(6,400)
פרעון הלוואה גוף פיננסי	6	-	(21,483)
פרעון הלוואה גוף פיננסי	9	-	(15,711)
פרעון קרן אג"ח	9	-	(32,000)

עלויות בנייה אשדוד	10	(11,000)	(33,000)
סה"כ תשלומים		(34,452)	(128,041)
יתרת סגירה		3,549	22,664

<u>פירוטים:</u>

[1] קבלת הלוואות ליווי בניה צפויות מגה אשדוד

למועד הדו"ח החברה פועלת להתקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי בנייה ביחס לפרויקט מגה אשדוד, בהיקף כולל של כ- 44 מיליון ש"ח, על בסיס תנאי השוק ואומדני החברה להשלמת עבודות ההקמה. להערכת החברה, תקבולי ההלוואות יפרסו במקביל לעלויות הבנייה באופן פרופורציונאלי בין החציון השני של שנת 2026 ושנת 2027 בהתאם להתקדמות הפרויקט בפועל.

על בסיס תנאי השוק, הערכת החברה היא כי הריבית בגין הסכם הליווי תעמוד על ריבית הפריים בתוספת 1% - 2%. למועד פרסום הדוח נערכות שיחות מתקדמות עם גוף בנקאי בקשר להעמדת האשראי כאמור במטרה שגוף זה יעמוד את הליווי בכפוף לקבלת היתר בניה, במסגרת ליווי בנקאי סגור ולתקופה של 24- 36 חודשים, לפי הצורך, או עד קבלת טופס 4, המוקדם מבניהם.

[2] שחרור תקבולים/הון עצמי מחשבון ליווי אופק לישנסקי

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עומד ההון העצמי בחשבון הנדרש על ידי אופק לישנסקי סכום של כ- 55,200 אלפי ש"ח. שחרור התקבולים הצפוי בשנת 2026 מהווה את השקעת ההון מעבר להון העצמי הנדרש. כמפורט בטבלה דלעיל ולפיכך מצפה החברה כי היא יכולה למשוך עודף זה בשנת 2026 .

בשנת 2027, לאחר סיום הבנייה וסגירת חשבון הליווי, צופה החברה יתרות מזומנים עודפות הצפויות להסתכם בכ-27,000 אלפי ש"ח.

תמצית תחשיב חשבון הבנייה - התזרים מהלוואות לליווי הבניה (כ- 50 מיליון ש"ח מהגוף הבנקאי) תקבולים מרוכשי משרדים ושטחי המסחר, לרבות חלק מהנדל"ן המניב להשקעה (כ- 182 מיליון ש"ח), פירעונות הלוואות אלו קרן וריבית לרבות הלוואת הגוף הפיננסי שפרעה את ההלוואה שהועמדה על ידי גוף פיננסי אחר (כ- 16 מיליון ש"ח) ועלויות בנייה (כ- 104 מיליון ש"ח) - נכללים כחלק מחשבון הליווי בפרויקט זה והם אינם מופיעים בתזרים המזומנים החזוי אלא רק יתרות הסכומים העודפים המשוחררים מחשבון הליווי, המסתכמות כאמור לעיל לכ- 27,000 ש"ח.

להערכת החברה החל מהרבעון הראשון של שנת 2027 יחלו להצטבר סכומים מוגבלים בחשבון הליווי כמפורט בתחתית הטבלה אשר להערכתה ישוחררו בסוף הפרויקט.

[3] הכנסות שכ"ד וייעוץ - הכנסות משכירות סקיי טאואר ושכירות המשנה, הנפרסות באופן שווה בין הרבעונים.

[4] קבלת מענק ממשרד התיירות/הלוואת גישור - ראו סעיף 6.11 לתשקיף. להערכת החברה (לאחר התייעצות עם גורמי המקצוע השונים) תוקף סופי לתב"ע למלון Swell אותה היא מקדמת יינתן במהלך שנת 2026, ובהתאם לאישור זה ועד למועד קבלת כספי המענק כאמור, בכוונת החברה, נכון למועד פרסום

הדוח, ליטול הלוואת גישור בסך של כ-10 מיליון ש"ח במהלך שנת 2026. הלוואה זו תיפרע מחוץ לתקופת תזרים המזומנים החזוי דלעיל, עם קבלת טופס 4 או לחילופין תיפרע עם כספי המענק בפועל. להערכת החברה, במסגרת התוספת להסכם הליווי תתקבל תוספת למימון הלוואת גישור, חלף מענק משרד התיירות בתוספת להסכם הליווי. ההלוואה כאמור תועמד לתקופה של כשנתיים (קרן וריבית), כאשר להערכת החברה, הריבית הצפויה הינה פריים פלוס 1%-2%. למועד פרסום הדוח, נערכות שיחות מתקדמות עם גוף בנקאי בקשר עם העמדת אשראי כאמור.

[5] דמי ניהול/תקורות אופק לישנסקי – דמי הניהול ותקורות נפרסות באופן שווה על פני הרבעונים.

[6] מכירת 50% מנכס מקרקעין בבעלות גלי הים לאחר אישור תב"ע - כאחת החלופות, נערכת הקבוצה, ככל שתידרש לכך, למכירת מחצית מזכויותיה במקרקעין. התמורה נטו ממכירה זו לאחר מס מוערכת למועד הדו"ח בכ- 23 מיליון ש"ח, ומוערך לצרכי תזרים מזומנים חזוי זה כי היא תתקבל בשנת 2027. בנוסף להערכת החברה, בתרחיש כאמור עם פירעון ההלוואה הקיימת בנכס במועדה תוחלף ההלוואה הנ"ל בהלוואה בגין החלק בנכס 50% שלא יימכר.

[7] קבלת מימון בנקאי כנגד שעבוד הנדל"ן המניב באופק לישנסקי - להערכת החברה נכון הדו"ח התשקיף, מתכוונת החברה (כאחת החלופות) בשנת 2027 לבצע הליך של מימון מחדש בהלוואה לטווח ארוך מבוסס על הנדל"ן להשקעה שבו תחזיק החברה באותה עת. כאמור, שווי הנכס המינימלי בו החברה כי תחזיק בפרויקט לישנסקי, יעמוד על לפחות כ-40 מיליון ש"ח ובשיעור מימון מקובל של כ-65% מהשווי שייתמך בהכנסות חזויות משטחי המסחר והחניון.

[8] ביום ה- 28 בדצמבר 2025 קיבלה אופק לישנסקי את החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז מרכז ("**הוועדה**"), לפיה בישיבתה מיום 17.12.2025 אישרה הוועדה להפקדת תוכנית בתנאים, אותה קידמה החברה ושעניינה תוספת לזכויות הבניה הקיימות משיעור של כ- 350% ל450%, בנפח הבינוי הקיים בפרויקט באמצעות חלוקת שתי הקומות הגבוהות בהיתר קיים לארבע קומות, כך שמעל קומת הקרקע בפרויקט יבנו 12 קומות חלף 10 , להארכת הנהלת החברה הרווח נטו ממס שינבע לחברה ממכירת הזכויות הנוספות יהיה כ – 15 מיליון ש"ח.

[9] תשלומי ריבית ופירעון הלוואות - בהתאם לתנאי המימון החוזיים.

[10] עלויות בניה מגה אשדוד - העלויות נלקחו בחשבון בהתאם לדוחות האפס האחרונים והסכמי הקבלנים בהם התקשרה החברה, אשר ימומנו במלואם על ידי תקבולי רוכשים וקבלת הלוואות כמפורט בהערה [1] כמו גם על סמך ההסכמים החתומים עם קבלני הביצוע. העלויות נפרסו באופן פרופורציונאלי בין החציון השני של שנת 2026 ושנת 2027 , במקביל תקבולי ההלוואה למימונו (ראו גם סעיף 1 לעיל).

האמור לעיל בדבר תזרים המזומנים החזוי של החברה וההנחות אשר על בסיסו הוא נערך הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. ההנחות והאומדנים של החברה בדבר תזרים המזומנים החזוי ובדבר מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה, עיתויים ותנאיהם, מבוססים על הנתונים, התחזיות, ותוכניות העבודה שערכה החברה ואשר נמצאות בידיה כיום. אין כל וודאות כי ההנחות, התחזיות והאומדנים כאמור יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים. בהתאם לכך, מובהר כי הערכות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה.

חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

9. **תרומות**

נכון למועד הדוח, לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. במהלך תקופת הדוח לא בוצעו תרומות על ידי החברה.

10. **דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

האורגנים המוסמכים בחברה קבעו כי המספר המזערי הנדרש בדירקטוריון החברה של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות ("**מומחיות**"), הינו שניים (2) (לרבות דירקטורים חיצוניים), וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה.

למועד הדוח, בדירקטוריון החברה מכהנים שלושה דירקטורים, ה"ה קובי אברהמי, ליאור אגאי (דב"ת) ועידית שניר (דח"צ) אשר סווגו כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים נוספים ראו תקנה 26 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח תקופתי זה.

11. **דירקטורים חיצוניים / בלתי תלויים**

למועד הדוח, מכהנים בחברה שני דירקטורים חיצוניים, ה"ה עדי פוקס ועידית שניר, וכן דירקטור בלתי תלוי, מר ליאור אגאי. לפרטים נוספים ראו תקנה 26 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח תקופתי זה.

למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר מספר הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות.

12. **מבקר פנים**

ביום 30 בנובמבר 2025 מונה רו"ח עופר אלקלעי למבקר הפנימי בחברה. להלן פרטים בקשר עם מבקר הפנים:

שם:	עופר אלקלעי
תאריך תחילת כהונה:	30 בנובמבר 2025
עמידה בהוראות הדין:	המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ובהוראות סעיף 3(א) והוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992.
קשרים עסקיים / מהותיים עם התאגיד:	אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות. מבקר הפנים מעניק את שירותי הביקורת הפנימית כנותן שירותים חיצוני. מבקר הפנים אינו בעל עניין בחברה, אינו נושא משרה בחברה ואינו קרוב של כל אחד מאלה. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לחברה היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנים בחברה ותפקידו היחיד בחברה הינו מבקר הפנים של החברה.
משרד המבקר הפנימי:	המבקר הפנימי הינו רואה חשבון, משפטן ומבקר פנימי מוסמך העוסק בתחום ראיית חשבון וביקורת פנים שנים רבות ומעניק שירותיו כנותן שירות חיצוני לחברה ולמיטב ידיעת החברה, הינו שותף במשרד ע. אלקלעי ושות'.

הממונה הארגוני על המבקר:	הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הנו יו"ר דירקטוריון החברה.
תוכנית ביקורת:	סקר סיכונים לחברה.
התייחסות לתאגידים מוחזקים:	הביקורת כוללת גם ביקורת פנים בחברות מוחזקות בבעלות מלאה על-ידי החברה.
היקף העסקה:	בדיון שנערך בוועדת הביקורת נקבע כי היקף שעות הביקורת השנתית יעמוד על 80 שעות, בשנה הקרובה. לוועדת הביקורת שיקול דעת לגבי הוספת בדיקות נקודתיות בהתאם לצורך.
תגמול:	שכר טרחת מבקר הפנים יעמוד על 250 ש"ח לשעה. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הנו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.

13. <u>גילוי בדבר רואה חשבון המבקר</u>

רואי החשבון המבקרים של החברה בשנת 2025 היו משרד רואה החשבון ברייטמן אלמגור זהר ושות' ומשרד רואי החשבון שטיינמץ עמינח ושות'. להלן מידע בדבר שכר הטרחה של רואי החשבון המבקר:

	2025	2024
	שכר טרחה (אלפי ש"ח)	**שכר טרחה (אלפי ש"ח)**
שירותי ביקורת, שירותים הקשורים בביקורת ושירותי מס	**389**	**348**
שירותים נלווים	**-**	**-**
סה"כ	**389**	**348**

(*) מתוך הסך האמור לשנים 2025 ו-2024 , כ-140 ו-318 אלפי ש"ח בהתאמה שולמו למשרד ברייטמן אלמגור זהר בגין שירותי ביקורת . יתר הסכומים שולמו למשרד שטיינמץ עמינח ושות' ושות' בגין שרותי מס בשנים 2025 ו-2024 וכן סקירה וביקורת לרבעון השלישי של 2025 והדוח הכספי השנתי של 2025.

שכר טרחתו של רואה החשבון המבקר אושר על ידי דירקטוריון החברה והוא נקבע, בין היתר, בהתאם להיקף העבודה של רואי החשבון המבקר ובהתבסס על ניסיון העבר של החברה.

ביום 19 בספטמבר 2025 חדל משרד ברייטמן אלמגור זהר ושות' לכהן כרואה החשבון המבקר של החברה ומשרד שטיינמץ עמינח ושות' ושות', רואי חשבון, מונה כרואה החשבון המבקר של החברה. לפרטים ראו דיווחי החברה מיום 21 בפברואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-070159 ו- 2025-01-070162) הנכללים על דרך ההפניה.

14. **<u>פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית בהתאם להוראות סעיף 7(ב) להוראות התחולה של תיקון מספר 3 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) (תיקון), התש"ע-2009</u>**

החובה לצרף דוח על הבקרה הפנימית תחול על החברה החל מהדוחות הכספיים הערוכים ליום 31 בדצמבר 2026. כמו כן, בהתאם להוראות תקנה 9ב(ג1) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה ב(ג) לתקנות הדוחות, על פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא

זיהה בבקרה זו, לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח למעט בקרות במקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.

15. **<u>מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון</u>**

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ראו דוח מיידי (תא126) אשר יפורסם בד בבד עם פרסום דוח זה.

16. **<u>הערכות שווי ומעריך שווי מהותי מאוד</u>**

16.1. לפרטים אודות הערכות שווי לנכסי החברה ראו (א) סעיף 1.8.19.8 בפרק תיאור עסקי התאגיד, ביחס לקומת המשרדים בבניין סקיי טאואר בתל אביב; (ב) סעיף 1.8.20.7 בפרק תיאור עסקי התאגיד, ביחס לפרויקט לישנסקי; (ג) סעיף 1.8.21.6 בפרק תיאור עסקי התאגיד, ביחס למלון Swell; ו-(ד) סעיף 1.8.22.6 בפרק תיאור עסקי התאגיד, ביחס לקרקע מלון גלי הים.

16.2. הערכות השווי כאמור הינן הערכות שווי מהותיות מאוד המצורפות כנספח לדוח זה.

16.3. פרטים אודות מעריך השווי: הערכת השווי בוצעה על ידי ארז כהן, מנכ"ל חברת "ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ", שמאי מקרקעין ומשפטן. מר כהן הינו בוגר החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה באוניברסיטת תל אביב, בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א, בעל תואר במשפטים מהקריה האקדמית אונו, בעל ניסיון כבוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים, מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה, חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים כמשקיף בוועדת התקינה השמאית ויו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר.

במסגרת הזמנת הערכות השווי, התחייבה החברה לשפות את מעריך השווי, בגין חבות כספית שתוטל עליו בקשר עם הערכות השווי (לרבות עריכתן ו/או ניסוחן ו/או ממצאיהן) על- פי פסק דין חלוט שביצועו לא עוכב ("**פסד הדין**"), וכן בגין כל תשלום סביר ו/או אגרה ו/או הוצאות משפטיות ו/או הוצאה מכל מין וסוג שהוא ובלבד שההוצאות נפסקו נגד השמאי על פי פסק הדין. מובהר, כי התחייבות החברה לשיפוי כאמור תחול בתנאי שהחבות הכספית וההוצאות האמורות נפסקו כתוצאה מאי נכונות מסמכים או מידע ו/או כתוצאה מאי העברת מסמכים או מידע המצויים בידי החברה ו/או בשליטתה ושאינם גלויים לציבור ושהינם דרושים ביחס לנכס לגביו התבקשה הערכות השווי.

בין החברה למעריך השווי לא קיימים יחסי תלות ולא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרויות בין הצדדים, לרבות העדר התניית שכר הטרחה של מעריך השווי בתוצאות חוות הדעת.

17. **<u>אגרות החוב שבמחזור</u>**

להלן נתונים לגבי אגרות החוב (סדרה א') שהונפקו על ידי החברה:

	אגרות החוב (סדרה א')
מועד ההנפקה	הנפקה לראשונה ביום 29 ביוני 2025
סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	64,000,000
קרן שנפרעה (ערך נקוב)	-
סך הערך הנקוב למועד הדוח (בש"ח)	64,000,000
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2025 (בש"ח)	-
סכום הריבית ששולמה ליום 31.12.2025 (בש"ח)	2,594 אלפי ש"ח
הוצאות הנפקה וניכיון שטרם הופחתו	1,144 אלפי ש"ח
יתרה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025 (לא כולל ריבית לשלם)	62,856 אלפי ש"ח
שווי בבורסה ליום 31.12.2025	63,040 אלפי ש"ח
סוג הריבית	קבועה
שיעור הריבית השנתית	8.04%
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה א') תפרענה בשני תשלומים שווים: ביום 31 בדצמבר 2027 וביום 30 ביוני 2028.
מועדי תשלום הריבית	ביום 31 בדצמבר 2025, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2026 ו- 2027 וביום 30 ביוני 2028.
תנאי הצמדה קרן וריבית	ללא הצמדה
זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	החברה תהיה רשאית להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם בכל עת לאחר מועד הקצאתן, אולם לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר לבורסה. במקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 8.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בתוספת הראשונה לשטר הנאמנות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.
שם הערב לתשלום התחייבויות התאגיד	אין
שם חברת הנאמנות	שיין שירותי נאמנות שוק הון בע"מ
שם האחראי על האג"ח בחברת הנאמנות	מרינה לוין מניב
האופן שבו ניתן להתקשר עם הנאמן	טלפון: 09-9532953; פקס: 09-9532954
כתובת הנאמן למשלוח מסמכים	רחוב הסדנאות 11, הרצליה
שם חברה מדרגת	אין
הדירוג שנקבע במועד הנפקת הסדרה	אין
הדירוג שנקבע למועד הדוח	אין
האם למיטב ידיעת החברה היא עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
האם למיטב ידיעת החברה התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מיידי	לא
תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות התאגיד	אגרות החוב מובטחות בבטוחות כדלקמן: (א) החשבון המשועבד - שעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חברת הבת, אופק פרויקט לישנסקי 22 ראשון לציון בע"מ ("**חברת הבת**") בעלת הזכויות בפרויקט לישנסקי 24-22 ("**הפרויקט**") בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, ובמופקד בו ועל כל הכספים, הפיקדונות, וניירות הערך שיוחזקו מעת לעת בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם ואשר בו יופקדו העודפים כהגדרתם בשטר הנאמנות; (ב) שעבוד העודפים בפרויקט - שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד על כל זכויות חברת הבת בעלת הזכויות בפרויקט לקבלת כספי עודפים (יובהר כי, בהתאם להגדרה האמורה בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות, שיעור של 100% מכלל העודפים של הפרויקט יהוו

	את העודפים שיועברו לחשבון המשועבד), לצורך הבטחת התחייבות זו ולצורך הבטחת שאר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
סוג השעבוד ודרגתו	כמפורט לעיל
הגבלות בקשר ליצירת שעבודים נוספים	כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידיים, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת, כמפורט בסעיף 6.5.5 לשטר הנאמנות.

קובי אברהמי

מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון

ליאור אגאי

דירקטור אשר הוסמך על ידי הדירקטוריון [1]

20 באפריל, 2026

[1] למועד חתימת דוח הדירקטוריון, מר יעקב אברהמי מכהן הן כיו"ר דירקטוריון והן כמנכ"ל. בהתאם לתקנה 9(ה) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ביום 20.4.2026 הוסמך הדירקטור מר ליאור אגאי על ידי דירקטוריון החברה לחתום על דוח הדירקטוריון.

נספח א'

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals, Planning & Assets Management

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות - תכנון - ניהול נכסים

Late Zeev Cohen –Geodet,Engr R.E Appraiser,Lic surveyor	(1930-2025)	**זאב כהן ז"ל** – מהנדס, גיאודט, מודד ושמאי מקרקעין
Late Jacob Cohen - (M.sc) Engr R.E Appraiser	(1938-2021)	**יעקב כהן ז"ל** – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
Erez Cohen – L.L.B ,R.E. Appraiser - Geographer		**ארז כהן** – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser		**צחי טנא** – משפטן, שמאי מקרקעין
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A		**עודד לוי** – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser		**איל קלודובסקי** – שמאי מקרקעין
Binyamin Ram – R.E. Appraiser		**בנימין רם** – שמאי מקרקעין
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer		**דרור קסטרו** – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration		**רפי לוי** – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner		**אורי זלוטוגורה** – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser		**נתנאל וידר** – כלכלן ושמאי מקרקעין
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser		**נעם עופר** – כלכלן ושמאי מקרקעין
Almog Zer – P.Engineer, Economist, R.E. Appraiser		**אלמוג זר** – הנדסאי בנין, כלכלן ושמאי מקרקעין
Sharon Eshkol – Economist, M.B.A, R.E. Appraiser		**שרון אשכול**–כלכלנית מוסמכת במנהע"ס ושמאית מקרקעין

DATE: 10/03/2026 תאריך:
REF: ZC43844 סימננו:

לכבוד
חברת אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ

שומה מקרקעין מקיפה
עפ"י תקן 17.1

הנדון: שטחי משרדים

קומה מס' 22 בשלמות במגדל סקאיי טאוור (SKY TOWER)

רח' המסגר 35 תל אביב, גוש 7077, חלקה 50



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

1. פרטי הזמנת השומה

1.1. שם התאגיד מזמין השומה: חברת אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ (להלן: "החברה")

1.2. מזמין השומה: מר קובי אברהמי, מנכ"ל החברה.

1.3. מועד הזמנת השומה: 04/02/2026.

1.4. נמסר לנו על ידי המזמין כי הנכס מוגדר לצורך דוחותיה הכספיים של החברה, כנכס להשקעה בחלקו או בשלמותו עפ"י התקינה הישראלית (תקן 16) ו/או התקינה הבינלאומית (IFRS13) ותקן חשבונאי בינלאומי 40 (IAS) בנסיבות העניין.

1.5. שכר טרחתנו בגין חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה, והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.

1.6. התקבל כתב שיפוי ממזמין השומה.

1.7. אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו ובין מזמין חוות הדעת.

1.8. חוות הדעת נערכה ללא התניות כלשהן מצד הלקוח לרבות לעניין שכר טרחה. איננו נותנים חוות דעת לחברה באופן שוטף. לעניין שכר טרחה שמשולם בגין שירותים אלה אין מדובר כלל בסכום מהותי ביחס לסך הכנסות של חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ.

2. מטרת השומה

הערכת "השווי ההוגן" של זכויות חברת אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 (IFRS 13) הוא - "המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

הערכת השווי מבוצעת לנדל"ן להשקעה כפי שהוגדר בתקן בינלאומי 40 (IAS 40) ובהתאם תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של החברה לרבות דיווח על נכס או על חלק יחסי ממנו כנדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

3. <u>פרטי עורך חוות הדעת</u>

שם המומחה: ארז כהן.

רישיון מס': 324.

מקום עבודתו: רח' יגאל אלון 67, תל-אביב.

תפקיד: שמאי מקרקעין, משפטן, גיאוגרף ומנהל החברה.

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

<u>ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי</u>:

2023-	חבר מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים.
2022 -	קבלת תואר יקיר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
2012- ועד היום	מנהל המשרד
2018-2011-	**יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר.**
2009 -	משפטן - LL.B מהקריה האקדמית אונו.
2005 -	מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.
2004 -	לימודי משפטים, הקריה האקדמית, קריית אונו.
2003 -	בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים.
2002 -	יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה.
2000 -	בוגר קורס עדים מומחים.
1999 -	בוגר קורס גישור ופישור.
1996 -	לקראת תואר שני - לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית י-ם.
1993 -	שמאי מקרקעין - מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות - משאב, נשר, אמות כלל וכז
1993 -	רישיון שמאי מקרקעין מס' 324 מתאריך 24/4/1993.
1990 -	בוגר אוניברסיטת ת"א החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה.
	בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א.

<u>במסגרת תפקידיו עסק בפעילויות כלכליות וציבוריות מגוונות, כגון:</u>

- מילוי תפקידים שונים בלשכת שמאי המקרקעין, כהונה כיו"ר לשכת שמאי המקרקעין.
- עריכת שומות מקרקעין עבור חברות גדולות כגון: קרן אייפקס, תנובה, נשר, אמות, תנובה, כלל תעשיות, בזק וכד'.
- שומות לבתי משפט.
- יועץ לעירית אילת - בנושאי השבחות, ליווי תכניות בנין עיר ורישום.
- ביצוע הערכות בתחום המלונאות והנופש - יועץ לישרוטל מלונות, ביצוע הערכות לאטרקציות תיירותיות.
- ביצוע שומות לדו"חות כספיים - I.F.R.S בהיקף נרחב.
- ביצוע שומות תקן 19 לנכסים מגוונים לבנקים שונים.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

4. **<u>הסכמות</u>**

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של החברה וכן את הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

5. **<u>המועד הקובע</u>**

המועד הקובע לשומה הינו : 31/12/2025.

6. **<u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>**

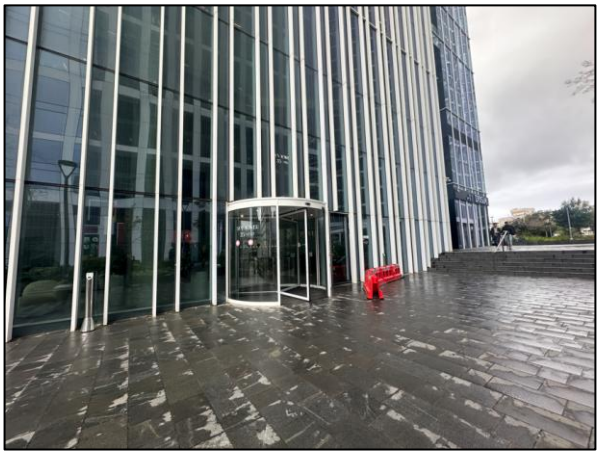
ביקור בנכס נערך ביום 29/03/2026 ע"י נעמה סגל מתמחה במשרד הח"מ.
הנכס הוצג בשלמותו ע"י מר ליאור לוברני, מנהל התפעול של חברת לוגסהירו (השוכרת).

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

7. פרטי זיהוי הנכס

גוש	7077	
חלקה	50 (בחלקה)	
שטח החלקה הרשום	4,953 מ"ר	
מס' מגרש	101A (מתכנית תא/4555)	101B (מתכנית תא/4555)
ייעוד המגרש	מסחר ותעסוקה	שטח פרטי פתוח
שטח המגרש[1]	כ- 1,857 מ"ר	כ- 3,096 מ"ר
כתובת	רחוב המסגר 35, תל אביב-יפו.	
מהות הנכס	קומה 22 בשלמות אשר כוללת משרדים בשטח לשיווק של כ-1,234 מ"ר ברוטו, יחידות A+B+C+D+E+F+G+H[2] . שטח עיקרי של 799.5 מ"ר לפי היתר מספר 19-1154 מיום 06/06/2020.	
הזכויות המוערכות	זכויות הבעלות הרשומות ע"ש: חברת אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ, החלק בנכס 3530/100000, כפוף להסכם שיתוף ואישור זכויות מעודכן לקומה 22 בשלמות.	
זיהוי הנכס	ע"י היתר בנייה, הסכם שיתוף, אישור שיוך יחידות שניתן ע"י היועצים המשפטיים של קבוצת הרכישה וביקור בנכס.	

8. תמונת חזית הנכס:





[1] שטח המגרשים בהתאם למידע מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו, מגרש 101 A מהווה את מגרש זמני 2200 ומגרש 101 B מהווה את מגרש זמני 2199. השטחים הינם עפ"י חישוב גראפי ומוצגים במעוגל.

[2] עפ"י נספח שינויים לכלל הסכמי הפרויקט כמפורט בסעיף 12.2, ושיוך יחידות פרויקט SKY TOWER כמפורט בסעיף 12.3.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9. תיאור הנכס והסביבה

9.1. תיאור הנכס הנישום:

הנכס הנדון מהווה את קומת משרדים מס' 22 בשלמותה המהווה חלק מבניין משרדים בן 30 קומות משרדים מעל 3 קומות מסחרית ו-5 קומות מרתף. הנכס ידוע כחלקה 50 בגוש 7077, המסגר 35, ת"א.
עפ"י הסכם השכירות בלתי מוגנת מיום 26/12/2021 , המפורט בסעיף 12.4, חברת לוגסהירו שוכרת את הקומה בשלמותה ביחד עם קומות 21-20 במגדל. כמפורט גם בהסכם השכירות להלן סעיף 12.4.
קומה 22 מחוברת לקומה 21 באמצעות גרם מדרגות (כמפורט בהיתר 23-1242 סעיף 11.5. קומה 21 אינה חלק מחוות הדעת). רמת הגמר גבוהה וכוללת בין היתר: ריצוף פרקט/ בריקים/ גרניט פורצלן/ שטיח מקיר לקיר, 2 מטבחונים, תקרת בטון חשוף ותקרת גבס, דלת כניסה מזכוכית, חלוקה פנימית בקירות גבס וזכוכית, מחיצות עץ בשילוב זכוכית, דלתות פנים מזכוכית, תאורה דקורטיבית, מערכת כיבוי אש, מערכת מיזוג אוויר ועוד.
חברת לוגסהירו פיצלה את קומה 22 לשלוש יחידות משרדים נפרדות. אחת היחידות משמשת את חברת לוגסהירו ושתי היחידות הנוספות מיועדות להשכרה לשוכרי משנה. כפי שנמסר לי ע"י מזמין חוות הדעת חברת לוגסהירו משכירה את אחת היחידות לחברת CLUTCH והיחידה השנייה מושכרת לחברת אנקור פורג' בע"מ (חלוקת הקומה מפורטת בסעיף 11.5).
עפ"י היתר מס' 19-1154 מיום 06/06/2020 קומה 22:
שטח עיקרי: 799.5 מ"ר
שטח שירות: 296 מ"ר.
סה"כ שטחים: 1,095.5 מ"ר.
סה"כ שטח לשיווק של קומה 22 הינו 1,234 מ"ר.
שטח לשיווק: כולל שטח קומתי כולל פירים, עובי קירות ובנוסף שטחים משותפים בקומת הקרקע בגג והמרתפים. הנ"ל סביר ותואם את העמסת שטחי השירות במגדל.

9.2. תיאור הבניין:

מגדל SKY TOWER הינו בניין חדיש שבנייתו הסתיימה לפני כארבע שנים בן 30 קומות משרדים מעל 3 קומות מסחר ו-5 קומות מרתפי חנייה.
סטנדרט הבנייה כולל: שלד בטון מזוין ובלוקים בשילוב קירות מסך.
סטנדרט הבנייה בשטחים הציבוריים: לובי כניסה מעוצב עם עמדת שומר, ריצוף אבן, חיפוי קירות דקורטיבי, תאורה שקועה/ מעוצבת, מערכת גילוי וכיבוי אש, מערכת מ.א. ועוד.

שיעור תפוסה:

שיעור תפוסה בבנין קרוב למאה אחוז.

מעליות:

4 מעליות מקשרות בין ק.ק לקומות 1-16
4 מעליות מקשרות בין ק.ק לקומות 17-32
2 מעליות מקשרות בין קומות המרתף לק.ק וקומת המסחר השנייה.
1 מעלית משא המקשרת בין כל קומות הבניין.

חניון: החניון נרכש ע"י ריט 1 ומופעל ע"י חברת סנטרל פארק למנויים ולמבקרים מזדמנים. בחניון כ-400 מקומות חניה[3].

[3] https://www.nadlancenter.co.il/article/5659

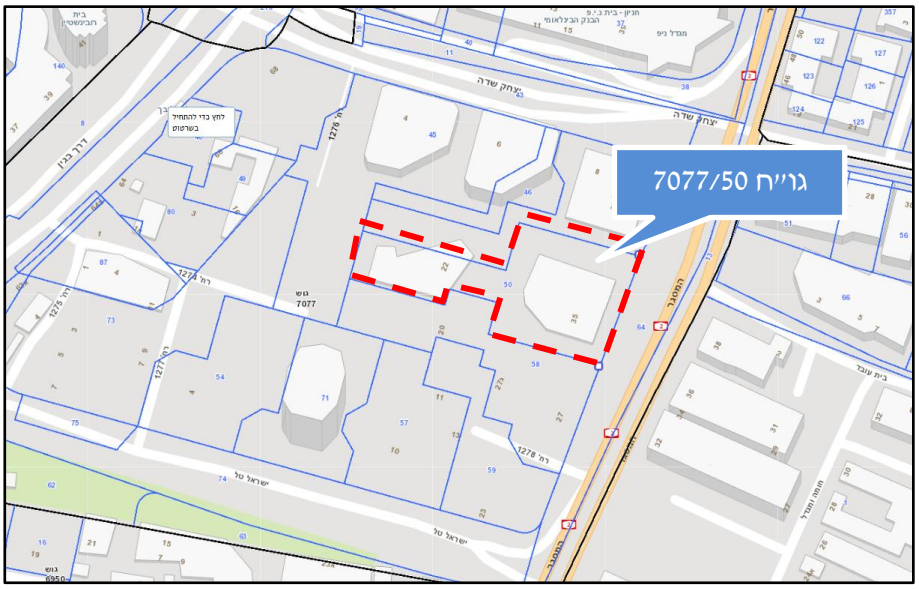
WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9.3. <u>תיאור החלקה:</u>

חלקה 50 בגוש 7077 בשטח קרקע רשום 4,953 מ"ר.

החלקה מורכבת משני מגרשים, A 101 בייעוד מסחר ותעסוקה ו- B 101 בייעוד שטח פרטי פתוח (מתכנית תא/4555). לחלקה צורה אי-רגולארית ולה חזית מזרחית לרח' המסגר באורך של כ- 56 מ'. (עפ"י מדידה גרפית)

<u>להלן סימון סכמטי החלקה מתוך אתר המפות הממשלתי GOVMAP:</u>



9.4. <u>גבולות החלקה:</u>

צפון: חלקה 47, עליה ממוקם מגדל אקרו נדל"ן, רח' המסגר 37

מזרח: חזית לרחוב המסגר ומעברו בנייני משרדים

דרום: חלקה 58, חלקה ריקות בייעוד תעסוקה מיוחד ושפ"פ

מערב: שפ"פ ומעברו חלקות ריקות בייעוד תעסוקה מיוחד ושפ"פ

9.5. <u>תיאור הסביבה:</u>

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם ברח' המסגר, בחלק הצפון מזרחי של המתחם הידוע כמתחם "חסן ערפה". הסביבה מהווה אזור תעסוקה בעיר תל אביב, הכולל שימושים מעורבים של מסחר ומשרדים, לצד מוסכים ובתי מלאכה המאפיינים את השימושים הוותיקים שנעשו בסביבה.

גבולות המתחם ממזרח ברחוב המסגר, מצפון רח' יצחק שדה, ממערב דרך מנחם בגין (לשעבר דרך פ"ת) ומדרום רחוב דוד חכמי. המתחם ממוקם מערבית לכביש איילון (כביש 20) ושני המחלפים הסמוכים למיקומו הינם מחלף השלום מצפון ומחלף לה - גוורדיה מדרום.

המתחם מאופיין בשימושי מלאכה ומוסכים במבנים ישנים המיועדים להריסה, לצד שטחים בלתי מבונים המשמשים כמגרשי חניה. המתחם מיועד מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה בבינוי מעורב ובבניית מגדלים, וכולל פרויקטים רבים המצויים בתכנון ובשלבים שונים של בניה. הסביבה, העוברת בשנים האחרונות תהליך של התחדשות עירונית, מאופיינת במבני מלאכה ותיקים הקשורים לתעשיית הרכב ובהם מוסכים, חנויות חלקי חילוף ואולמות תצוגה, לצד מגדלי משרדים רבי קומות.

הנגישות לסביבה הינה באמצעות עורקי התחבורה הראשיים במטרופולין של תל-אביב (נתיבי איילון, רח' המסגר, רח' יצחק שדה, דרך מנחם בגין ועוד).

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

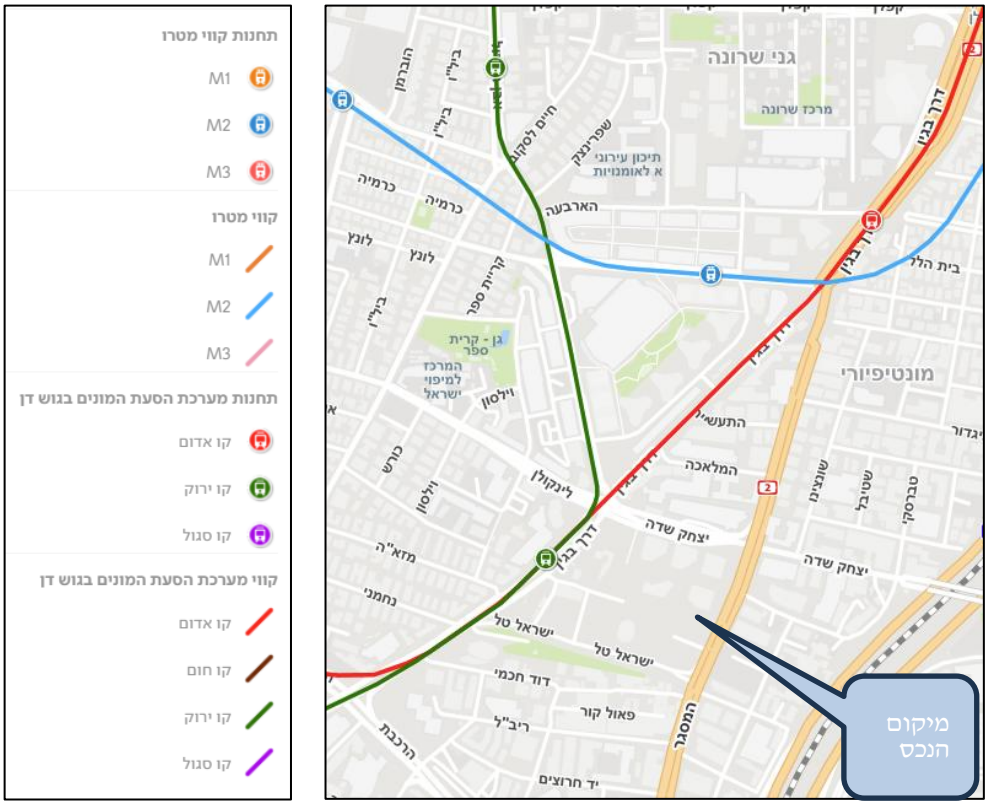
הקו האדום של הרכבת הקלה משרת את המתחם ועובר בתחנת קרליבך (כ-200 מטר מהנכס) ובעתיד יעבור בו גם הקו הירוק. תחנת רכבת ההגנה נמצאת במרחק של כק"מ מהנכס.

במתחם פיתוח ותשתית עירונית.

להלן מיקום מגדל SKY TOWER על גבי מערכת GIS של עיריית ת"א :



להלן מפת רצועת מתע"נ בסביבת הנכס מאתר המפות הממשלתי :



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9.6. <u>הסביבה העסקית</u>

<u>בסביבת הנכס כמה בניני משרדים מעל קומת מסחר ובינהם:</u>



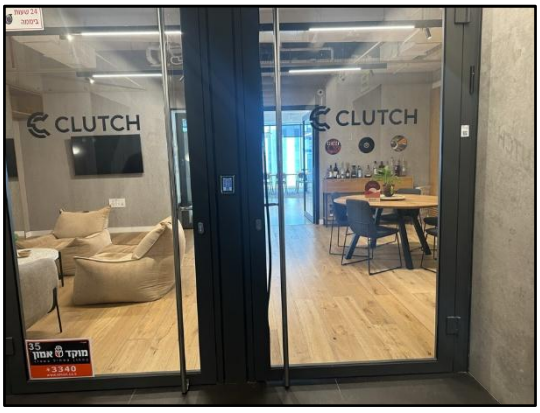
<u>מגדל אקרו</u> – נבנה ע"י חברת אשטרום הנדסה ובניה, מגדל משרדים ומסחר ברחוב יצחק שדה. המכיל 33 קומות , 37,000 מ"ר שטח בנוי חניון בחמישה מפלסים ספירלה.

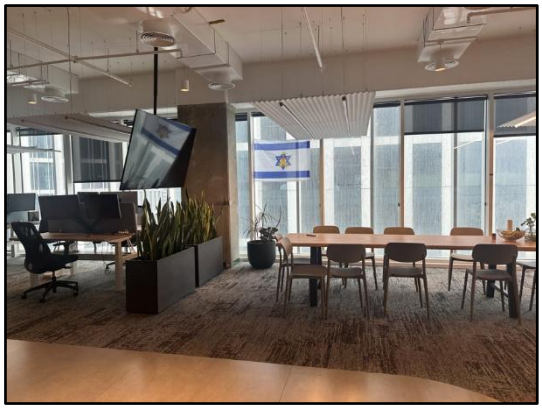
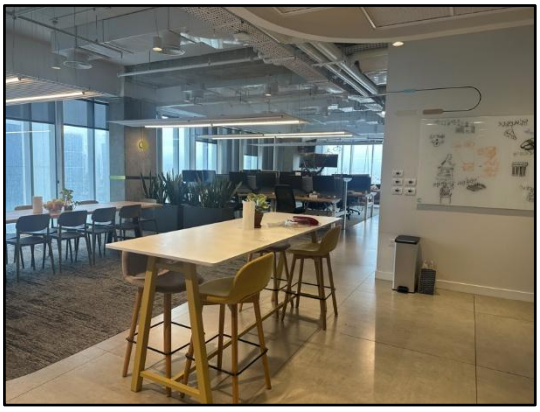


<u>תאומי רובינשטיין</u> –הם מגדלי תאומים ,צמד גורדי שחקים ומגדלי משרדים, שמוקמים במתחם חסן ערפה במרכז תל אביב .בנייתם החלה בשנת 2016 והסתיימה בחודש יוני 2021. בכל אחד מהמגדלים 34 קומות (ועוד חמש קומות של החניון התת-קרקעי של צמד המגדלים) המתנשאים לגובה של כ-145 מטרים.

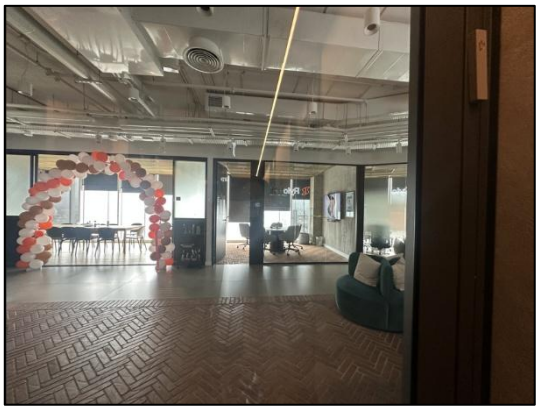
WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9.7. <u>תמונות מיום הביקור:</u>



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

10. מידע תכנוני

בהתאם לדף מידע תכנוני שהופק מאתר ההנדסה של עיריית ת"א ביום 15/02/2026, עולה כי על הנכס הנדון חלות בית היתר התוכניות הבאות:

10.1 תכנית 595 א':

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4405 מיום 01/05/1996.

התכנית מסווגת את הנכס שבנדון, מגרש C5, כחלק ממתחם כאזור מעורב למסחר, בידור, משרדים ומלאכה קלה.

ייעוד הקרקע בתכנית זו - "אזור מעורב למסחר משרדים ומלאכה קלה".

בין מטרות התכנית:

- לתכנן מחדש את השטח המפורט שבין הרחובות דרך פ"ת, יצחק שדה, המסגר ורח' מס' 1185, ע"י שינוי יעוד מאזור מסחרי, תעשיה ושטח לתכנון בעתיד לאזור מעורב למסחר, בידור, משרדים ומלאכה קלה, לקבוע בינוי ותנאי בנייה, לבטל דרכים קיימות ו/או מאושרות ולקבוע דרכים חדשות ולשנות בהתאם לכך את התכנית המפורטת מס' 595 על שינוייה.
- לבצע איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים.
- לקבוע אמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה כתנאי למתן היתרים.

טבלת זכויות בנייה במגרשים עפ"י שימוש:

מגרש	שטח מגרש	מספרי מבנים	שימושים עיקריים			שטחי שירות			סה"כ שטחים מבונים
			משרדים	מסחר ובידור	סה"כ	חניות	אחרים	סה"כ	
C5	4,596 מ"ר	37- 40	14,940 מ"ר	900 מ"ר	15,840 מ"ר	15,158 מ"ר	7,592 מ"ר	22,750 מ"ר	38,590 מ"ר

הערות לטבלה:

- השימושים המפורטים כוללים בניה במפלס 18+ (מרתף – קומת קרקע תחתונה) ומפלס 23.20+ (מרתף – קומת ביניים). לא תותר בנית מרתפים נוספים, אלא לצרכי חניה, מקלטים וח' מכונות.
- השימושים המפורטים כוללים הבניה ביציעים של קומות גבוהות. שטח היציעים שיבנו יכללו בשטח בניה עיקרי.
- אסורים מגורים, מלונות, מלאכה שאינה קלה.

אופן הבנייה:

- הבנייה תהיה בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתשריט ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- לא יוקמו גדרות או מכשולים פיזיים כלשהם, המונעים מעבר חופשי לרכב ולהולכי רגל בכל תחום התכנית ובכל שלבי הבנייה.
- החלוקה למגרשים הינה בהתאם לתשריט, על יסוד יחידות מבנה, עם אפשרות לדרכי שירות פנימיות וחלוקה יחסית של שטחי בנייה.

גובה הבניינים:

- גובה הבניינים בצדדים הצפוני, המזרחי והדרומי של "הטבעת ההיקפית" 9 קומות (לא כולל מרתפים) מעל מפלס הנמוך (הסמוך) של רח' המסגר – מפלס 19.10+/18.00+.
- גובה הבניינים בצד המערבי, לאורך דרך פ"ת יהיה 10 קומות (לא כולל מרתפים) מעל למפלס הנ"ל של רח' המסגר – מפלס 19.10+/18.00+.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- גובה המגדל יהיה עד 22 קומות משרדים וקומת גג טכנית מעל קומה מפולשת ושתי קומות מסחריות (קומת קרקע תחתונה, קומה שניה (ביניים)) לא כולל מרתפים.
- על גג המבנים יותר מיקום מערכות טכניות המשרתות את המבנים שעיצובם יקבע ע"י הועדה עפ"י קריטריונים ארכיטקטוניים אחידים בהתאם לאופי התכנית, ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה.

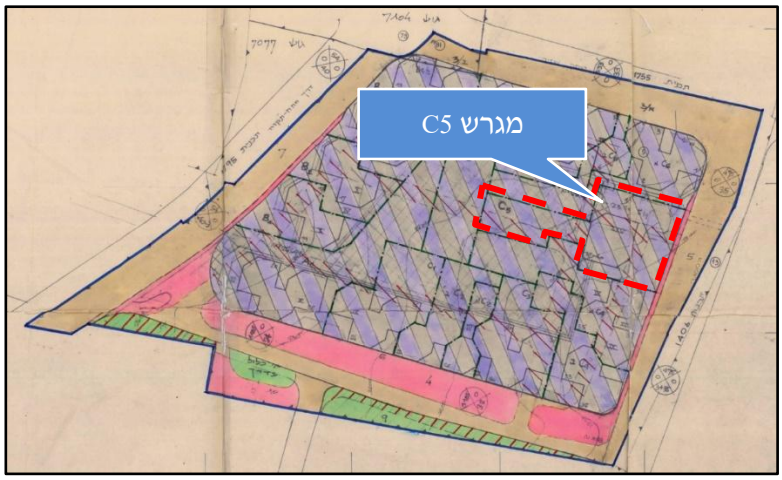
<u>קווי הבניין</u>

- לחזית הרחובות קו בנין – קו הרחוב.
- לצדדים ולאחור לפי המסומן בנספח הבינוי.

<u>שימושים חורגים</u>

ע"פ סעיף 23 להוראות התכנית למרות שינוי היעוד לפי תכנית זו, מותר יהיה, למשך 10 שנים, להשתמש בשימושים ע"פ התכנית הקיימת עד לפינוי השטח לצורך בנייה חדשה.

<u>להלן תשריט מצב מוצע עפ"י תכנית מס' 595/א'</u>



10.2 <u>תכנית 1043 א' שימושים באזורי תעסוקה בת"א יפו:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5040 מיום 20/12/2001.

התכנית מהווה שינוי מס' 1 לשנת 2000 לתכנית 1043.

התכנית מסווגת את המתחם הנדון כחלק מ"**אזור תעסוקה א'**".

התכנית משנה תכליות מותרות ואזורי תעסוקה ובין היתר מתירה שימוש כמשרדים, או תעשיות עתירות ידע, זכויות הבניה: 200% שטחים עיקריים וכתוספת 35% שטחי שרות מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש (ע"פ התכנית הראשית 1043 - 200% שטחים עיקריים) ובסה"כ 270% על קרקעי. כמו כן מתירה התכנית מסחר קמעונאי בקומת קרקע עד 20% מהשטחים העיקריים המותרים לבנייה בכל מגרש – 40% שטח עיקרי.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

10.3. <u>תכנית 1043 א' שימושים באזורי תעסוקה בת"א יפו:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5463 מיום 28/11/2005.

הנכס הנדון מסומן כמגרש מספר C5 בייעוד "אזור תעסוקה מיוחד" ושפ"פ.

בתשריט התכנית מסומנים בחזית המגרש חזית מסחרית וזיקת הנאה לציבור.

<u>מטרות התכנית:</u>

יצירת מנוף לקידום תהליך פינוי והתחדשות של המתחם, ושילובו באזור תעסוקה המתפתח בחלקו המערבי של האיילון, כל זאת על ידי:

- פינוי המתחם וקביעת הוראות לבינוי חדש על ידי תוספת זכויות כמפורט בטבלת הזכויות שבהוראות התכנית. סה"כ זכויות הבניה בתכנית הינן 207,335 מ"ר שטח עיקרי ו - 62,200 מ"ר שטחי שירות.
- שינוי יעוד מ"אזור למסחר משרדים ומלאכה קלה" ל"אזור תעסוקה מיוחד".
- קביעת תכליות לשימושי משרדים, מסחר ובידור עם אופציה למגורים וחלוקת תוספת הזכויות בין המגרשים באופן יחסי לזכויותיהם בהתאם לתכנית הראשית.
- שינוי יעוד מאזור מעורב לשטח פרטי פתוח (שפ"פ) בשטח שלא יקטן מ – 22.5 דונם, מקושר למפלסי הרחובות ההיקפיים וקביעת השימושים המותרים בו.
- קביעת זיקת הנאה לציבור בשפ"פ ובחזיתות המבנים הפונות לרחובות המקיפים את המתחם.
- שינוי הוראות הבניה כך שתתאפשר הקמת מבנים בגבהים שונים ועד 26 קומות, כולל 4 קומות בבסיס המבנים.
- קביעת פתרונות תנועה וחניה, הרחבות ושינוי דרכים והסדרת גישה לחניונים תת קרקעיים בתחומי המגרשים.
- קביעת זיקת הנאה לרכבת הקלה (להלן: רק"ל) והוראות לשילוב קווי רק"ל במסמכי התכנית.
- שינוי יעוד מדרך לשטח ציבורי פתוח.
- שינוי בהתאם לכך של הוראות תכנית מס' 595א'.

<u>התכליות באזור תעסוקה מיוחד</u>

- בבסיס המבנה (4 קומות מעל מפלס המדרכה בחזית המבנים): שימושי מסחר ובידור, כולל: מסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, תרבות ובידור, אימון גופני, מועדונים, בנקים, מבואות (לובי), אולמות אירועים ותצוגה, שירותים אישיים, מרפאות, משרדי רופאים, ומשרדים בעלי זיקה לקהל.
- במגדל (שאר הקומות מעל בסיס המבנה): משרדים ותעסוקה, כולל: מקצועות חופשיים, מו"פ לתעשייה, משרדים ראשיים או הנהלות של חברות. ניתן להמיר שטחים בין תעסוקה למגורים, כך שעד 20% מהשטח העיקרי הבנוי (בכל אחד מהמגרשים בנפרד), המיועד לתעסוקה יומר למגורים. מתוך השטח המומר למגורים, 10% יוקצו לצרכי ציבור, ובלבד שבכל מגרש המבקש המרה לא יהיו פחות מ – 20 דירות. במקרה של המרת תעסוקה למגורים יירשמו שטחי הבניה המיועדים לצרכי ציבור על שם העירייה ללא תמורה. הכניסות והיציאות למגורים ולתעסוקה יהיו נפרדות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- על גג המבנים יותר מיקום מערכות טכניות המשרתות את המבנים, כמפורט בהוראות התכנית.
- במרתפים: חניה, מחסנים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים, מקלחות ושירותים, חניית אופניים, מוסכים ושירותי רכב, מקלטים ושימושים נוספים על פי תכנית ע1- מרתפים.
- שתי קומות המרתף העליונות תבנינה כך שתתאפשר הסבתן לשטחים עיקריים. הורדת היקף החניה בעקבות הפעלת הרכבת הפרברית והקו האדום של הרק"ל, תאפשר המרה של שטח חניה ב-2 ק' המרתף העליונות לשטח עיקרי באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל - אביב. בשטחים אלה יותרו שימושים מסחריים, אולמות כנסים, שמחות, אירועים ובידור ואולמות תצוגה.
- לא תהיה הצמדה של מקומות חניה בשתי קומות המרתף העליונות.

<u>זכויות הבנייה וגובה המבנים</u>:

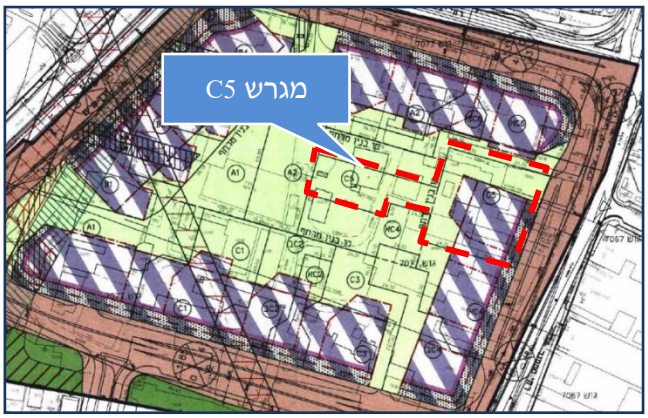
מגרש	שטח מגרש	עיקרי	שירות	חניות	מס' קומות מירבי	
					בסיס המבנה	קומות עליונות
C5	4,593 מ"ר	19,034 מ"ר	5,710 מ"ר	15,158 מ"ר	5	22

<u>הוראות אחרות</u>

- <u>חברה מנהלת</u>: תמונה חברה מנהלת ע"י בעלי הזכויות בקרקע באישור מהנדס העיר, לצורך פיתוח ואחזקה של השפ"פ והחניונים.
- <u>תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי</u>: הוצאת היתרי בניה מותנית בהתאמת הפיתוח והעיצוב האדריכלי לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית לאחר שאושרה על ידי הועדה המקומית.
- <u>פינוי שטחים</u>: הוצאות פינוי השטחים הציבוריים יחולו על בעלי כל אחד מהמגרשים, כאשר כל בעלי מגרש יישאו בהוצאות הפינוי של אותו חלק מהשטחים הציבוריים שיהיה בחזית מול מגרשם. במידה והוועדה המקומית תפנה שטחים אלו, תהיה זכאית לשיפוי מהבעלים עבור הוצאות אלו.
- כל העברת זכויות בחלקות הרשומות, במבנים ובעסקים הקיימים תהיה מחויבת בהוצאת אישור מהוועדה המקומית ובמתן התחייבות ע"י הרוכש לביצוע הפינוי בעת הוצאת היתר הבניה על מגרשו.
- <u>שימוש זמני</u>: לצורך קידום והאצת הפינויים במתחם, יתאפשר שימוש זמני להפעלת חניונים זמניים בשטחים פנויים במתחם. השימוש יתאפשר לאחר שפונו השטחים ועד למימוש הבניה לפי תכנית זו.
- <u>זמן ביצוע</u>: התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא יוצא היתר בבניה במגרש ממגרשי התכנית, יוחזר היקף הזכויות הבניה העיליות באותו מגרש להיקף הזכויות שהוקנה למגרש בתכנית תא/595/א'.
- לעניין זה רשאית הועדה המקומית לאשר בניה עילית בהתאם לתכנית זו, גם אם ההיתר יוצא בתוך תקופה של שלוש שנים נוספות מעבר לחמש השנים הנ"ל. זאת במידה והועדה המקומית תשוכנע כי העיכוב בהוצאת ההיתר נבע מסיבות המצדיקות מתן הארכה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית - מצב מוצע:</u>



10.4. <u>תכנית מס' תא/מק/3639</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5757 מיום 31/12/2007.

התכנית נועדה לקבוע מתחמים להקמת מתקנים הנדסיים וכניסות לתחנות תת קרקעיות של הרכבת הקלה. הנכס הנדון ממוקם בצמוד לתחנת קרליבך.

10.5. <u>תכנית מס' תא/1/3319</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6693 מיום 14/11/2013.

<u>מטרת התכנית</u>: הארכת המועדים למימוש התכנית כפי שנקבעו בסעיף 22 בהוראות התכנית הראשית, בשמונה שנים נוספות, ללא שינוי בהיקף זכויות הבנייה.

שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת- עד 40% מסך שטחי הבנייה העיקריים בכל מגרש.

האחוז המדויק של שטחי השירות ייקבע ע"י הוועדה המקומית בעת הוצאת היתרי בנייה.

10.6. <u>תכנית מס' תא/4555</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8200 מיום 15/04/2019.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה מסומנת כמגרש מס' 101A בייעוד "**מסחר ותעסוקה**" וכמגרש 101B בייעוד "**שטח פרטי פתוח**".

<u>ייעודי קרקע ושימושים לייעוד מסחר ותעסוקה:</u>

השימושים ופריסתם בין קומות המבנים יהיו כאמור בתכנית הראשית, למעט ביטול השימוש למגורים ומבני הציבור בחלקות אלה. בתת הקרקע מעבר למותר בתכנית הראשית, יתאפשרו בקומת המרתף של הבניינים שימושים עבור בילוי ואירועים כגון אולם שמחות ומועדוני ריקודים ובלבד שלא יהיה יותר מעסק אחד בכל מבנה לצורך פעילות זו.

<u>הנחיות מיוחדות</u>: חלקה 50 – מרפסות משרדים – יותרו שטחי מרפסות עבור משרדים ובלבד שסה"כ שטח המרפסות לא יעלה על 270 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף למניין השטחים העיקריים המותרים הקבועים בטבלה 5.

<u>גובה ומס' קומות</u>: לחלקה 50 יתווספו 7 קומות מעבר למאושר בתכנית הראשית וסה"כ 32 קומות מעל קומת קרקע גבוהה וקומת גג טכני כפולה.

חזית מסחרית – תהא חובת חזית מסחרית לרחובות הגובלים וכן לכיוון השפ"פ הפנימי.

<u>יעודי קרקע ושימושים לייעוד שטח פרטי פתוח</u>:

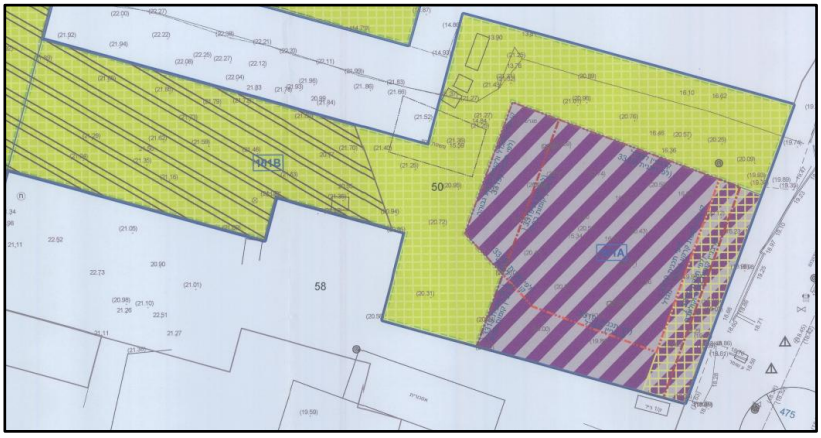
השימושים מעל הקרקע שטחים מגוננים ומרוצפים, כיכר גן פתוחה ומתקנים נלווים לו. בתת הקרקע חניון תת קרקעי ומתקנים טכניים והנדסיים ועפ"י תכנית ע'1.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

להלן טבלת זכויות והוראות בניה (ס' 5 להוראות התכנית):

ייעוד	שטח מגרש	תא שטח	בניין/ מקום	גודל מגרש	שטחי בנייה מירביים			מס' קומות	
					מעל כניסה קובעת		שירות מתחת לכניסה הקובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת
					עיקרי	שירות			
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	101A	חלקה 50	4,953 מ"ר	26,543 מ"ר	10,613 מ"ר	23,180 מ"ר	34 (1)	(2) .
(1) קרקע + 32 קומות + גג כפול.									
(2) לפי התכנית הראשית ותכנית ע'1.									
(*) קווי בניין כמסומן בתשריט עפ"י התכנית הראשית.									

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית מצב מוצע:



10.7. תכנית תא/5000

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

החלקה מסומנת בתחום אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים, במתחם 602.

שימושים:

- ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים כולם או חלקם:

מקבצי שימושים ראשיים- מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.
מקבצי שימושים נוספים- מגורים, וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים במ"מ/5.

- בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

שטחי בנייה- אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך לציר הסעת המונים:

גודל מגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
פחות מ- 1.5 דונם	4.2	10.4
1.5 דונם ומעלה	4.2	12.8

הוראות:

תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש. התכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב וככל הניתן גם בזיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות. פיתוח השטח יעשה, במידת האפשר,

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל בין מגרשים שונים.

<u>טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון:</u>

אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי	מספר קומות	מסמך מדיניות	הערות והוראות נוספות
602	שכונת מונטפיורי ושכונת הרכבת					
	אזור תעסוקה מטרופוליטני	תשריט אזורי ייעוד			+	יחולו הוראות אזורי תעסוקה לעיל.

<u>הוראות כלליות (בין היתר)</u>

- ייעוד הקרקע בכל מגרש ייקבע בתכנית, בהתאם להגדרות המבא"ת או כל הגדרה אחרת שתהיה נהוגה באותה עת, ובלבד שהשימושים המותרים באותו ייעוד קרקע לא יחרגו ממקבצי השימושים המותרים על פי תכנית זו באותו אזור ייעוד.

- היקף שטחי הבנייה לשימושים נוספים יכול שיקבע בהיקף של עד 25% מסך כל שטחי הבנייה לשימושים סחירים מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית. סך כל שטחי הבנייה המאושרים לשימושים נוספים באזור הייעוד שבאותו אזור התכנון, לא יעלה על 25% מסך של שטחי הבנייה לשימושים סחירים המאושרים בו.

<u>קביעת שטחי בנייה בסיסיים:</u>

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב ע"י הכפלת הרח"ק הבסיסי בשטח המגרש (להלן: "שטח מגרש בסיסי"), בכפוף להקצאת שטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבנייה המפורטים בסעיף הקצאה לצרכי ציבור (המפורט להלן).

<u>קביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי:</u>

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה הבסיסי (להלן: "תוספת שטחי בנייה"), בכפוף לאמור בסעיף זה ובלבד שלא יעלו על הכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש (להלן: "שטח הבנייה המרבי"). הוועדה תקבע תוספת שטחי בנייה אשר יכולה להגיע עד לשטח הבנייה המרבי רק בהתקיים כל התנאים המפורטים בתקנון התכנית:

- התכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבנייה.

- התכנית תורמת למרקם העירוני ע"י לפחות שניים מהמרכיבים הבאים: תרומה משמעותית לעיצוב עירוני, תרומה משמעותית למרחב הציבורי, יצירת תועלות חברתיות (תמהיל יח"ד, בר השגה וכדומה), תרומה משמעותית לעיר ע"י הכללת הוראות לשימור או הפיכת חניון לכשיר לשימוש מקלט ציבורי.

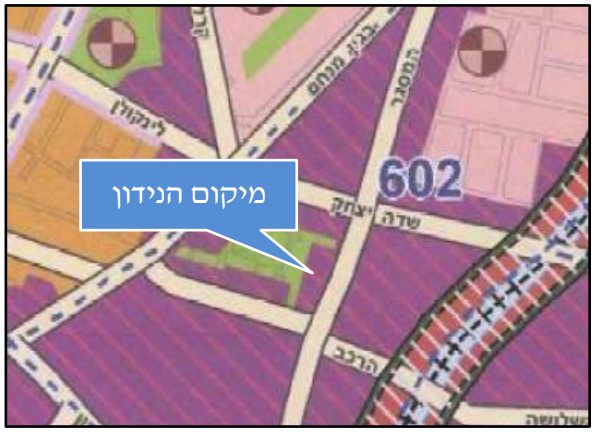
- באזורי ייעוד לתעסוקה, בגין עמידת התכנית בהוראות המפורטות לעיל, ניתן להוסיף זכויות בנייה בהיקף של עד מחצית ההפרש שבין הרח"ק הבסיסי למרבי. מעבר לכך ניתן להוסיף זכויות בנייה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מההוראות הבאות: תועלת ציבורית מעבר להקצאה לצרכי ציבור, זכויות בנייה לניוד בהתאם לתכנית השימור, הוספת שטחים למלונאות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

הקצאה לצרכי ציבור:

- הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה לשימושים סחירים מעבר לשטחים לשימושים סחירים המותרים על פי תכניות קודמות, או משימוש שאינו למגורים לשימוש מגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו\או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. הוראות כאמור תקבענה ככל שהן נדרשות כתוצאה מתוספת שטחי הבנייה והשימושים המבוקשים בתכנית.
- מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע"י הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.
- היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת, תוך התייחסות לבדיקה תכנונית מוקדמת. בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ושטח לבנייני ציבור יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התכנית.

להלן מיקום החלקה בתשריט תא/5000:



טבלת הגדרות לייעודים ושימושים:

שימוש	השימושים המותרים במקבץ	פירוט לדוגמה
מגורים	דירות מגורים לסוגיהן	דירות מגורים לסוגיהן, בתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים
מסחר 1	מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הוועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.	מסעדות, בתי קפה, אטליזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק.
מסחר 2	מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1 אשר לדעת הוועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.	קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה.
משרדים	משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים	משרדים בעלי מקצועות חופשיים, בנקים וחברות ביטוח
תעסוקה 1	משרדים ועסקים אשר לדעת הוועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, למעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר 2.	מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, מכירת והשכרת כלי רכב, משרדי תעשייה עתירת ידע, שרותי תוכנה.
תעסוקה 2	עסקים אשר לדעת הוועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, לרבות הנחיות בדבר איסור גידול בקצב או בכמות פליטת מזהמים או מטרדים וכן כל מה שמותר בתעסוקה 1.	מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון, תחנות תדלוק ותחנות דלק זעירות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

10.8. <u>תמ"א 70 – תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב</u>

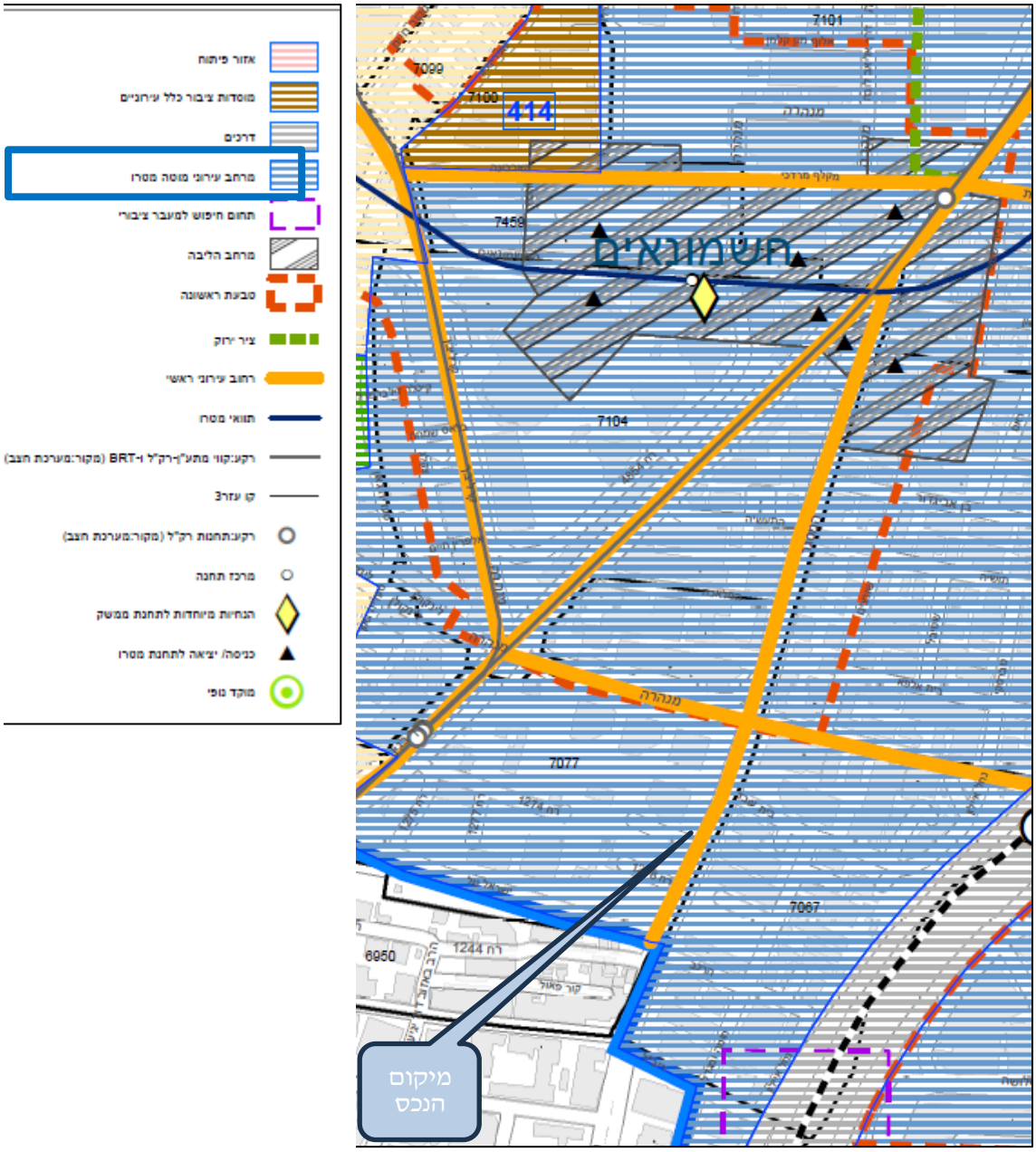
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 13469 מיום 21/05/2025.

תמ"א 70 הינה תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב, מהווה תהליך משלים לקידום תכניות לקווי המטרו.

הנכס הנדון ממוקם בתחום תמ"א 70 , בטבעת השנייה ב"מרחב עירוני מוטה מטרו".

"מרחב עירוני מוטה מטרו" – מרחב עירוני בנוי, מיועד בעיקרו להתחדשות עירונית המבוססת על עקרון תכנון מוטה תחבורה ציבורית.

<u>להלן מיקום הנכס הנדון ע"ג תשריט מצב מוצע (גיליון מספר 15):</u>



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

להלן טבלה א' דרגות רח"ק (A-D) במרחב עירוני מוטה מטרו:

A		B		C		D	
טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה
4.5	3	6	4	7.5	5	9	6

להלן טבלה ב' תמהיל שימושים במרחב עירוני מוטה מטרו:

איפיון מרחבי	מוטה מגורים/תעסוקה	טבעת ראשונה	טבעת שניה
שכונתי	אזור מוטה מגורים	לפחות 10% ועד 15% תעסוקה ושימושים אחרים	עד 5% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	אין הנחיה לגבי מגורים	אין הנחיה לגבי מגורים
רובעי	אזור מוטה מגורים	לפחות 15% ועד 20% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 5% ועד 10% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	עד 20% מגורים	עד 15% מגורים
עירוני	אזור מוטה מגורים	לפחות 20% ועד 25% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 10% ועד 15% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	עד 20% מגורים	עד 20% מגורים
מטרופוליני	אזור מוטה מגורים	לפחות 25% ועד 40% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 15% ועד 35% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	עד20% מגורים	עד 25% מגורים

להלן טבלה ג' – רח"ק במרחב עירוני מוטה מטרו ובאזורי פיתוח ותמהיל שימושים באזורי פיתוח:

מס' תחנה*	רשות מקומית	שם תחנה	גיליון בתשריט	יעוד	מס' מתחם פיתוח	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
M2-07	תל אביב - יפו	חשמונאים	גיליון 15	מרחב עירוני מוטה מטרו		D	עירוני	

10.9 תכנית תא/5500

התכנית הופקדה ברשומות בתאריך 4/1/2026 בי.פ. מספר 14123.

תכנית המתאר ת"א/5500 מהווה עדכון לתכנית המתאר העירונית הקיימת (ת"א/5000).

החלקה מסומנת בתחום אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך למתע"נ 3 , במתחם 602.

אזור תעסוקה מטרופוליטני:

שימושים:

ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

1. מקבצי שימושים ראשיים – מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2, תעסוקה 2.
2. מקבצי שימושים נוספים – מגורים, תעסוקה 3.
3. ניתן להתיר שימושי מסחר 2, תעסוקה 2 ותעסוקה 3 בכפוף להתאמתם לסביבה, לאופי תפקוד החזית הפעילה ולהכללת הוראות לגבי שילובם בסביבתם, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

<u>שטחי הבניה:</u>

שטחי הבניה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן בהתייחס לשטח הקרקע לחישוב הזכויות:

(3) באזור תעסוקה מטרופוליני - סמיכות למתע"ן 3 כמסומן בתשריט אזורי היעוד:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
פחות מ-1.5 דונם	4.2	10.4
1.5 דונם ומעלה	4.2	12.8

(ג) <u>הוראות</u>

(1) תכסית הבינוי העל-קרקעית לא תעלה על 60% משטח המגרש. הוועדה רשאית לאשר אחוז תכסית גבוה יותר, במקרים חריגים ובתנאי שהתכסית המרבית לא תעלה על 80%, גם באזורים בהם קיימות מגבלות גובה, בכפוף להצגת פתרון בתחום התכנית לניהול מי הנגר.

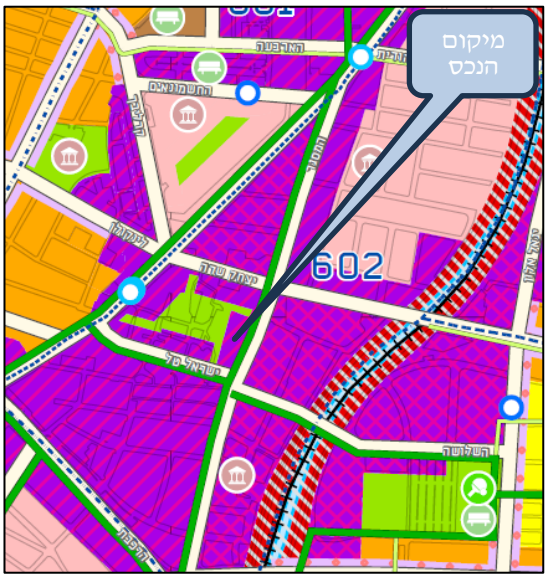
(2) תכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב וככל הניתן גם בזיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות. פיתוח השטח יעשה, במידת האפשר, באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל בין מגרשים שונים.

<u>טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון:</u>

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
602	שכונת מונטפיורי ושכונת הרכבת				
	אזור תעסוקה מטרופוליני	תשריט אזורי ייעוד	-	-	▪ בהשתלבות בבינוי קיים תותר תכסית של עד 70%.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

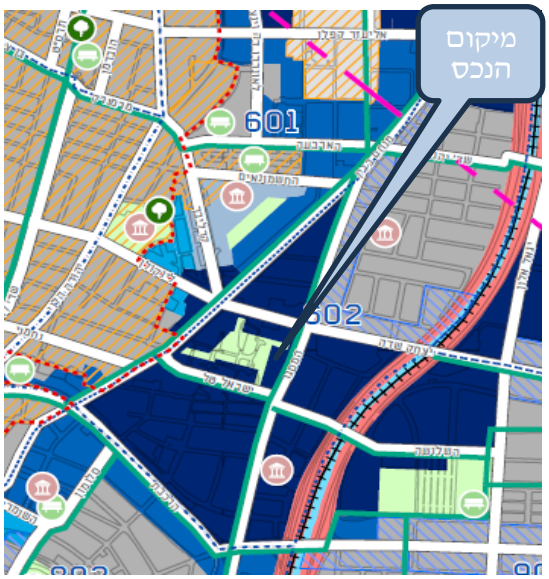
צילום מתשריט אזורי ייעוד



אזור תעסוקה מטרופוליני

אזור תעסוקה סמיכות למתע"ן 3

צילום מתשריט עיצוב עירוני



ללא מגבלת קומות

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

11. רישוי

מעיון בתיק הבניין, באתר ההנדסה של עיריית תל אביב, נמצאו היתרי הבניה הבאים:

11.1. היתר בנייה מס' 16-0874 מיום 22/09/2016:

ההיתר ניתן למבקש עבור:

- כריתת עץ בהתאם לחו"ד אגרונום מכון הרישוי ובכפוף להוצאת היתר כריתה ע"י פקיד היערות.
- חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים לתוחם המגרשים הגובלים במתחם חסן ערפה.

11.2. היתר בנייה מס' 17-0829 מיום 16/11/2017:

ההיתר ניתן למבקש עבור:

מגדל משרדים בן 21 קומות ו-2 קומות טכניות חלקיות מעל 3 קומות מסד למסחר ומעל 5 קומות מרתף במגרש C5 במתחם יצחק שדה (חסן ערפה), המכיל:

במרתפים:

לכל גובה המרתפים: גרעין בניין הכולל 2 חדרי מדרגות, פירי מעליות, מבואות, מעברים, חדרים טכניים ומחסנים.

במרתף 5-: 97 מקומות חניה, מהם 9 חסומים, מאגרי מים, חדרי משאבות וחדרי מפוח.

במרתף 4-: 101 מקומות חניה, מהם 10 חסומים, מאגרי מים, חדרי מפוח.

במרתף 3-: 101 מקומות חניה, מהם 10 חסומים, חדרי מפוח.

במרתף 2-: 89 מקומות חניה, מהם 71 מקומות חניה לא להצמדה עד להשלמת בניית החניון הציבורי בשפ"פ המרכזי, ו- 18 מקומות חניה פרטיים שמתוכם 6 חסומים, חדרי חשמל, חדרי מפוח וחניה תפעולית אחת.

במרתף 1-: 4 מקומות חניה תפעוליים, חדרי אופניים עבור 125 מקומות חניה, חדרי מלתחה, חדר גנרטור, חדר חשמל, חדר מיתוג, חדרי טרפו, חדר אשפה, חדר מחזור, חדר מפריד שומן, חדר מפוחים, 2 קטעים מדרך השירות ההיקפית התת קרקעית של המתחם ורמפת ירידה מרחוב המסגר.

במגדל:

בקומת הקרקע (קומת מסד 1): שטח מסחרי, מבואה ראשית לבניין, חדר אצירת אשפה, גרעין מרכזי הכולל 2 חדרי מדרגות, פירי מעליות, ממ"מ, פירים טכניים שונים, חדר אופניים עבור 5 מקומות חניה, שירותי נכים, חדר דואר, חדר חשמל, מבואות ומעברים.

בקומות 24-1, בכל קומה: ממ"מ, חדרי שירותים, חדר חשמל, 2 חדרי מדרגות, פירי מעליות, פירי מערכות שונות, מבואות ומעברים.

בקומה ראשונה: שטח מסחרי וחלל עובר מעל מבואת הכניסה לבניין ומעל המסחר לכיוון השפ"פ המרכזי.

בקומה השנייה: שטח מסחרי.

בקומה 3: שטח משרדים/תעסוקה מסביב לגרעין הבניין, 3 מרפסות פתוחות ומקורות, מרפסת גג בלתי מקורה בחזית לרחוב המסגר ובחזית הדרומית.

בקומות 24-4: שטח משרדים/תעסוקה מסביב לגרעין הבניין, בנוסף בקומות 7, 11, 15, 19 ו- 23 בלבד– 4 מרפסות פתוחות בכל קומה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

בקומה טכנית חלקית ראשונה: מאגרי מים וחדרי משאבות בגובה כפול, 2 חדרי מדרגות, חדרים טכניים וגג טכני.

בקומה טכנית חלקית שניה: חדר מדרגות, חדרי מכונות וקורות.

במגרש: שטחים בזיקת הנאה לציבור, רמפת ירידה למרתף מרחוב המסגר עם פרגולה ממתכת מעליה, גגון מעל זיקת הנאה במדרכה ברחוב המסגר, פיתוח ונטיעות.

11.3. <u>היתר בנייה מס' 19-1154 מיום 06/06/2020:</u>

ההיתר ניתן למבקש עבור:

שינויים כלפי היתר מס' 17-1115, תוספת 9 קומות ושטח למגדל משרדים בן 23 קומות שנמצא בשלבי בניה. השינויים כוללים:

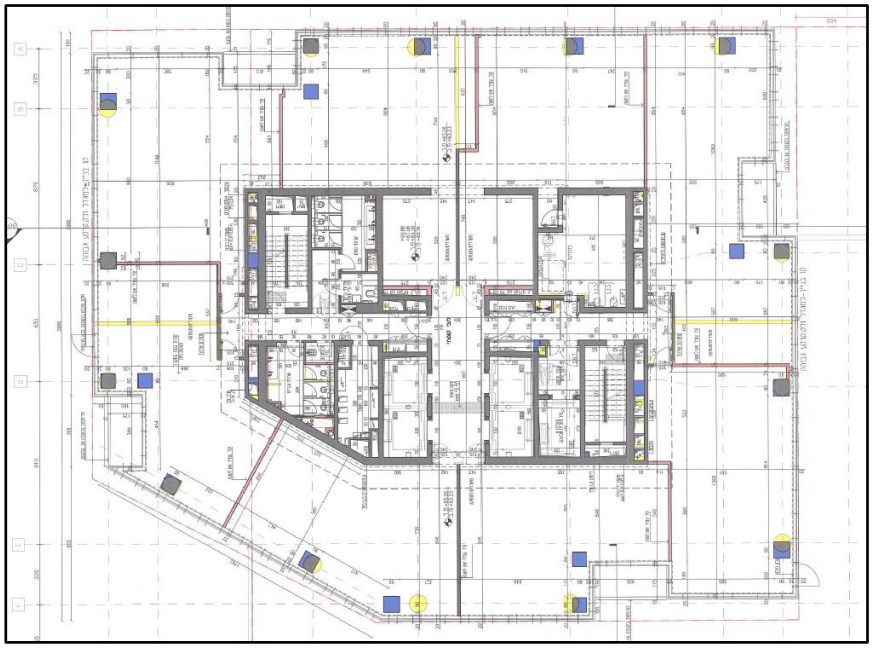
1. בכל הקומות: שינויים קונסטרוקטיביים ובחלוקת השטחים
2. במרתפים: הזזת קיר המרתף לכל גובהו ב-0.3 מ' מחוץ לגבול החלקה האחורי לכיוון שפ"פ ותוספת כ-86 מ"ר. שינויים במפלסים של 3 מרתפים תחתונים, שינויים במיקום ח' אופניים וח' מפוחים לאוורור.
3. בקומת הקרקע וקומת מסחר 1: שינויים בלובי הכניסה למשרדים וסידור חדר להנהלת הבניין. בקומה מסחרית 1 – תוספת שטח ע"י סגירת חלל כפול.
4. ביטול 2 קומות גג טכניות מעל קומה 23 והוספת 9 קומות למשרדים/תעסוקה. בקומות טיפוסיות 24-32: משרדים סביב גרעין הבניין עם 2 חדרי מדרגות, מעליות ומבואה, ממ"מ, חדרי שירותים וחדר חשמל, ובנוסף מרפסות פתוחות בקומות 27 ו- 31.

בקומה 33 (טכנית ראשונה): גרעין הבניין הכולל 2 חדרי מדרגות, פרוזדור, 3 פירי מעליות, 4 מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, מערכת מ"א, גג טכני עם קירות בטון וסבכה מעליהן.

בקומה 34 (טכנית שניה): גרעין הבניין הכולל חדר מדרגות 1, פרוזדור, המשך מאגרי מים וחדר המשאבות, חדרי מכונות מעליות, גג טכני.

על הגג העליון – גג פתוח.

<u>להלן תשריט קומה מס' 22 מתוך תשריט היתר 19-1154:</u>



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

להלן טבלת שטחים עפ"י היתר:

טבלת שטחים עפ"י היתר				
מפלס	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ שטחים	שטחים לא מקורים
-5		3,239.5 מ"ר	3,239.5 מ"ר	
-4		3,294.6 מ"ר	3,294.6 מ"ר	
-3		3,348.7 מ"ר	3,348.7 מ"ר	
-2		3,348.7 מ"ר	3,348.7 מ"ר	
-1	50.0 מ"ר	3,020.0 מ"ר	3,070.0 מ"ר	
0	601.7 מ"ר	606.3 מ"ר	1,208.0 מ"ר	
1	776.1 מ"ר	321.2 מ"ר	1,097.3 מ"ר	
2	974.0 מ"ר	345.9 מ"ר	1,319.9 מ"ר	
3	748.6 מ"ר	318.8 מ"ר	1,067.4 מ"ר	305.9 מ"ר
4	748.6 מ"ר	318.8 מ"ר	1,067.4 מ"ר	
5	748.6 מ"ר	318.8 מ"ר	1,067.4 מ"ר	
6	748.6 מ"ר	318.8 מ"ר	1,067.4 מ"ר	
7	748.6 מ"ר	318.8 מ"ר	1,067.4 מ"ר	30.3 מ"ר
8	748.6 מ"ר	318.8 מ"ר	1,067.4 מ"ר	
9	748.6 מ"ר	318.8 מ"ר	1,067.4 מ"ר	
10	748.6 מ"ר	318.8 מ"ר	1,067.4 מ"ר	
11	748.6 מ"ר	318.8 מ"ר	1,067.4 מ"ר	30.3 מ"ר
12	748.6 מ"ר	318.8 מ"ר	1,067.4 מ"ר	
13	748.6 מ"ר	318.8 מ"ר	1,067.4 מ"ר	
14	748.6 מ"ר	318.8 מ"ר	1,067.4 מ"ר	
15	748.6 מ"ר	318.8 מ"ר	1,067.4 מ"ר	30.3 מ"ר
16	748.6 מ"ר	318.8 מ"ר	1,067.4 מ"ר	
17	748.6 מ"ר	318.8 מ"ר	1,067.4 מ"ר	
18	748.6 מ"ר	346.6 מ"ר	1,095.2 מ"ר	
19	774.0 מ"ר	320.1 מ"ר	1,094.1 מ"ר	30.3 מ"ר
20	799.5 מ"ר	296.0 מ"ר	1,095.5 מ"ר	
21	799.5 מ"ר	296.0 מ"ר	1,095.5 מ"ר	
22	**799.5 מ"ר**	**296.0 מ"ר**	**1,095.5 מ"ר**	
23	799.5 מ"ר	293.1 מ"ר	1,092.6 מ"ר	30.3 מ"ר
24	799.5 מ"ר	293.1 מ"ר	1,092.6 מ"ר	
25	799.5 מ"ר	293.1 מ"ר	1,092.6 מ"ר	
26	799.5 מ"ר	293.1 מ"ר	1,092.6 מ"ר	
27	799.5 מ"ר	293.1 מ"ר	1,092.6 מ"ר	30.3 מ"ר
28	799.5 מ"ר	293.1 מ"ר	1,092.6 מ"ר	
29	799.5 מ"ר	293.1 מ"ר	1,092.6 מ"ר	
30	799.5 מ"ר	293.1 מ"ר	1,092.6 מ"ר	
31	799.5 מ"ר	293.1 מ"ר	1,092.6 מ"ר	30.3 מ"ר
32	799.5 מ"ר	293.1 מ"ר	1,092.6 מ"ר	
33	198.9 מ"ר	72.0 מ"ר	270.9 מ"ר	
34	171.7 מ"ר		171.7 מ"ר	
סה"כ	25,918 מ"ר	26,864 מ"ר	52,781 מ"ר	518 מ"ר

אין חריגות מהיתר

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

11.4. <u>טופס 4 מיום 08/03/2022:</u>

אישור אכלוס/ שימוש לבניין משרד, מסחרי אשר בכתובת: רח' המסגר מס' 35 בגושים וחלקות המפורטים לעיל ואשר נבנה לפי היתר בנייה מס' 20170829 מיום 15/11/2017, היתר בנייה מס' 20160874 מיום 22/09/2016, היתר בניה מס' 20191154 מיום 15/06/2020.

11.5. <u>היתר בנייה מס' 23-1242 מיום 05/11/2023:</u>

ניתן ל"לוגסהירו בע"מ"

<u>כתובת</u>: המסגר 35

<u>גו"ח</u>: 7077/50

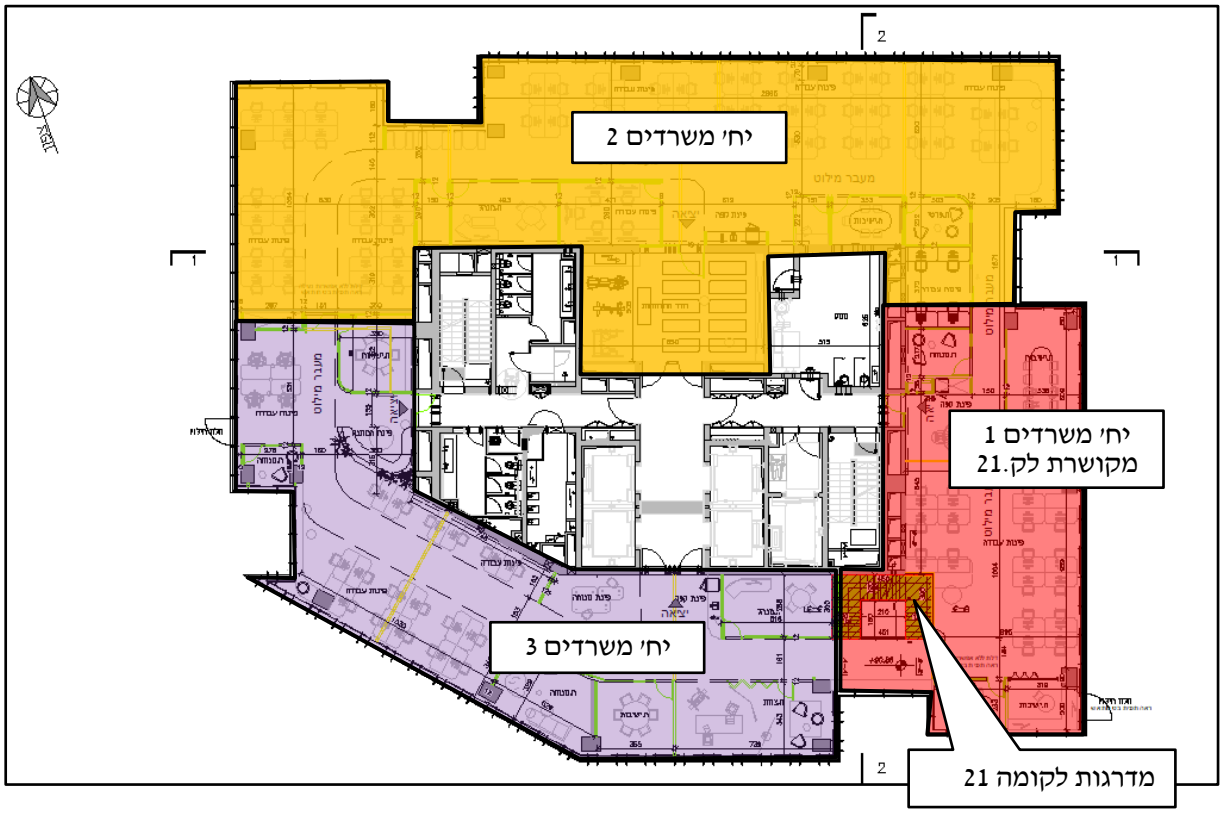
<u>תב"ע</u>: 3319, 3319/1, 4555, 9113,תע"א 3319, תע"א 3319/ב

מותר להקים:

שינויים בקומות 21 ו-22 במגדל משרדים בן 32 קומות וקומת גג טכנית כפולה, מעל קומת קרקע ו-5 קומות מרתף כמפורט:

- שינויים בחלוקת חלל שטח המשרדים
- שינוי מקום מעבר מילוט
- הוספת מדרגות פנימיות המחברות בין קומה 21 לקומה 22.

<u>להלן תשריט קומה מס' 22 מתוך תשריט היתר 23-1242, על התשריט סימון סכמטי של חלוקת הקומה לשלושה משרדים:</u>



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

11.6. <u>מיצוי הזכויות בנכס</u>

הנכס נרכש ללא זכויות נוספות

11.7. <u>מגבלות ושימושים חורגים החלים על הנכס</u>

הבניין תוכנן ונבנה לשימושים הקיימים בו, אין מגבלות החלות על הנכס.

11.8. <u>הוצאות הכרוכות במימוש זכויות נוספות בנכס</u>

הנכס נרכש לאחר מימוש הזכויות אין צפי לדרישת תשלום היטל השבחה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

12. המצב המשפטי

מובאת להלן סקירה של המצב המשפטי החל על הנכס הנישום.

12.1. העתק רישום מפנקס הזכויות[4]:

עפ"י העתק רישום פנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו לגוש 7077 חלקה 50 והופק באמצעות האינטרנט ביום 04/02/2026 עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

העתק רישום מפנקס הזכויות					
גוש:	7077	חלקה:	50	סוג שטר	פרצלציה לא רצונית
תיאור הנכס					
רשויות	שטח במ"ר	הערות רשם המקרקעין		המס' הישנים של החלקה	
עיריית ת"א-יפו	4,593	הבעלות לפני הרפיצול בגוש זה חלקות 5-7,14		7077/42	
בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	מס' זיהוי	החלק בנכס
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק (ה.נ.ג) החזקות גלובאליות בע"מ	515227528	360/100000
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק (ה.נ.ג) החזקות גלובאליות בע"מ	515227528	410/100000
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק (ה.נ.ג) החזקות גלובאליות בע"מ	515227528	540/100000
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק (ה.נ.ג) החזקות גלובאליות בע"מ	515227528	500/100000
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק (ה.נ.ג) החזקות גלובאליות בע"מ	515227528	460/100000
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק (ה.נ.ג) החזקות גלובאליות בע"מ	515227528	390/100000
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק (ה.נ.ג) החזקות גלובאליות בע"מ	515227528	410/100000
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק (ה.נ.ג) החזקות גלובאליות בע"מ	515227528	460/100000
משכנתאות					
מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46626/2024/1	25/08/2024	תיקון משכנתא	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			אופק (ה.נ.ג) החזקות גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
דרגה	סכום	בתנאי השטר המקורי	החלק בנכס	שטרי תיקון	
ראשונה	ללא הגבלת סכום	34074/2022/1	3530/100000	46626/2024	
על הבעלות של:		אופק (ה.נ.ג) החזקות גלובאליות בע"מ			
הערות					
מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה		שם המוטב	
26846/2025/1	11/05/2025	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המיסים (גביה)		מס הכנסה תל אביב 4	
	סכום	החלק בנכס	הערות	על הבעלות של	
	₪ 67,471	500/100000	תיק 515227528 מתאריך 11/05/2025	אופק (ה.נ.ג) החזקות גלובאליות	
מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה		שם המוטב	
28087/2021/1	26/05/2021	הערה על יעוד מקרקעין		הועדה המקומיתלתכנון ובנייה ת"א	
הערות: ראה בקשה מיום 22/09/2019 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין השטחים המפורטים להלן ובייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע ירוק יועדו לשמש את כל בעלי הזכויות במגדל ויהוו רכוש משותף					

[4] נספח מס' 1 העתק רשום מפנקס הזכויות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

זיקות הנאה				
מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	מהות הזיקה	שם המוטב
43002/2009/12	20/09/2009	זיקת הנאה	חלקה כפופה	הציבור
			תיאור הזיקה	
			זכות מעבר להולכי רגל במפלס הקרקע ללא הגבלה ולצמיתות בשטח המסומן במספר III,ששטחו 320 מ"ר וצבוע בצבע ירוק.	
מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	מהות הזיקה	שם המוטב
43002/2009/30	20/09/2009	זיקת הנאה	חלקה כפופה	הציבור
			תיאור הזיקה	
			זכות מעבר להולכי רגל במפלס הקרקע ללא הגבלה ולצמיתות בשטח המסומן 15שש, ששטחו 3084 מ"ר וצבוע בצבע ירוק.	
מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	מהות הזיקה	על פני גו"ח
43002/2009/50	20/10/2009	זיקת הנאה	חלקה נהנית	7077/44
			תיאור הזיקה	
			זכות כניסה ברגל וברכב לחניוני החלקות בשטח המסומן ב1 ששטחו 148 מ"ר וצבוע בצבע תכלת	
זיקות הנאה				
מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	מהות הזיקה	על פני גו"ח
43002/2009/51	20/10/2009	זיקת הנאה	חלקה נהנית	7077/44
			תיאור הזיקה	
			זכות כניסה ברגל וברכב לחניוני החלקות בשטח המסומן ב1 ששטחו 173 מ"ר וצבוע בצבע ירוק	
מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	מהות הזיקה	על פני גו"ח
43002/2009/52	20/10/2009	זיקת הנאה	חלקה נהנית	7077/48
			תיאור הזיקה	
			זכות כניסה ברגל וברכב לחניוני החלקות בשטח המסומן ב1 ששטחו 162 מ"ר וצבוע בצבע תכלת	
מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	מהות הזיקה	על פני גו"ח
466/2024/114	14/07/2024	תיקון זיקת הנאה	חלקה נהנית	7077/80 7077/84
			תיאור הזיקה	
			זכות כניסה ברגל וברכב לחניוני החלקות בשטח המסומן א1 ששטחו 194 מ"ר וצבוע בצבע סגול	
מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	מהות הזיקה	על פני גו"ח
466/2024/115	14/07/2024	תיקון זיקת הנאה	חלקה נהנית	7077/80 7077/84
			תיאור הזיקה	
			זכות כניסה ברגל וברכב לחניוני החלקות בשטח המסומן א2 ששטחו 372 מ"ר וצבוע בצבע כתום	
מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	מהות הזיקה	על פני גו"ח
466/2024/95	14/07/2024	תיקון זיקת הנאה	חלקה נהנית	7077/80 7077/84
			תיאור הזיקה	
			זכות כניסה ברגל וברכב לחניוני החלקות בשטח המסומן א1 ששטחו 168 מ"ר וצבוע בצבע סגול	

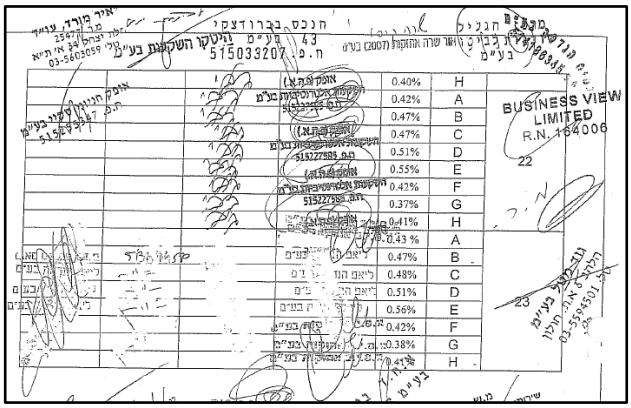
WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

12.2. <u>הסכם שיתוף "מגדל **SKY TOWER**"</u>

הובא לעיוני הסכם השיתוף של "מגדל SKY TOWER" להלן הפרטים הרלוונטים לשומה:

1. <u>"המגרש/ חלקה"</u>: מגרש בשטח של כ-4,593 מ"ר עפ"י תב"ע תא/3319 הידוע כחלקה 50 בגוש 7077 ברח' המסגר 31, 33א, 33, 35א, 35, מתחם חסן ערפה, בת"א, על כל הזכויות הבנייה הגלומות בו.
2. <u>ה"צדדים" או "הקבוצה"</u>: כל הצדדים להסכם זה.
3. <u>"המגרש/ חלקה"</u>: מגרש בשטח של כ-4,593 מ"ר עפ"י תב"ע תא/3319 הידוע כחלקה 50 בגוש 7077 ברח' המסגר 31, 33א, 33, 35א, 35, מתחם חסן ערפה, בת"א, על כל הזכויות הבנייה הגלומות בו.
4. <u>ה"ממכר"</u>: כהגדרתו בהסכם הרכישה (למעט הזכויות הנוספות), הזכויות הבנויות בפועל וכן זכויות הבנייה המאפשרות את הבניית כל היחידות בממכר כמצוין בתשריט או כל תוכנית אחרת שתבוא במקומה לרבות זכות הבעלות והחזקה המשפטית
5. <u>ה"יחידות"</u>: כל היחידות אשר תיווצרנה כתוצאה ממימוש הבנייה כאמור בתשריטים.
6. <u>בנייה עצמית</u>: בכוונת הצדדים לבצע בנייה עצמית של המגדל על כל הנובע מכך, לרבות תשלום ליועצים ולמומחים, תשלום אגרות והיטלים, הוצאת מכרזים לביצוע הבניין ומינוי קבלן בהתאם וכיו"ב כל הדרוש לשם השלמת הבנייה עד לרמת גמר מלא וסופי ומסירת היחידות לצדדים.
7. <u>"היועצים המשפטיים"</u>: משרד עו"ד איתן סגל & אקסלרוד אוחנה ושות', ומשרד עו"ד אדלר שחר אדלר ושות'.

8. <u>חתימת הצדדים: (מצ"ב החלק הרלוונטי)</u>



12.3. <u>שיוך יחידות פרויקט **SKY TOWER** ת"א (הפרויקט) גוש 7077 חלקה 50[5] מיום 29/07/2021</u>

הובא לעיוני מסמך שיוך יחידות בפרויקט SKYTOWER החתום ע"י יועציה המשפטיים של קבוצת הרכישה, עו"ד נדב אדלר ועו"ד לירן אוחנה ממשרד אדלר שחר אדלר.

<u>להלן הפרטים הרלוונטיים לשומה:</u>

1. חברת אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ ח"פ 515227528 רשומה כבעלים של 3530/100000 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין (אשר יכולים להשתנות עקב קומות נוספות בפרויקט), וכי בהתאם להסכם השיתוף ובכפוף למילוי כלל התחייבויותיה על פיו, מקנים את

[5] נספח מס' 2 שיוך יחידות פרויקט SKY TOWER

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

הזכות להירשם בסוף הפרויקט ובכפוף להליכי רישום הבית המשותף כבעלים של יחידות רעיוניות H+G+F+E+D+C+B+A בקומה 22, כהגדרתן בהסכם השיתוף.

2. עם סיום הפרויקט משרדנו יטפלו עבור קבוצת הרכישה ברישום הבית המשותף.
3. אישור זה אינו מהווה תחליף לעיון בנסח רישום מקרקעין ו/או נסח מרשם החברות ו/או רשם המשכונות ו/או בדיקה אצל גוף ו/או מסד רלוונטי ו/או רשות אחרים.

<u>הערת החי"מ:</u> עפ"י תשריט וטבלאות הסכם השיתוף, בקומה 22 יחידות A עד H בלבד. לפיכך האישור מתייחס לכלל היחידות בקומה 22.

12.4. <u>הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 26/12/2021</u>

הובא לעיוני הסכם שכירות מיום 26/12/2021

בין:

אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ ח.פ 515227528

(להלן ה"משכיר") מצד לאחד

לבין:

לוגסהירו בע"מ ח.פ 515132884

(להלן ה"שוכר") מצד שני

<u>להלן הפרטים הרלוונטיים לשומה:</u>

1. <u>המקרקעין</u>

המקרקעין הידועים כחלקה 50 בגוש 7077 בתל אביב, לרבות כל שינוי שיחול, ככל שיחול, בעקבות הליכי איחוד וחלוקה במקרקעין.

2. <u>הבניין:</u>

מגדל משרדים ומסחר "SKY TOWER TLV" הכולל 30 קומות משרדים מעל שלוש קומות מסחר ומרתפי חניה, הכל בהתאם לתב"ע/ות החלה/ות על המקרקעין ובהתאם להיתרי הבנייה.

3. <u>הנכס:</u>

יחידה בשטח כ 1,234 מ"ר ברוטו במצב AS IS כמסומן בתשריט המצורף כנספח א'[6] להסכם זה המצויה בקומה 22 בשלמותה של הבניין, במצבה כפי שהיא ביום חתימת הסכם זה, ברמת "מעטפת".

4. <u>מדד בסיס:</u>

מדד חודש אוקטובר 2021 אשר פורסם ביום 15/11/2021.

5. <u>תקופת השכירות:</u>

המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר את המושכר לתקופה של 5 שנים (הכוללת את תקופת הגרייס, כהגדרתה להלן), אשר תחילתה ביום חתימת הסכם זה וסופה ביום 25/12/2026.

6. <u>תקופת האופציה:</u>

לשוכר ניתנת האופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה של 5 שנים נוספות, שתחילתה מיד עם תום תקופת השכירות.

[6] נספח מס' 3 – נספח א' של הסכם השכירות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

7. <u>אי תחולת חוקי הגנת הדייר:</u>

קיים סעיף לאי תחולת חוק הגנת הדייר.

8. <u>הסכם ניהול מול חברת הניהול:</u>

השוכר מצהיר כי הוא מתחייב לחתום על הסכם הניהול בהתאם להוראות והנחיות חברת הניהול, לשלם את דמי הניהול ולערוך ביטוחים מתאימים בהתאם לדרישות חברת הניהול ועל פי נספח הביטוח והוראות הסכם זה.

9. <u>דמי השכירות בתקופת השכירות:</u> 180 ₪ למ"ר בצירוף מע"מ כדין.

10. <u>דמי השכירות בתקופת האופציה:</u> 210 ₪ למ"ר בצירוף מע"מ כדין.

11. <u>תקופת "גרייס"</u>

תינתן לשוכר תקופת "גרייס", לצורך התאמת הנכס לשוכר אשר תחילתה במועד מסירת החזקה וסיומה בתום 4 חודשים ממועד מסירת החזקה. אשר במהלכם לא ישולמו למשכיר דמי שכירות בלבד.

12. <u>הצמדה למדד:</u>

מוסכם כי כל תשלום מתשלומי דמי השכירות יישא הפרשי הצמדה לעליית המדד בהתאם לתנאי החישוב:

- אם יתברר במועד ביצועו בפועל של תשלום כלשהו, כי המדד החדש עלה לעומת מדד הבסיס, ישלם השוכר למשכיר את אותו סכום שהוא חייב בתשלומו. כשהוא מוגדל באופן יחסי למידת העלייה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס אחת לשנה כקבוע בסעיף מדד הבסיס להלן.
- אם יתברר, שבמועד ביצועו בפועל של תשלום כלשהו, המדד החדש זהה למדד הבסיס או קטן ממנו, ישלם השוכר למשכיר את אותו תשלום בסכום הנקוב בהסכם זה.
- להבהרת כל ספק שהוא מוסכם, כי בכל מקרה דמי השכירות לא ינקטו מגובה דמי השכירות הקבועים בסעיף דמי השכירות לעיל.
- מוסכם בין הצדדים כי ההתחשבנות בגין עליית כאמור, ככל שעלה, תיעשה אחת לשנה, בתחילת כל שנה קלנדרית. התשלום בגין עליית המדד ישולם למשכיר במרוכז בתחילת כל שנה קלנדרית, בהתאם למדד הידוע בכל תחילת שנת שכירות.

13. <u>ביצוע עבודות במושכר:</u>

- השוכר מוותר על כל זכות, במידה ותעמוד לו, לדרוש מהמשכיר תשלום עבור שינוי ו/או התרמה שנעשו במושכר בגין השקעות מוניטין, שכלולים ו/או בכל שכל עילה אחרת שהיא.
- המושכר יימסר לשוכר ברמת מעטפת, השוכר יבצע במושכר עבודות התאמה על חשבונו. מוסכם בין הצדדים כי המשכיר יישא בעלות ביצוען של עבודות התאמה (בינוי בלבד) על סך של 4,000 ₪ עבור כל מ"ר בשטח המושכר (ברוטו) בתוספת מע"מ.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

12.5. <u>תוספת להסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 26/12/2021 שנחתמה ונערכה ביום 21/06/2022</u>

הובא לעיוני תוספת להסכם שכירות, שנחתם ביום 21/06/2022

בין:

אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ ח.פ 515227528

(להלן ה"משכיר") מצד לאחד

לבין:

לוגסהירו בע"מ ח.פ 515132884

(להלן ה"שוכר") מצד שני

<u>להלן הפרטים הרלוונטיים לשומה:</u>

1. <u>מועד מסירת החזקה</u>

מוסכם על הצדדים כי מועד מסירת החזקה במושכר הינו 21/04/2022.

2. <u>חתימת המשכיר על מסמכי חברת חשמל</u>

לבקשת השוכר, המשכיר מאשר לשוכר לבצע איחוד מונים של המושכר עם קומות 20 ו-21 אותן שוכר השוכר ממשכירים אחרים. השוכר מתחייב כי בתום תקופת השכירות הוא יהיה אחראי על חשבונו, לפיצול החיבור.

12.6. <u>הסכם מיום 23/01/2023</u>

הובא הסכם, שנחתם ביום 23/01/2023

בין:

לוגסהירו בע"מ ח.פ 515132884

(להלן "החברה")

לבין:

מונופולי נכסים בע"מ ח.פ 516267192

(להלן "מונופולי")

לבין:

אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ ח.פ 515227528

(להלן "אופק")

<u>להלן הפרטים הרלוונטיים לשומה:</u>

1. <u>הצהרת הצדדים</u>

הואיל וסעיף 41 להסכם מונופולי וסעיף 11.14 להסכם אופק מאפשרים לחברה ליצור פתח גישה לחיבור בין קומה 21 לבין קומה 22 בבניין (להלן: "פתח הגישה"), בכפוף להמצאת ערבות בנקאית לטובת מונופולי וערבות בנקאית לטובת אופק בגובה שווי העבודות להשבת מצב המעטפת של קומה 21 ושל קומה 22 לקדמותן בתום תקופת השכירות, כהגדרתה בהסכם אופק ובהסכם מונופולי.

2. <u>הערבות הבנקאית</u>

החברה המציאה לידי מונופולי ולידי אופק, כל אחת, ערבות בנקאית בסך השווה ל-315,900 ₪ (שלוש מאות וחמישה עשר אלף ותשע מאות שקלים חדשים) (להלן: "הערבות הבנקאית").
מונופולי ואופק ישיבו את הערבות הבנקאית שתימסר לכל אחת מהן, במועד בו החברה תשיב את המעטפת של קומה 21 וקומה 22 , לפי העניין, לקדמותן, טרם יצירת פתח הגישה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

12.7. שוכרים בעלי עניין בנכס

ככל הידוע לח"מ, אין שוכרים בעלי עניין בנכס.

12.8. מחזיקים ששיעור החזקתם עולה על 20%

עפ"י הסכם השכירות בנכס שוכר יחיד המחזיק ב-100% משטח הנכס.
חברת לוגסהירו פיצלה את קומה 22 לשלוש יחידות משרדים נפרדות. אחת היחידות משמשת את חברת לוגסהירו ושתי היחידות הנוספות מיועדות להשכרה לשוכרי משנה. כפי שנמסר לי ע"י מזמין חוות הדעת חברת לוגסהירו משכירה את אחת היחידות לחברת CLUTCH והיחידה השנייה מושכרת לחברת אנקור פורג' בע"מ.

12.9. דמי ניהול

עפ"י הסכם השכירות הניהול משולם בנפרד ישירות לחברת הניהול של הבניין. נכון למועד הקובע דמי הניהול במגדל הינם 18 ₪ למ"ר והינם סבירים.

12.10. הכנסות מדמי שכירות

עפ"י אישור רואה חשבון מיום 15/03/2026 (המצ"ב כנספח מס' 4) דמי השכירות של השוכר לוגסהירו בע"מ התקבלו במועדם ובמלואם.

13. היסטוריה של הנכס שומות ועסקאות

13.1. שומות קודמות שנערכו לנכס:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי (ללא מע"מ)	רמתגמר	שמאי מבצע
31/12/2021	תקן 17.1	₪ 30,900,000	מעטפת	ארז כהן
08/11/2022	תקן 19	₪ 41,300,000	רמת גמר מלא	גרינברג אולפינר ושות'
31/12/2022	תקן 17.1	₪ 35,900,000	רמת גמר מלא	ארז כהן
31/12/2023	תקן 17.1	₪ 35,800,000	רמת גמר מלא	ארז כהן
31/12/2024	תקן 17.1	₪ 35,200,000	רמת גמר מלא	ארז כהן

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

14. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך - התשכ"ח עבור דיווח כספי של החברה ובהתאם לתקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, הבאנו בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים שלהלן:

14.1. מטרת השומה

הערכת ***"השווי ההוגן"*** של זכויות חברת אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי משקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן חשבונאי בינלאומי מס' IAS 40 ו- IVS1 שהוא - הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון למוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה. השומה נערכה לפי תקן בינ"ל IFRS13 ו- IFRS13 (מדידת שווי הוגן) ותקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של סלע קפיטל לרבות דיווח על נכס או על חלק יחסי ממנו כנדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס. זאת, לצורך דיווח לדו"חות הכספיים, שיפורסמו בציבור.

14.2. גישות השומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה (או גישת השוק)- The market approach

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. גישה זו מועדפת גם לפי הפסיקה.

גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות)- The income approach

אומדן שווי השוק של הנכס נשוא השומה מבוצע על ידי היוון ההכנסה (היוון מהשורש "הון") המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית הנקבע בין היתר ע"פ אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת ובגורמים נוספים. השיקולים בהערכת שעור ההיוון כוללים בין היתר: ריבית בטוחה במשק, איכות השוכר, פחת, סיכון.

גישת העלויות (גישת השווי הפיזי) - The cost approach

בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשוויה בשוק החופשי כריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים, בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי). גישה זו מצויה בעדיפות אחרונה מאחר והתוצאה המתקבלת, רגישה לשינויים קלים בכל אחד ממרכיביה. מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים בין גישות השומה הנ"ל בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה. במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה), עשויה התוצאה המתקבלת ע"י שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימאליים השימוש בכל אחת מהגישות ייתן תוצאות דומות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

14.3. יישום גישות השומה

ע"פ תקן מספר 2.0 של הועדה לתקינה שמאית בדבר ***"יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה ומסחר"*** עולה כי גישות בעלות תוקף גבוה להערכת ***"בנין משרדים, מלאכה או תעשייה"*** הינן גישת ההשוואה וגישת הוון הכנסות.
שווי הנכס הנדון הוערך בשילוב בין גישת ההשוואה וגישת ההכנסה, ומביא בחשבון את נתוני ההכנסות, כפי שדווחו ע"י מנהל הכספים של החברה ואת דמי השכירות הריאליים בהתאם למחירים ועסקאות מסביבת הנכס הנדון.

14.4. הובא בחשבון מיקום הנכס ברחוב המסגר 35, תל אביב.

14.5. הובא בחשבון נתוניו הפיזיים של הנכס - שטח, צורה, מפרט, מצב פיזי, וכיוצ"ב, כמפורט בסעיף 9.

14.6. הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס, כמפורט בסעיף 10.

14.7. הובאו בחשבון גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות.

14.8. בגישת היוון ההכנסות הובא בחשבון כי תקופת השכירות מסתיימת ב-25/12/2026, ולאחריה חושב היוון שכר הדירה בהתאם לשווי השוק.

14.9. הונח כי שוכרי המשנה כפופים להוראות הסכם השכירות הראשי של חברת לוגסהירו, כמפורט בסעיף 9.1.

14.10. הובא בחשבון כי דמ"ש בחוזה השכירות הראשי של חברת לוגסהירו המפורט בסעיף 12.4 להלן מגלמים רמת גמר בשווי של 4,000 ₪ למ"ר בנוי ברוטו.

14.11. הנכס הוערך כשהוא נקי מכל חוב שיעבוד או זכויות צד ג' וזאת מעבר למצבו, המשפטי, הפיזי, התכנוני הקיים ובכפוף לזכויות השוכרים כמפורט בחוות דעת זו.

14.12. הובאו בחשבון שיעורי היוון ומקדמים כמפורט בסעיף 15.1.

14.13. הערכה אינה כוללת מע"מ, בהתאם להוראות תקן 11א' של הועדה לתקינה שמאית.

14.14. **הנכס הוערך בש"ח, ברמת גמר מלא** למועד הקובע 31/12/2025.

14.15. הנכס ללא זכויות בניה נוספות ולפיכך נכון למועד הקובע לא יחול היטל השבחה.

14.16. ההערכה הינה לזכויות החברה בנכס, כמתואר בסעיף 12, כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד, חזקה, או צד שלישי, למעט שכירויות ו/או זכויות צדדים שלישיים המצוינות במפורש; כל הנ"ל - כעולה מהמסמכים והתצהירים שהוצגו בפנינו והמפורטים לעיל.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

15. נתונים להערכת שווי:

15.1 שיעור היוון (סקירת שמאי ממשלתי) למחצית שניה של שנת 2024

להלן סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים שנערכה באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים מיום 21/10/2025:

1. רקע כללי:

המחצית השנייה של שנת 2024 התאפיינה בירידה בעצימות הלחימה בדרום ובהפסקת אש בצפון בסוף נובמבר, שהביאה לחזרה הדרגתית של פעילות באזורים שנפגעו.
המשק הישראלי עבר בהדרגה ממצב חירום ליציבות יחסית, אף שההשלכות הכלכליות והחברתיות של השנה הקודמת נותרו מורגשות.
במהלך כל התקופה ריבית בנק ישראל נותרה ללא שינוי – ברמה של 4.5% , לאחר הפחתה שבוצעה בראשית השנה. האינפלציה נותרה בתחום היעד (סביב שיעור שנתי של 3%), והמערכת הפיננסית שמרה על יציבות. בענף הבנייה נרשמה התאוששות חלקית, תוך הסתגלות להיעדרם של העובדים הפלסטינים באמצעות גיוס עובדים זרים שהובאו בהליך מואץ כתחליף לאלו שלא שבו לעבודה מאז תחילת המלחמה . עם זאת, נמשך מחסור בכוח אדם מקצועי, שגרם לעיכובים בביצוע ולהתייקרות עלויות העבודה.
באופן כללי, המחצית השנייה של 2024 התאפיינה ביציבות כלכלית זהירה ובהתאוששות הדרגתית, על רקע הפחתת המתיחות הביטחונית והמשך רמת ריבית גבוהה (באופן יחסי) ללא שינוי.

2. שוק הנדל"ן העסקי:

שוק המשרדים ממשיך להתמודד עם חוסר איזון מתמשך בין היצע לביקוש, כאשר נרשם עודף של שטחים פנויים לצד האטה בביקושים חדשים. האטה זו נובעת בעיקר משילוב של סביבת ריבית גבוהה וקיפאון חלקי בתחום חברות הטכנולוגיה וההיי־טק.
לאורך שנת 2024 נמשכה מגמת הגדלת המלאי בשוק, כתוצאה מפרויקטים שהחלו בביצועם בשנים קודמות והגיעו לשלב האכלוס. כפועל יוצא, נרשמה ירידה במספר התחלות הבנייה החדשות ביחס לשנת 2023 , בעיקר במחצית הראשונה של השנה, ואילו במחצית השנייה נצפתה עלייה מתונה – אולם לא נראה כי מדובר בשינוי מגמה מהותי.
במעגל הראשון, הכולל את הבניינים החדישים והאיכותיים במיקומים בעלי נגישות גבוהה באזורי הביקוש)כדוגמת העיר תל אביב(, ניכרת יציבות יחסית ברמות הביקוש ובשיעורי התפוסה. לצד זאת, נמשכת תופעת שכירות המשנה, המשמשת פתרון זמני לעודפי ההיצע אך גם מחריפה את התחרות על שוכרים חדשים. לעומת זאת, אזורי המעגל השני והפריפריה ממשיכים להתמודד עם קושי באכלוס שטחים חדשים, המחייב גמישות הולכת וגוברת מצד המשכירים והתאמות בתנאי השכירות.
להלן שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל), בממוצע כלל ארצי, במחצית השנייה של שנת 2024:

נכסי משרדים:	**6.75%**
נכסי מסחר:	**7.0%**
נכסי תעשיה:	**6.5%**

3. סיכום ממצאים:

שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5%-7%.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

נראה כי לנוכח עודפי ההיצע, ובעיקר בענף המשרדים, בעלי נכסים מניבים בוחרים בשלב זה לספוג את עלויות המימון ולהתפשר על רמות השכירות בחוזים חדשים, מתוך ציפייה כי שינוי עתידי בריבית או התאוששות כלכלית יחזירו את הביקושים ויאפשרו תיקון ברמות המחירים.

מצב זה מוביל ליצירת פער מצומצם ואף שלילי בין שיעורי התשואה לבין עלות המימון, ומצמצם את הכדאיות של רכישה ממונפת עבור משקיעים פרטיים, חברות נדל"ן מניב וגופים מוסדיים.

מהבדיקה שערכנו עולה כי חלק ניכר מהרוכשים הפעילים בתקופה הנסקרת הם משתמשי קצה, הרוכשים נכסים לצורך שימוש עצמי ולא בהכרח משיקולי תשואה.

בנוסף, החלק של ההון העצמי בעסקאות אלו נותר גבוה, ומשקף גישה שמרנית של רוכשים ומימון זהיר מצד המערכת הבנקאית, על רקע סביבת ריבית גבוהה ופער מצומצם בין תשואה למימון.

4. מקורות המידע:

הסקר לעיל מבוסס על ניתוח נתונים של נכסים מניבים מסוגים שונים – משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה – בכ- 20 ערים שונות ברחבי הארץ.

המידע נשען, בין היתר, על המקורות המרכזיים הבאים:

א . ניתוח עסקאות מכר, כפי שדווחו לרשות המיסים, בהשוואה לעסקאות השכרה בנכסים סמוכים, בהתבסס על מידע מגורמים בענף ופרסומים מקצועיים.

ב . סקר שוק מקיף הבוחן את דמי השכירות המבוקשים בנכסים מניבים אל מול מחירי המכירה המבוקשים באותם נכסים.

ג . דיווחים רבעוניים של פירמות ו/או הערכות שווי המצורפות לדוחות הכספיים, בהתאם לתקני החשבונאות (IFRS).

15.2. <u>להלן סקירת שוק הנדל"ן של מחלקת המחקר של חברת CBRE לחציון ראשון שנת 2025:</u>

עפ"י סקירת שוק של חברת CBRE, להלן שיעורי ההיוון הממוצעים לשווי הנכסים המניבים בחברות ציבוריות שנדגמו:

חברה	גב ים		אמות		קבוצת עזריאלי		סלע נדל"ן		מליסרון	
שנה	שנתי 2024	חציון 1 2025	שנתי 2024	חציון 1 2025	שנתי 2024	חציון 1 2025	שנתי 2024	חציון 1 2025	שנתי 2024	חציון 1 2025
שיעור היוון ממוצע לשווי הנכסים המניבים	6.80%	6.70%	6.42%	6.36%	6.99%	6.99%	6.80%	6.87%	6.98%	6.93%

<u>שוק המשרדים</u>

ההאטה בענף ההייטק ממשיכה להשפיע על הביקוש למשרדים. החברות מדווחות על קושי בשיווק שטחי משרדים במיקומים שאינם מרכזיים, על התארכות תהליכי משא ומתן ועל תקופות שכירות קצרות יותר. בהתאמה, נרשמה ירידה חדה בהתחלות בנייה למשרדים, וחברות מדווחות על שיעורי אכלוס נמוכים בבניינים חדשים המצויים בשלבי סיום אחרונים ואף לאחר סיום.

15.3. <u>נתונים נוספים לקביעת שיעור היוון:</u>

- עפ"י פרסום מיום 27/03/2022 עדי צים מכר לחברת הביטוח 'כלל' 50% מאחזקותיו ב- 9 הקומות העליונות במגדל SKY TOWER. השוכרות 'פאפאיה גיימס' ו'יוטפו' שכרו מצים כ-3,700 מ"ר ו- 7,400 מ"ר בהתאמה, תמורת דמ"ש ממוצעים בסך כ- 190 ₪/מ"ר.
העסקה במגדל שבנדון משקפת **שיעור תשואה של כ- 5% תשואה.**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- במהלך חודש ינואר 2023 רכשה עמותת הידברות מחברת מישורים את בית מישורים בקרית אריה בפתח-תקווה הרוכשת הינה השוכרת של המבנה בשלמות. הבניין בן 5 קומות משרדים מעל קומת מרתף. התמורה בעסקה כ-22 מ' ₪. בהתאם לדיווח החברה ה – NOI השנתי בתפוסה מלאה הצפוי מהנכס משקף **שיעור תשואה של כ–6.2%.**
- עפ"י פרסום בעיתון, בתאריך 08/01/2023 **חברת דן נדל"ן** מכרה את מלוא הזכויות במרכז מסחרי הממוקם בצמוד למגדל "פסגת דן" ברחוב ז'בוטינסקי ברמת גן, **תמורת סך של 58 מיליון** ₪. המרכז כולל 2 קומות מסחריות בשטח של כ- 2,200 מ"ר, ו- 70 מקומות חניה. **העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6%.**
- בתאריך 01/05/2023 דיווחה "קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ" כי מכרה את זכויותיה בנכס מסחרי בשטח של כ-2,060 מ"ר בפרויקט MORE נרקיסים בראשון לציון תמורת 58,000,000 ₪ (יתרת התחייבות כלפי שוכרים 500 אלף ₪), דמי השכירות השנתיים הצפויים (בתפוסה מלאה) הינם כ - 3.6 מיליון ₪ והעסקה משקפת **שיעור תשואה שנתי של 6.66%** (בתפוסה מלאה).
- לפי פרסום בעיתונות מיום 22/5/2023, חב' מגדל רוכשת 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאוס, ברחוב מנחם בגין, תל אביב. המגדל כולל 11 קומות משרדים מעל קומת מסחר, בשטח ברוטו של כ- 15.5 אלף מ"ר + 186 חניות. המגדל מושכר במלואו ל- 3 שוכרים לתקופות ארוכות של כ- 10 - 20 שנים (מתוכם כ- 11.5 אלף מ"ר לחברת סוויטצ'אפ שבבעלות רשת המלונות פתאל). התמורה- כ- 230 מיליון ₪ (לחלק של 50%). ה- NOI הצפוי - 26 מיליון ₪. **שיעור התשואה - כ- 5.65%**.
- ע"פ דיווח לרשות לני"ע של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ מיום 11/06/2023, מכרה החברה נכס מסחרי בשטח של כ- 1,200 מ"ר בפרויקט אור ים (מתחם א') אור עקיבא, בתמורה לסך של 33 מ' ₪. הכנסות שנתיות צפויות מדמ"ש בתפוסה מלאה הינן כ- 2.4 מ' ₪. **העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 7.3%.**
- ע"פ דיווח לרשות לני"ע של חב' מישורים מיום 15/10/2023, החברה התקשרה בהסכם למכירת מרכז מסחרי באזור התעשיה עקרון 2000 (בילי"ו סנטר) לרוכשים פרטיים, תמורה כ- 46 מיליון ₪. הנכס הינו בן קומה אחת מסחרית בשטח בנוי של כ- 2,420 מ"ר, גלריה בשטח של 108 מ"ר ומערכת סולרית על הגג. הנכס בתפוסה מלאה. ע"פ הדיווח ה NOI בתפוסה מלאה הינו כ- 3.1 מיליון ₪. **העסקה משקפת שיעור תשואה שנתי של כ- 6.8%.**
- בתאריך 10/01/2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת זכויות חכירה במקרקעין בתחום פארק אפק שבראש העין. המקרקעין הינם בשטח 8.4 דונם וכולל מבנה בשטח של 10,000 מ"ר הכולל 7,000 מ"ר ללוגיסטיקה, 3,000 מ"ר למשרדים וכ-120 מקומות חניה. התמורה בעסקה הינה בסך של 89.8 מיליון ₪. בהתאם לנתוני החברה, הNOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ-5.85 מיליון ₪ ומ**שקף שיעור תשואה של כ-6.5%.**
- בתאריך 16/01/2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון. הממכר בשטח 3.5 דונם קרקע ובתחומו מצוי מגדל משרדים ומסחר בנוי הכולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה - בשטח עילי להשכרה של כ-16,000 מ"ר + כ-410 מקומות חניה. התמורה בעסקה הינה בסך של 103.75 מיליון ₪ + 5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ 108.75 מיליון ₪. על פי הוראות הסכם המכר, כולל הסכם המכר מנגנון התאמת תמורה, לפיו במידה ובתום תקופה שנקבעה לכך בהסכם, תוצאת

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

חישובו של ה NOI הצפוי תהיה נמוכה משיעור תשואה עליו סוכם בהסכם, תפחת התמורה בהתאם, והמוכרת תשיב לקונה את ההפרש.

בהתאם לדיווח החברה ה NOI השנתי הצפוי (97% תפוסה בכפוף למימוש תנאי השלמת עסקה להשכרה לשוכר מהותי) מהממכר מוערך בכ-7.1 מיליון ₪ (כאמור עבור מחצית מהזכויות). התמורה הכוללת בעסקה ביחס ל NOI הצפוי **מייצג שיעור תשואה של כ- 6.5%.**

- בתאריך 07/03/2024 פרסמה חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ כי הגישה הצעה לרכישת זכויות החכירה בפרויקט גני שרונה בת"א מחברת ריט 1, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-217 מ' ₪ (רכישה של כ-33%). הפרויקט כולל כ-6,000 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים ומשרדים. בהתאם ל NOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) בסך של כ- 14.2 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס ל NOI המייצג משקפת **שיעור תשואה של כ- 6.5%.** בהתאם לפרסומים שונים נוספים, הצעת רכישה זה סורבה ע"י חברת ריט 1.
- בתאריך 23/05/2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע"מ כי הגישה הצעה לרכישת מחצית מהזכויות בפרויקט קניון -צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-242 מ' ₪ (רכישה של כ-50%). הפרויקט כולל כ-11,500 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים. בהתאם ל- NOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) בסך של כ- 17 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס ל NOI **המייצג משקפת שיעור תשואה של כ- 7%.**
- ע"פ דיווח לבורסה, מיום 25/12/2024 של חברת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובניין בע"מ, ביום 24 בדצמבר 2024 התקשרה חברת בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכמי מכר עם תאגידים שונים שאינם קשורים לחברה למכירת מלוא זכויותיה של חברת הבת בשלושה נכסים מניבים וזאת בתמורה לסך כולל של 203.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בהתאם להסכמי המכר, חברת הבת תמכור לרוכש את מלוא זכויותיה בנכסים שלהלן: (1) שטחי המסחר במתחם "הבלוק" בבאר שבע בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר; (2) שטחי המסחר במתחם "הכוכב" בגליל ים בשטח של 2,220 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר; ו- (3) שטחי המסחר במתחם "הנרקיס" בראשון לציון ב שטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר. שווים ההוגן של הנכסים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.9.24 בסך של כ- 184 מיליון ש"ח מבוסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריך שווי חיצוני בהתבסס על **שיעור היוון של 6.5% - 6.6%.**
- ע"פ דיווח לבורסה מיום 30/12/2024 של חב' מנרב בע"מ, ביום 29/12/2024, התקשרה החברה בהסכם למכירה לקרן ריאליטי* של מחצית מזכויותיה במקרקעין המצויים באזור התעשייה באשדוד שעליהם בנויים שלושה מתחמים (חלקות 15-11 וכ- 52% מחלקה 67, בגוש 245), בתמורה לסך של 200 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, וכן התחייבות של הרוכש לתשלום תמורה עתידית נוספת בגין זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות כיום במקרקעין. במקביל, הצדדים התקשרו בעסקה משותפת לצורך ניהול המקרקעין כנכס מניב וקידום ואישור תב"ע חדשה בין היתר לצורך תוספת שימושים והגדלת זכויות בניה במקרקעין. על פי הדיווח, התמורה הנ"ל לא כולל התמורה הנוספת בגין זכויות הבניה הבלתי מנוצלות **משקפת שיעור תשואה שנתית של כ- 6.75%** , בהתבסס על NOI שנתי של כ- 27 מיליון ₪.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

15.4. <u>דו"ח נת"ם – גיליון מספר 55 , חציון ראשון שנת 2025 :</u>

<u>מגמות כלליות שוק המשרדים : האטה בביקושים לשטחים גדולים</u>

" הגורם הדומיננטי בתחום המשרדים בשנים האחרונות היה הגידול בביקוש למשרדים מצד חברות טכנולוגיות. גם המעבר לעבודה חלקית מהבית בתקופת הקורונה ולאחריה, לא צמצם באופן משמעותי את הביקוש לשטחי משרדים. חברות ההייטק גייסו סכומי שיא, והנזילות הגבוהה בשילוב תחרות עזה על כח אדם מיומן הובילו לביקושים חזקים ולעליית מחירי השכירות, בעיקר במשרדי Class A בתל אביב ובהרצליה פיתוח, ובמיקומם הסמוכים לתחנת רכבת או רכבת קלה.."

<u>להלן סקר מגדלי משרדים Class A בתל אביב מתוך דו"ח נת"ם.</u>

בסקר זה נבדקו 59 מגדלי Class A ב7 אזורים המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו : 2,139,979 מ"ר.

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2024	שיעור אכלוס חציון ראשון 2025	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
רמת החייל	14	261,856	90.60%	**92.08%**	75.14	**77.07**	20.43	910.71
ציר מ. בגין	16	753,330	97.40%	**98.59%**	134.38	**141.25**	21.27	1,166.67
סיטי	5	104,204	74.45%	**72.79%**	141.00	**136.00**	22.10	1,160.00
יגאל אלון	6	336,150	97.74%	**98.90%**	124.83	**134.17**	17.67	1,100.00
בית המשפט	4	103,680	97.45%	**97.28%**	125.00	**123.75**	22.00	1,275.00
יצחק שדה, חסן ערפה	4	194,000	95.88%	**99.38%**	135.00	**145.00**	17.00	1,425.00
בורסה	9	386,759	97.67%	**83.89%**	103.89	**112.22**	20.28	1,116.67
סה"כ/ממוצע	**58**	**2,139,979**	**95.45%**	**93.94%**	**119.89**	**124.21**	**20.11**	**1164.86**

<u>בניינים Class A הכלולים בסקר עונים על הקריטריונים הבאים :</u>

- בנייני משרדים שנבנו ב-15 שנים האחרונות או פחות ועומדים בקריטריונים הבאים :
- שטח מבונה מעל קומת הקרקע : 10,000 מ"ר ומעלה.
- מערכות מלאות של מיזוג אוויר מרכזי ומספר מעליות.
- רמה גבוהה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים.
- חברת ניהול מקצועית אשר מתחזקת את הבניין.
- מחירי שכירות מבוקשים למשרדים חדשים הכוללים גימור סטנדרטי של 2,500 ₪ למ"ר ברוטו (נכון לתאריך בו נערך הסקר).

<u>להלן ניתוח הנתונים מתוך דו"ח נת"ם :</u>

" גם בחציון זה נראה, כי קיימת יציבות יחסית על אף הרקע הכלכלי והביטחוני המאתגר (המשך רציף של לחימה החל ממלחמת 7.10 , מצב גיאופוליטי מאתגר, והמשך סביבת ריבית גבוהה), שוק מגדלי המשרדים בתל אביב שומר על ביקוש גבוה ברוב האזורים. עלייה ממוצעת של כ- 4.32% במחירי השכירות המבוקשים – מ- 119.89 ₪ למ"ר בחציון השני של 2024 ל- 124.21 ₪ למ"ר בחציון ראשון 2025 וירידה קלה בשיעור האכלוס הממוצע, מ- 95.45% ל- 93.94%. ניתן לראות כי בחלק מהאזורים ישנה ירידה בדמי השכירות המבוקשים ובחלקם שמירה על יציבות ואף עלייה ביניהם :...**אזור יצחק שדה/חסן ערפה: הציג את העלייה הבולטת ביותר 145 ₪ למ"ר ועליה באכלוס ל-99.4%."**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

15.5. <u>עסקאות מכר במגדל SKY TOWER:</u>

להלן עסקאות מכר במגדל SKY TOWER מתוך אתר מידע נדל"ן של רשות המיסים:

עסקאות מכר במגדל SKY TOWER גו"ח 7077/50					
מסד	יום מכירה	שווי מכירה	שטח רשום	קומה	מחיר למ"ר
1	25/11/2024	₪ 7,100,000	299 מ"ר	19	₪ 23,746
2	20/11/2024	₪ 3,600,000	150 מ"ר	18	₪ 24,000
3	30/10/2024	₪ 3,268,000	136 מ"ר	19	₪ 24,029
4	04/07/2024	₪ 5,674,500	173 מ"ר	19	₪ 32,801
5	23/05/2024	₪ 3,210,000	140 מ"ר	12	₪ 22,929
6	04/04/2024	₪ 3,300,000	101 מ"ר	12	₪ 32,673
7	04/12/2023	₪ 6,100,000	198 מ"ר	3	₪ 30,808
8	04/12/2023	₪ 2,257,490	90 מ"ר	12	₪ 25,083
9	06/06/2023	₪ 4,500,000	145 מ"ר	12	₪ 31,034
10	06/11/2022	₪ 4,162,500	155 מ"ר	15	₪ 26,855
11	03/11/2022	₪ 6,832,000	244 מ"ר	6	₪ 28,000
12	02/11/2022	₪ 4,000,000	145 מ"ר	19	₪ 27,586
13	15/08/2022	₪ 3,930,000	134 מ"ר	7	₪ 29,328
14	15/08/2022	₪ 4,620,000	161 מ"ר	7	₪ 28,696
15	24/04/2022	₪ 3,770,000	145 מ"ר	13	₪ 26,000
16	11/04/2022	₪ 3,670,000	145 מ"ר	12	₪ 25,310
17	03/04/2022	₪ 5,135,000	180 מ"ר	9	₪ 28,528
18	31/03/2022	₪ 26,000,000	765 מ"ר	13	₪ 33,987
19	28/03/2022	₪ 3,642,500	155 מ"ר	5	₪ 23,500
20	22/02/2022	₪ 3,895,000	134 מ"ר	10	₪ 29,067
21	09/02/2022	₪ 4,891,500	189 מ"ר	18	₪ 25,881
22	09/02/2022	₪ 7,114,500	275 מ"ר	18	₪ 25,871
23	30/01/2022	₪ 3,600,000	154 מ"ר	3	₪ 23,377
24	18/01/2022	₪ 4,516,000	161 מ"ר	5	₪ 28,050
25	06/01/2022	₪ 7,000,000	297 מ"ר	9	₪ 23,569
26	06/01/2022	₪ 6,299,500	293 מ"ר	10	₪ 21,500
27	05/01/2022	₪ 6,975,000	279 מ"ר	16	₪ 25,000
28	04/01/2022	₪ 3,225,000	150 מ"ר	14	₪ 21,500

15.6. <u>להלן תיאור עסקאות נוספות שנערכו במגדל SKY TOWER:</u>

- **עפ"י מידע המצוי במשרדי , נמכר בחציון השני של 2025 משרד בקומה שלישית , בשטח ברוטו של 182 מ"ר , תמורת מחיר של 6,000,000 ₪ המשקף כ-31,000 ₪ למ"ר ברוטו בניכוי תרומת ריהוט.**
- עפ"י פרסום מיום 27/03/2022 עדי צים מכר לחברת הביטוח 'כלל' 50% מאחזקותיו ב- 9 הקומות העליונות במגדל SKY TOWER. 'כלל' תשלם בתמורה 205 מיליון שקלים. קומות 32-24 הינן בשטח

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

של כ- 11,180 מ"ר ולפיכך העסקה משקפת שווי למ"ר ממוצע בסך **כ- 36,700** ₪ [7]. עוד עולה מהכתבה כי החברות 'פאפאיה גיימס' ו'יוטפו' שכרו מצים כ-3,700 מ"ר ו-7,400 מ"ר בהתאמה, תמורת דמ"ש ממוצעים בסך כ- 190 ₪/מ"ר. **כ- 5% תשואה.**

- עפ"י מידע המצוי במשרדי ביום 30/01/2022 נמכר משרד בשטח 96 מ"ר נטו ברמת מעטפת בתוספת מרפסת שמש בשטח של 56.9 מ"ר, סה"כ שטח 154 מ"ר ברוטו, תמורת 3,600,000 ₪, עפ"י ניתוח ההסכם מתקבל שווי מ"ר בנוי ברמת מעטפת של כ- **23,400** ₪ + **מע"מ.**
- עפ"י פרסום מיום 14/01/2021 חברת הנדל"ן המניב, קבוצת חכם, הודיעה על השלמת רכישה של יותר מקומה וחצי במגדל SKY TOWER החדש במתחם חסן ערפה (מתחם יצחק שדה) – תמורת סכום כולל של כ-87 מיליון שקל. בהודעה מוסרת החברה כי רכשה 3,000 מ"ר במגדל, מכמה בעלים פרטיים, ברמת מעטפת. עפ"י ניתוח הפרסום מתקבל שווי מ"ר בנוי ברמת מעטפת של כ – **29,000** ₪ + **מע"מ.**

15.7. <u>עסקאות שכירות במגדל SKYTOWER</u>:

בהתאם להסכמי שכירות במשרדי, הושכרו במגדל הנדון שטחים כלהלן:

- בחודש ינואר 2022 שטח של 295 מ"ר בקומה 15 הושכר לתקופה של 5 שנים + אופציה ל 5 שנים נוספות תמורת 140 ₪/מ"ר. תוספת 7.5% בדמי השכירות בתק' האופציה. המשכיר ישתתף בעבודת ההתאמה בסכום של **900 אלף** ₪ + **מע"מ** (בהתאמה לגמר של כ-5,000 ₪ למ"ר מתקבל שכ"ד של כ-160 ₪ למ"ר).

15.8. <u>מחירי שכירות מבוקשים במגדל SKYTOWER</u>:

להלן מחירים מבוקשים במגדל SKY TOWER מתוך אתר סטאוס, נכון למועד עריכת חוות הדעת:

- באתר יד 2 פורסמה מודעת השכרה למשרד בשטח של 161 מ"ר, במגדל SKYTOWER,המשרד ממוקם בקומה 10, ומושכר ברמת גמר. המחיר המבוקש הינו 19,320 ₪ , **כ-120** ₪ **למ"ר.**
- באתר יד 2 פורסמה מודעת השכרה למשרד בשטח של 280 מ"ר, במגדל SKYTOWER,המשרד ממוקם בקומה גבוהה (לא צוין במודעה) , ומושכר ברמת גמר. המחיר המבוקש הינו 36,400 ₪ , כ-**130** ₪ **למ"ר.**
- באתר יד 2 פורסמה מודעת השכרה למשרד בשטח של 141 מ"ר, במגדל SKYTOWER, המשרד ממוקם בקומה 15 , ומושכר ברמת גמר. המחיר המבוקש הינו 20,868 ₪ , **כ-148** ₪ **למ"ר.**
- באתר יד 2 פורסמה מודעת השכרה למשרד בשטח של 136 מ"ר, במגדל SKYTOWER,המשרד ממוקם בקומה 5 , ומושכר ברמת גמר. המחיר המבוקש הינו 17,000 ₪ , **כ-125** ₪ **למ"ר.**
- באתר STATUS פורסמה מודעת השכרה למשרד בשטח של 140 מ"ר, במגדל SKYTOWER, המשרד ממוקם בקומה 15 , ומושכר ברמת גמר. המחיר המבוקש הינו 16,380 ₪ , **כ-117** ₪ **למ"ר.**
- באתר STATUS פורסמה מודעת השכרה למשרד בשטח של 150 מ"ר, במגדל SKYTOWER,המשרד ממוקם בקומה 5 , ומושכר ברמת גמר. המחיר המבוקש הינו 19,500 ₪ , **כ-130** ₪ **למ"ר.**

[7] העסקה כוללת רמות גמר מלאות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

15.9. <u>עסקאות מכר במגדלי חג'אג', רחוב הארבעה 28-30 (חכירה)</u>

להלן עסקאות מכר במגדלי חג'אג' גו"ח 7101/19 מתוך אתר מידע נדל"ן של רשות המיסים:

עסקאות מכר במגדלי חג'אג' גו"ח 7101/19					
מסד	יום מכירה	שווי מכירה	שטח רשום	קומה	מחיר למ"ר
1	08/04/2025	₪ 38,500,000	1,202 מ"ר	22	₪ 32,030
2	10/03/2025	₪ 2,000,000	65 מ"ר	7	₪ 30,769
3	17/02/2025	₪ 1,100,000	33 מ"ר	2	₪ 33,333
4	27/11/2024	₪ 2,950,000	116 מ"ר	1	₪ 25,431
5	31/10/2024	₪ 26,000,000	1,233 מ"ר	19	₪ 21,087
6	20/05/2024	₪ 30,026,000	1,207 מ"ר	18	₪ 24,877
7	26/03/2024	₪ 4,000,000	142 מ"ר	-	₪ 28,169
8	12/07/2023	₪ 28,000,000	826 מ"ר	27	₪ 33,898
9	13/12/2023	₪ 18,126,000	705 מ"ר	17	₪ 25,711

15.10. <u>עסקה בפרויקט קוסמופוליטן</u>

עפ"י פרסום בעיתונות[8], חברת רפאל רכשה 6.5 קומות בפרויקט קוסמופוליטן, הנמצא ברחוב מנחם בגין פינת יצחק שדה. היקף העסקה עומד על 521 מיליון ₪ והוא עתיד להתאכלס בשנת 2030.

הקומות ששכרה משתרעות על שטח של כ-16 אלף מ"ר, המשקפים מחיר של כ-**32,500 אלף שקל למ"ר.**

[8] https://www.calcalist.co.il/real-estate/article/b1ljw7k4xx

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

16. <u>תחשיב למועד הקובע 31/12/2025:</u>

16.1. <u>להלן תחשיב היוון הכנסות</u>

1. <u>שכ"ד ממודד נכון למועד הקובע:</u>

שכ"ד חודשי נכון למועד 12/25			
שכ"ד למ"ר	שכ"ד ממודד ל12/25	שטח לשיווק	סה"כ שכ"ד
₪ 180.00	₪ 207.12	1,234 מ"ר	₪ 255,591
סה"כ שכ"ד חודשי			₪ 255,600
סה"כ שכ"ד שנתי			**₪ 3,067,200**

2. <u>היוון הכנסות עד לתום תקופת השכירות:</u>

היוון הכנסות שכ"ד עד לתום תקופת השכירות 25/12/2026		
שכ"ד שנתי	PMT	₪ 3,067,200
תקופות	N	1
שיעור היוון	I	6.5%
ערך נוכחי	PV	₪ 2,880,000
היוון הכנסות שכ"ד בתקופת השכירות (במעוגל)		**₪ 2,880,000**

3. <u>ערך נוכחי של היוון הכנסות לצמיתות:</u>

- נלקח בחשבון מיקום הנכס הנישום בקומה 22.
- שכ"ד עפ"י אומדן המבוסס על עסקאות ההשוואה משום שדמ"ש באופציה גבוה מהשוק (כ-240 ₪ למ"ר צמוד למדד).

נלקח בחשבון כי לנכס גמישות תכנונית בין אם מושכר כקומה שלמה לבין השכרה בחלקים.

היוון הכנסות שכ"ד לצמיתות לאחר תום תקופת השכירות	
שכ"ד למ"ר	₪ 150
שטח לשיווק	1,234 מ"ר
שכ"ד שנתי	₪ 2,221,200
שיעור היוון	6.5%
היוון הכנסות לצמיתות (במעוגל)	₪ 34,200,000
שווי דחוי לתום תקופת השכירות	**₪ 32,110,000**

4. <u>סה"כ שווי הנכס הנישום עפ"י גישת היוון הכנסות:</u>

סיכום שווי הנכס עפ"י גישת היוון הכנסות	
היוון הכנסות שכ"ד	₪ 2,880,000
ערך נוכחי של היוון הכנסות לצמיתות	₪ 32,110,000
שווי הנכס עפ"י גישת היוון הכנסות	**₪ 35,000,000**

16.2. <u>להלן תחשיב עפ"י גישת ההשוואה:</u>

שווי נכס כבנוי ברמת גמר - גישת ההשוואה		
שטח לשיווק	שווי למ"ר בנוי	סה"כ
1,234 מ"ר	₪ 30,000	₪ 37,020,000
סה"כ שווי בנוי (במעוגל)		**₪ 37,000,000**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

16.3. שקלול הגישות:

שקלול הגישות	
גישה	שווי
גישת ההשוואה	₪ 37,000,000
גישת היוון הכנסות	₪ 35,000,000
סה"כ אומדן שווי משוקלל (במעוגל)	**₪ 36,000,000**

16.4. טבלת רגישות:

		שיעור היוון				
		6.3%	6.4%	6.5%	6.6%	6.7%
דמ"ש לצ"ר	₪ 130	₪ 34,400,000	₪ 34,100,000	₪ 33,900,000	₪ 33,700,000	₪ 33,400,000
	₪ 140	₪ 35,400,000	₪ 35,200,000	₪ 34,900,000	₪ 34,700,000	₪ 34,400,000
	₪ 150	₪ 36,600,000	₪ 36,300,000	**₪ 36,000,000**	₪ 35,800,000	₪ 35,500,000
	₪ 160	₪ 37,700,000	₪ 37,400,000	₪ 37,100,000	₪ 36,800,000	₪ 36,600,000
	₪ 170	₪ 38,800,000	₪ 38,400,000	₪ 38,100,000	₪ 37,800,000	₪ 37,600,000
	₪ 180	₪ 39,900,000	₪ 39,500,000	₪ 39,200,000	₪ 38,900,000	₪ 38,600,000

17. הוצאות בגין מימוש הנכס:

17.1. היטל השבחה - לא צפוי

18. פרוט חוות דעת של מומחים שונים

במסגרת הערכת השווי לא נעשה שימוש בחוות דעת של מומחים נוספים.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

19. <u>השומה</u>

לאור הגורמים והשקולים שלעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי מלוא הזכויות (100%) בנכס הנדון, במצבו, תחת ההנחה שהזכויות נקיות מכל חוב שיעבוד (למעט זכויות צדדי ג' כמפורט לעיל), למועד הקובע 31/12/2025 הינו (במעוגל):

36,000,000 ₪ (שלושים ושישה מיליון שקלים חדשים).

ההערכה אינה כוללת מע"מ, בהתאם להוראות תקן מס' 11א' של הועדה לתקינה שמאית.

20. <u>הצהרות</u>

הננו מצהירים כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות ב ו/או במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התש"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום,



ארז כהן
שמאי מקרקעין

<u>נספחים:</u>

נספח מס' 1 – העתק רישום מפנקס הזכויות.

נספח מס' 2 – שיוך יחידות פרויקט סקייטאוור.

נספח מס' 3 – נספח א' של הסכם השכירות.

נספח מס' 4 - אישור רואה חשבון לדמי השכירות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

נספח מס' 1

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 04/02/2026
יו"ד שבט תשפ"ו
שעה: 10:48

נסח מס' 43289

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

הנכס נוצר ע"י שטר:	43002/2009	מיום:	20/10/2009	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר			
עיריית תל אביב -יפו		4,953			

הערות רשם המקרקעין
הבעלות לפני הרפיצול בגוש זה חלקות 5-7,14

המספרים הישנים של החלקה
7077/42

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אהוד (אודי) ברזלי יעוץ בע"מ	חברה	513346239
				החלק בנכס	
					6250 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אורבן מדל"ן י.ד. בע"מ	חברה	514427715
				החלק בנכס	
					3125 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק חניוני סקיי בע"מ	חברה	515255347
				החלק בנכס	
					3125 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	צ.א.מ המדסה ושמאות בע"מ	חברה	515265775
				החלק בנכס	
					195 / 100000

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 04/02/2026
י"ז שבט תשפ"ו
שעה: 10:48

נסח מס' 43289

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	יאי אבינעם	ת.ז	023840499
				החלק בנכס	
				410 / 100000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	ביקוש גיוסי הון (1993)בע"מ	חברה	511853327
				החלק בנכס	
				410 / 100000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	ביקוש גיוסי הון (1993) בע"מ	חברה	511853327
				החלק בנכס	
				460 / 100000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אבי חן-רואה חשבון	חברה	513490649
				החלק בנכס	
				370 / 100000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	לוי יהודית	ת.ז	067622548
				החלק בנכס	
				400 / 100000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
				החלק בנכס	
				360 / 100000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
				החלק בנכס	
				410 / 100000	

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 04/02/2026
י"ז שבט תשפ"ו
שעה: 10:48

נסח מס' 43289

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
				החלק בנכס	
				540 / 100000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
				החלק בנכס	
				500 / 100000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
				החלק בנכס	
				460 / 100000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
				החלק בנכס	
				390 / 100000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
				החלק בנכס	
				410 / 100000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
				החלק בנכס	
				460 / 100000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31670/2021/1	10/06/2021	מכר	נ.ט.ע הדר בע"מ	חברה	515290021
				החלק בנכס	
				37 / 10000	

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 04/02/2026
י"ז שבט תשפ"ו
שעה: 10:48

נסח מס' 43289

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32772/2022/3	25/05/2022	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			דיויד אמיד שירותים משפטיים - חברת עורכי דין	חברה	513376517
			דיויד אמיד שירותים משפטיים - חברת עורכי דין	חברה	513376517
			מאיר פורגס - חברת עורכי דין	חברה	514131739
			מאיר פורגס - חברת עורכי דין	חברה	514131739
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		3560 / 100000
		על הבעלות של:	**מאיר פורגס - חברת עורכי דין**		
			דיויד אמיד שירותים משפטיים - חברת עורכי דין		
			מאיר פורגס - חברת עורכי דין		
			דיויד אמיד שירותים משפטיים - חברת עורכי דין		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46626/2024/1	25/08/2024	תיקון משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
			אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
			אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
			אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
			אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
			אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
			אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
			אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
		דרגה	**סכום**	**בתנאי שטר מקורי**	**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	34074/2022/1	3530 / 100000
		שטרי תיקון:	46626/2024		
		על הבעלות של:	**אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ**		

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 04/02/2026
י"ז שבט תשפ"ו
שעה: 10:48

נסח מס' 43289

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

על הבעלות של:	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ
	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ
	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ
	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ
	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ
	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ
	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34723/2022/1	01/06/2022	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			היי פלור בע"מ	חברה	515923357
			חוף -גל אחזקות בינלאומיות בע"מ	חברה	513781831
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		שלישית	ללא הגבלת סכום		9 / 40000
		על הבעלות של:	**היי פלור בע"מ**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37217/2022/1	13/06/2022	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			בכר עפר	ת.ז	027786664
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		שלישית	ללא הגבלת סכום		340 / 100000
		על הבעלות של:	**בכר עפר**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41618/2022/2	30/06/2022	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			י. הייווי קפיטל בע"מ	חברה	516402450
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		1650 / 100000
		על הבעלות של:	**י. הייווי קפיטל בע"מ**		

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 04/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו
שעה: 10:48

נסח מס' 43289

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

			סכום		
			₪ 87,762		
			הערות: תיק 515011179 מתאריך 19/01/2025		
			על ההערה של: איי.בי סי מדיה ופרפורמנס בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
26846/2025/1	11/05/2025	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה תל אביב 4		
		סכום			החלק בנכס
		₪ 67,471			500 / 100000
		הערות: תיק 515227528 מתאריך 11/05/2025			
		על הבעלות של: אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ			
		אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ			
		אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ			
		אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ			
		אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ			
		אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ			
		אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ			
		אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
64721/2025/1	27/11/2025	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	רוזה רייך בע"מ	חברה	515688174
			מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
			הערת אזהרה	49426/2025/1	
		הערות: תיאור הנכס: משרד, יחידה מספר H, קומה 3, כיוונים דרום-מערב, החלק במקרקעין 405/100000			
		שטרי תיקון: 64721/2025			
		על הבעלות של: צ.א.מ הנדסה ושמאות בע"מ			
		צ.א.מ הנדסה ושמאות בע"מ			
		צ.א.מ הנדסה ושמאות בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50044/2025/1	08/09/2025	הערת אזהרה	ארבוזובה קרינה	ת.ז	314007394
		הערות: תיאור הנכס: קומה 7, החלק במקרקעין 3/10,000			
		על הבעלות של: חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
54060/2025/1	30/09/2025	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 04/02/2026
י"ז שבט תשפ"ו
שעה: 10:48

נסח מס' 43289

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
43002/2009/12	20/10/2009	זיקת הנאה	חלקה כפופה	זכות מעבר להולכי רגל במפלס הקרקע ללא הגבלה ולצמיתות בשטח המסומן במספר III ששטחו 320 מ"ר וצבוע בצבע ירוק.

לטובת	שם המוטב
	הציבור

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
43002/2009/30	20/10/2009	זיקת הנאה	חלקה כפופה	זכות מעבר להולכי רגל ללא הגבלה ולצמיתות במפלס הקרקע בשטח המסומן 15ש בשטח 3084 מ"ר וצבוע בצבע ירוק.

לטובת	שם המוטב
	הציבור

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
43002/2009/50	20/10/2009	זיקת הנאה	חלקה נהנית	זכות כניסה ברגל וברכב לחניוני החלקות בשטח המסומן ב1 ששטחו 148 מ"ר וצבוע בצבע תכלת.

על פני	גוש/מספר	חלקה/דף
	7077	44

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
43002/2009/51	20/10/2009	זיקת הנאה	חלקה נהנית	זכות כניסה ברגל וברכב לחניוני החלקות בשטח המסומן ב 2 ששטחו 173 מ"ר וצבוע בצבע ירוק.

על פני	גוש/מספר	חלקה/דף
	7077	44

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
43002/2009/52	20/10/2009	זיקת הנאה	חלקה נהנית	זכות כניסה ברגל וברכב לחניוני החלקות בשטח המסומן ב 1 ששטחו 162 מ"ר וצבוע בצבע תכלת.

על פני	גוש/מספר	חלקה/דף
	7077	48

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
466/2024/114 לשכת פרצלציה	14/07/2024	תיקון זיקת הנאה	חלקה נהנית	זכות כניסה ברגל וברכב לחניוני החלקות בשטח המסומן א 1 ששטחו 194 מ"ר וצבוע בצבע סגול.
		בתנאי שטר מקורי:	43002/2009/53	
		שטרי תיקון:	466/2024	

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 04/02/2026
י"ז שבט תשפ"ו
שעה: 10:48

נסח מס' 43289

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

על פני	גוש/ספר		חלקה/דף		
	7077		80		
	7077		84		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
466/2024/115 לשכת פרצלציה	14/07/2024	תיקון זיקת הנאה	חלקה נהנית	זכות כניסה ברגל וברכב לחניוניי החלקות בשטח המסומן א 2 ששטחו 372 מ"ר וצבוע בצבע כתום.
		בתנאי שטר מקורי:	43002/2009/54	
		שטרי תיקון:	466/2024	

על פני	גוש/ספר		חלקה/דף		
	7077		80		
	7077		84		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
466/2024/95 לשכת פרצלציה	14/07/2024	תיקון זיקת הנאה	חלקה נהנית	זכות כניסה ברגל וברכב לחניוניי החלקות בשטח המסומן א 1 ששטחו 168 מ"ר וצבוע בצבע סגול.
		בתנאי שטר מקורי:	43002/2009/55	
		שטרי תיקון:	466/2024	

על פני	גוש/ספר		חלקה/דף		
	7077		87		
	7077		88		

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

נספח מס' 2

Adler Shachar Adler
Law Office & Notary
אדלר שחר אדלר
עורכי דין ונוטריון

Baruch Adler, Adv. & Notary — ברוך אדלר, עו"ד ונוטריון
Riki (Krugliak) Shachar, Adv. — ריקי (קרוגליאק) שחר, עו"ד
Nadav Adler, Adv. — נדב אדלר, עו"ד
Michael Adler, Adv. — מיכאל אדלר, עו"ד
Alon Kopel, Adv. — אלון קופל, עו"ד

רמת גן, 29 יולי 2021

לכל המעוניין,

הנדון: שיוך יחידות פרויקט Sky Tower, ת"א ("הפרויקט")- גוש 7077 חלקה 50 ("המקרקעין")

אנו הח"מ, יועציה המשפטיים של קבוצת הרכישה אשר התאגדה לצורך הקמת הפרויקט (להלן: "**קבוצת הרכישה**") מאשרים בזאת כדלקמן:

1. כי ביום 17.5.2015 נכרת בין חברי קבוצת הרכישה הסכם שיתוף ביחס למקרקעין לשם הקמתו של הפרויקט ויחודן של היחידות בפרויקט לחברי קבוצת הרכישה (להלן: "**הסכם השיתוף**").
2. כי חברת אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ ח.פ. 515227528 רשומה כבעלים של 3530/100000 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין (אשר עשויים להשתנות עקב תוספת קומות נוספות בפרויקט), וכי בהתאם להסכם השיתוף ובכפוף למילוי כלל התחייבויותיה על פיו, מקנים את הזכות להירשם בסוף הפרויקט ובכפוף לחליכי רישום הבית המשותף כבעלים של יחידות רעיוניות H+G+F+E+D+C+B+A בקומה 22 בפרויקט, כהגדרתן בהסכם השיתוף.
3. עם סיום הפרויקט משרדינו יטפלו עבור קבוצת הרכישה ברישום הבית המשותף.
4. האמור לעיל מהווה את תוכן הרישום של המידע המצוי במשרדנו בלבד, נכון למועד משלוח מכתבנו זה. מובהר כי האמור לעיל ממצה את רישומינו בלבד וככל שיהיו סתירות ברישומי חברת הניהול של הפרויקט יגבר האמור במרשמי חברת הניהול.
5. רישומינו לעיל אינם כוללים התייחסות לשעבודים ו/או משכונות ו/או הערות אזהרה ו/או הערות בדבר אתר עתיקות ו/או זיקות הנאה ו/או הערות בדבר תקנה 27 הרשומות על הזכויות במקרקעין ו/או זכויות שימוש ו/או שכירות שהוקנו לצדדים שלישיים ביחידות, לרבות ובייחוד כל זכות מכל מין ו/או סוג שהוא הרשומה במרשמים על פי דין.
6. אישור זה אינו מהווה תחליף לעיון בנסח רישום מקרקעין ו/או נסח מרשם החברות ו/או רשם המשכונות ו/או בדיקה אצל כל גוף ו/או מסד רלוונטי ו/או רשות אחרים.

בכבוד רב ובברכה,

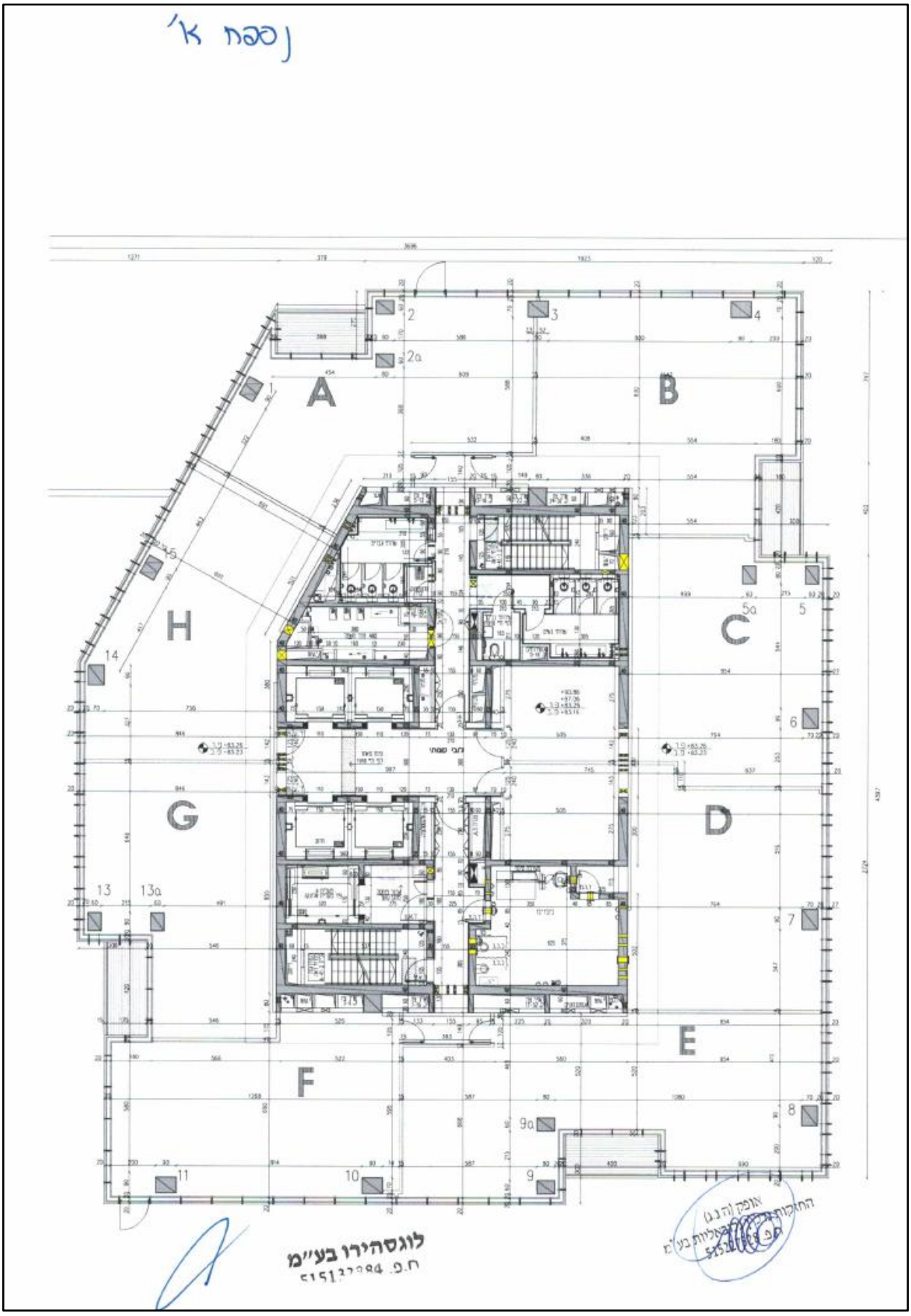
נדב אדלר, עו"ד
אדלר, שחר, אדלר ושות'

לירן אזחרי, עו"ד
אקסלרוד, אומנה זשות'

בית גיבור ספורט – רח' מנחם בגין 7, רמת גן, 5268102
Beit Gibor Sport - 14th floor Ramat Gan, Israel 5268102
טל: 03-6114475 : tel פקס: 03-6114476 : fax
מייל: nadav@balaw.co.il www.adlerlaw.co.il

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

נספח מס' 3



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

נספח מס' 4

UHY

שטיינמץ עמינח ושות'
רואי - חשבון

88 Yigal Alon St.
Tel Aviv, Israel

Phone +972 77 77 0000
Email info@cpa.co.il
Web www.cpa.co.il

ביניין בית גבאי, יגאל אלון 88,
תל אביב

טלפון 0777700000
מייל info@cpa.co.il
אתר www.cpa.co.il

לכבוד

אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובליות בע"מ

א.נ.נ.,

הנדון: אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובליות בע"מ - ח.פ. 515227528 (להלן: "החברה")

לבקשתכם, וכרואי החשבון של החברה, הרינו לדווח כי על פי נתוני הנהלת חשבונות בלתי מבוקרים של החברה, דמי השכירות אשר שולמו בשנת 2025 ע"י השוכר של החברה במגדלי סקיי טאוור, לוגסהירו בע"מ, התקבלו במלואם.

בכבוד רב,

שטיינמץ עמינח ושות'
רואי חשבון

תל אביב,
15 במרץ 2026

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals, Planning & Assets Management

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות - תכנון - ניהול נכסים

Late Zeev Cohen –Geodet,Engr R.E Appraiser,Lic surveyor	**(1930-2025)**	**זאב כהן ז"ל** – מהנדס, גיאודט, מודד ושמאי מקרקעין
Late Jacob Cohen - (M.sc) Engr R.E Appraiser	**(1938-2021)**	**יעקב כהן ז"ל** – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
Erez Cohen – L.L.B ,R.E. Appraiser - Geographer		**ארז כהן** – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser		**צחי טנא** – משפטן, שמאי מקרקעין
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A		**עודד לוי –** שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser		**איל קלודובסקי** – שמאי מקרקעין
Binyamin Ram – R.E. Appraiser		**בנימין רם –** שמאי מקרקעין
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer		**דרור קסטרו** – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration		**רפי לוי** – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner		**אורי זלוטוגורה** – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser		**נתנאל וידר –** כלכלן ושמאי מקרקעין
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser		**נעם עופר –** כלכלן ושמאי מקרקעין
Almog Zer – P.Engineer, Economist, R.E. Appraiser		**אלמוג זר –** הנדסאי בנין, כלכלן ושמאי מקרקעין
Sharon Eshkol – Economist, M.B.A, R.E. Appraiser		**שרון אשכול–**כלכלנית מוסמכת במנהע"ס ושמאית מקרקעין
Barak Harel – Economist, R.E. Appraiser		**ברק הראל –** כלכלן ושמאי מקרקעין

DATE 15/04/2026 :תאריך

REF: ZC43843 :סימנו

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

שומת מקרקעין מקיפה
תקן 17.1

הנדון: מבנה מסחר ומשרדים בהקמה - פרויקט West Lee

רחוב לישנסקי 22-24 פינת שייקה דן, אזור התעשיה המערבי, ראשון לציון

גוש 6097, חלקה 249



הדמיה של הפרויקט

1. פרטי הזמנת השומה

1.1. שם התאגיד מזמין השומה - חברת אופק החזקות בע"מ[1] (להלן: "אופק" ו/או "החברה").

1.2. מזמין השומה: מר קובי אברהמי, מנכ"ל החברה.

1.3. מועד הזמנת השומה: 03/02/2026.

1.4. נמסר לנו על ידי המזמין כי הנכס מוגדר לצורך דוחותיה הכספיים של החברה, כנכס להשקעה בחלקו או בשלמותו עפ"י התקינה הישראלית (תקן 16) ו/או התקינה הבינלאומית (IFRS13) ותקן חשבונאי בינלאומי 40 (IAS) בנסיבות העניין.

להלן השטחים (ברוטו) המסווגים כנדל"ן להשקעה עפ"י הצהרת החברה:

1,247 מ"ר מסחר בקומת קרקע, 626 מ"ר שטחי ישיבה חיצוניים למסחר, 499 מ"ר מסחר בקומה א', 534 מ"ר מרפסות שמש קומה א', 898 מ"ר מלונאות וב. אירוח ו-252 מקומות חניה.

1.5. שכר טרחתנו בגין חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה, והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.

1.6. התקבל כתב שיפוי ממזמין השומה.

1.7. אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו ובין מזמין חוות הדעת.

1.8. חוות הדעת נערכה ללא התניות כלשהן מצד הלקוח לרבות לעניין שכר טרחה. איננו נותנים חוות דעת לחברה באופן שוטף. לעניין שכר טרחה שמשולם בגין שירותים אלה אין מדובר כלל בסכום מהותי ביחס לסך הכנסות של חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ.

2. מטרת השומה

הערכת "השווי ההוגן" של זכויות אופק החזקות בע"מ בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 (IFRS 13) הוא - "המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

הערכת השווי מבוצעת לנדל"ן להשקעה כפי שהוגדר בתקן בינלאומי 40 (IAS 40) ובהתאם תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של החברה לרבות דיווח על נכס או על חלק יחסי ממנו כנדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס.

3. פרטי עורך חוות הדעת

שם השמאי: ארז כהן

רישיון מס': 324

מקום עבודתו: רח' יגאל אלון 67, תל-אביב

[1] קבוצת אופק פהא השקעות אלטרנטיביות בע"מ הינה חברה האם של אופק פרויקט לישנסקי 22 ראשון לציון בע"מ (בעלת הזכויות בנכס)

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

תפקיד: מנכ"ל חברת "ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ".
שמאי מקרקעין ומשפטן.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

2011 - היום - מנכ"ל חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ, המשרד מונה 13 שמאים ועוסק במגוון רחב של תחומי הערכות שווי מקרקעין לחברות, בנקים, משרדי ממשלה ופרטיים.

2022 - קבלת תואר יקיר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

2008-2011- יו"ר לשכת שמאי המקרקעין.
חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים, שימש כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.

2008 - משפטן - LL.B מהקריה האקדמית אונו.

2005 - מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.

2004 - לימודי משפטים, הקריה האקדמית, קרית אונו.

2003- בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים.

2002 - יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה.

2000 - בוגר קורס עדים מומחים.

1999 - בוגר קורס גישור ופישור.

1996 - לקראת תואר שני - לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית י-ם.

1993 - שמאי מקרקעין - מתמחה בשומות מקרקעין חברות גדולות - משאב, נשר, אמות כלל וכד'.

1993- רשיון שמאי מקרקעין מס' 324 מתאריך 24/4/1993.

1990 - בוגר אוניברסיטת ת"א החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה.
בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א.

במסגרת עבודתו עורך שומות בהיקפים משמעותיים ובין השאר מייעץ לגופים הבאים:

- יועץ לחברת המלט - נשר.
- יועץ לקרן אייפקס ברכישות בזק ותנובה.
- יועץ לחברת תעבורה.
- עורך שומות לבתי משפט.
- יועץ לעיריית אילת - בנושאי השבחות, ליווי תכניות בנין עיר ורישום.
- יועץ לישרוטל מלונות.

4. <u>הסכמות</u>

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות כספיים של החברה וכן את הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

5. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע לשומה הינו: 31/12/2025.

6. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ביקור בנכס נערך ביום 15/02/2026 ע"י הדר גרמה – שמאית מקרקעין.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

7. פרטי זיהוי הנכס

גוש :	6097
חלקה :	249[2]
שטח החלקה :	3,402 מ"ר
מגרש :	74/1 מתכנית 18/168.
שטח מגרש :	3,402 מ"ר לפי תצ"ר 6097/74 מיום 26/02/2019.
מהות הנכס :	פרויקט מסחר ומשרדים בהקמה.
מיקום :	רחוב לישנסקי 22-24 פינת שייקה דן, אזור התעשיה המערבי, ראשון לציון.
הזכויות :	בעלות, רשומה על שם אופק פרויקט לישנסקי 22 ראשון לציון בע"מ.
זיהוי הנכס :	הנכס זוהה באמצעות אתר המפות הממשלתי, תשריט היתר בניה, התכניות החלות וביקור בנכס.

2 עפ"י תצ"ר שמספרו 2590/2018 המתבסס על תוכנית רצ/18/168 (טעות סופר בתצ"ר – תוכנית רצ/18/168 במקום רצ/מק/17/4/168 כמפורט בפרק המשפטי.) השתנה מס' החלקה מ74 ל249.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

8. תיאור הנכס והסביבה

8.1. כללי

הנכס הנדון מהווה פרויקט בהקמה למסחר ומשרדים, הנבנה על מגרש 74/1 מתכנית רצ/18/168, חלקה 249 בגוש 6097 [3].

בחלקה מתבצעות עבודות בניה להקמת מבנה מסחר, תעשיה קלה ומלאכה הכולל 4 קומות מרתפי חניה, קומת קרקע מסחרית בגובה כפול וסה"כ 11 קומות.

עפ"י עדכון מס' 2 דו"ח מעקב מס' 8 מחודש דצמבר 2025 שערך השמאי המלווה מר ירון מלול, שיעור הביצוע הפיזי המצטבר למועד הקובע הינו 38.5%. שיעור הביצוע הכספי 30.4%.

מועד המסירה עפ"י חוזי המכר הינו 07/27.

8.2. תיאור החלקה

חלקה 249 (מס' חלקה קודם: 74) בגוש 6097 בשטח רשום של 3,402 מ"ר. החלקה בעלת צורה דמוית טרפז עם חזית צפון מזרחית באורך של כ – 77 מ' לרחוב שייקה דן, וחזית מערבית באורך של כ – 65.8 מ' לשד' לישנסקי.

טופוגרפית החלקה מישורית.

להלן תצ"א מתוך אתר הוועדה המקומית (אורתופוטו משנת 2025):



גבולות החלקה:

צפון - מפגש הרחובות שייקה דן ולישנסקי.

דרום - מבנה תעשיה חד קומתי ותיק וחניון פתוח.

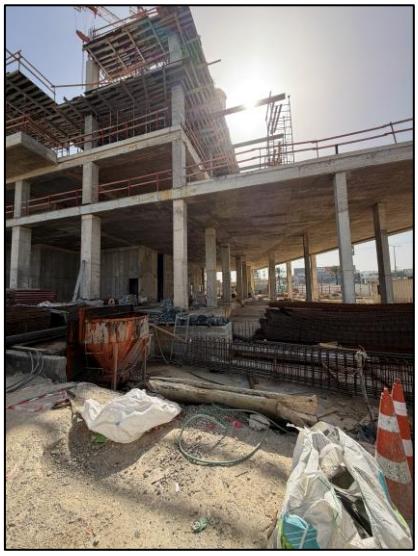
מזרח - מבנה תעשיה ותיק בן 3 קומות.

מערב - רח' יוסף לישנסקי ומעברו מבנה "הקניוכל", בן 3 קומות לשימוש מסחר משרדים ותעשיה.

3 מס' חדש כמפורט בפרק המשפטי.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

8.3. <u>תמונות מיום הביקור בנכס:</u>






8.4. <u>תיאור הפרויקט בהקמה</u>

עפ"י היתר בניה מס' 202400294 מיום 15.9.2024, הותרו עבודות להקמת בניין מסחר, תעשייה קלה ומלאכה חדש, 4 קומות מרתפי חניה, קומת קרקע מסחרית בגובה כפול, סה"כ 11 קומות מעל הקרקע.
שטח בניה עיקרי עילי כולל כ – 1,517 מ"ר שטחי מסחר והסעדה, כ – 6,424 מ"ר שטחי משרדים ותע"י וכ – 619 מ"ר שטחי ומלונאות ובתי אירוח (אולם אירועים). **סה"כ מעל הקרקע ייבנו כ – 8,561 מ"ר עיקרי, כ – 3,565 מ"ר שטחי שירות, כ – 690 מ"ר מרפסות זיזיות וכ-1,530 מ"ר שטח מרוצף.**
בנוסף, יבנו שטחי שירות תת קרקעי בסך כולל של כ- **13,083 מ"ר.**
בניית הפרויקט החלה בשנת 2023. הפרויקט הינו יחודי וכולל בין היתר משרדים ומרפאות עם מרפסות.
נכון למועד הקובע, כ-38% משטחי המשרדים המסווגים כמלאי נמכרו. עפ"י דו"ח הליווי למועד זה עוסקים באתר ביציקת שלד קומת כניסה. נכון למועד הביקור בנכס, יוצקים את הקומה הרביעית מעל הקרקע. חלק הנדל"ן להשקעה הנסקר הינו בשלב של גמר שלד בהתאם לביקור בנכס.
עפ"י דו"ח ליווי הפרויקט למועד דצמבר 2025 לו"ז מעודכן לסיום הפרויקט יולי 2027.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

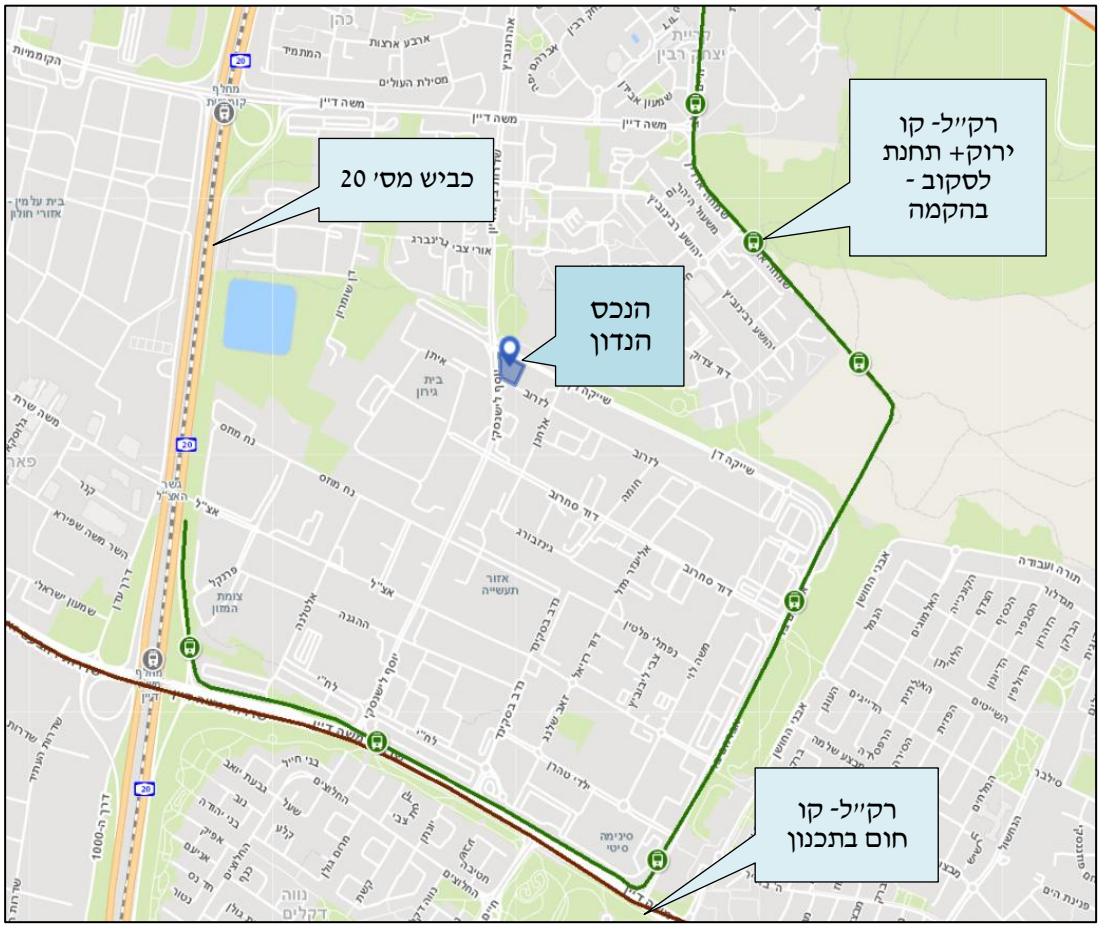
8.5. <u>תיאור הסביבה</u>

סביבת הנכס מעורבת ומשלבת שימושים למסחר, משרדים ומלאכה/ תעשייה.
האזור משמש בעיקר למסחר ומשרדים ובסביבת הנכס הנישום נמצאים, בין היתר, "קניון ערי החוף", "קניון הזהב", "ראשון שוק", "המרכז הישראלי לריהוט" מתחם G סנטר ומתחם הסינמה סיטי.
רחוב שייקה דן מהווה רחוב דו סטרי, המחבר בין רח' אברהם בר במזרח ורח' יוסף לישינסקי ממערב.
רח' יוסף לישינסקי מהווה רח' דו סטרי מרכזי באזור התעשיה וחוצה אותו משדרות משה דיין בדרום ממשיך לכיוון צפון כשדרות בן גוריון ומסתיים ברח' אהרונוביץ, חולון בצפון.
בסביבת הנכס בשלבי הקמה קו ירוק של הרכבת הקלה, תחנת לסקוב של הקו הירוק הינה במרחק של כ- 730 מ' מהנכס. הנגישות התחבורתית גבוהה, דרך כביש 20 ומחלף משה דיין מדרום מערב.
באזור קיים פיתוח סביבתי מלא.

<u>בסמיכות לפרויקט נשוא השומה שני מתחרים עיקריים:</u>

- פרויקט "גיגיס" – חב' שפונדר פדלון - ממוקם ברח' ילדי טהרן 8, ראשון לציון. כ- 37 א' מ"ר בנוי לשימושי מסחר, משרדים ומרפאות, ב- 5 קומות משרדים מעל לשתי קומות ומסחר.
- פרויקט "בוסטון ביזנס סנטר" – של קבוצת איציק תשובה - ממוקם ברח' זאב שלנג 3, ראשון לציון. הפרויקט מצוי בהליכה בניה ראשוניים, יכלול 7 קומות משרדים מעל לקומת קרקע מסחרית.

<u>מפת הסביבה:</u>



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9. המצב התכנוני

9.1. תוכניות בניין עיר[4]

להלן ריכוז תכניות החלות על המקרקעין, בהתאם למידע מהאתר ההנדסי של עיריית ראשון לציון ומנהל התכנון, נכון לתאריך 11/02/2026:

מספר תוכנית	שם התוכנית	מספר י.פ.	תאריך הסטטוס	סטטוס
6/R	תכנית לאזור התכנון העירוני מחוזי בנפת לוד		26/03/1942	בתוקף
תמא/4	תכנית מתאר ארצית חלקית - נמל תעופה לוד	550	21/02/1959	בתוקף
1/1	תכנית מתאר ראשל"צ	1646	30/07/1970	בתוקף
4/168	מפורטת	2495	21/12/1978	בתוקף
1/1/ח	ביצוע תשתיות במתחמים חדשים.	3912	15/08/1991	בתוקף
1/1/יא	הוראות בניה לרמפות מרתפים וקביעת גובה	4303	11/05/1995	בתוקף
10/2/2/1	מערכת כבישים	4315	20/07/1995	בתוקף
10/168	רח' לישנסקי	4392	17/03/1996	בתוקף
מק/18/1/1	קווי בנין במגרשים פינתיים	4427	14/07/1996	בתוקף
מק/1/1/טו	רמפות עליה לרכב באזורי תעשיה	4431	28/07/1996	בתוקף
מק/1/1/יד	הוראות פיתוח באזורי תעשיה ומלאכה.	4454	05/11/1996	בתוקף
1/1/יג	שטחי שירות	5280	09/03/2004	בתוקף
מק/34/1/1	נגישות לנכים למגורים בבניה רוויה	5285	24/03/2004	בתוקף
1/1/טז	שטחי מסחר במעברים	5367	15/01/2005	בתוקף
מק/1/1/ח/1	מבנים לתשתיות וטרנספורמציה	5622	31/01/2007	בתוקף
מק/1/1/יא/1	תיקון הנחיות בינוי למרתפי חניה	5715	10/09/2007	בתוקף
מק/39/1/1	שינוי גובה מבנים באזורי התעשייה	5947	07/05/2009	בתוקף
18/168	בניין "יוסף שקלים"	5960	03/06/2009	בתוקף
2/36/1/1	הצבת סוככים לבתי אוכל	6404	24/04/2012	בתוקף
תמא/10/ד/10	תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים	6189	27/08/2015	בתוקף
2030	תכנית מתאר ראשון לציון 2030	7531	26/06/2017	בתוקף
413-0900431	רצ/מק/42/1/1 קו בניין "0" למרתפים בבניה רוויה	9573	29/04/2021	בתוקף
413-1310077	לישנסקי 24 - מבנה תעסוקה ומסחר			בהפקדה

[4] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני המפורסם באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה ותוכניות בניין עיר. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9.2. <u>תכנית מס' רצ/ 18/168- בית יוסף שקלים</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5960 מיום 03/05/2009.

יעוד הקרקע: מסחר ותעשיה קלה ומלאכה.

מטרת התכנית: הגדלת זכויות בניה מ – 120% ל – 252% ושינוי קווי בנין.

עיקרי הוראות התכנית: קביעת הוראות בדבר קווי בנין וקביעת זכויות בניה.

שימושים: קומת קרקע – מסחר.

קומה ראשונה – אולם שמחות.

קומות 2-5 – מרפאות ומשרדים.

קומות 6-11 – משרדים.

<u>הוראות וזכויות בניה:</u>

גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	
		מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3,042 מ"ר	מסחר	1,600 מ"ר	143 מ"ר		13,620 מ"ר	252%	58	11	4
	אולם שמחות	730 מ"ר	430 מ"ר						
	מרפאות	2,105 מ"ר	1,260 מ"ר						
	משרדים	4,120 מ"ר	1,627 מ"ר						
	גג		140 מ"ר						

<u>הערות לטבלת זכויות הבניה:</u>

- לא תותר העברת שטחי שרות תת קרקעיים למפלס מעל הקרקע.
- קו בנין אפס לחניון תת קרקעי
- קווי בנין: קדמי, צידי אחורי – 8 מ'.

<u>תנאים למתן היתר בניה:</u>

הריסת כל המבנים הקיימים בחלקה.

הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים לרבות הסדרי התנועה בהן להנחת דעת מהנדס העירייה.

לא יינתן היתר חלקי למבנה. היתר יוצא לכל המבנה בשלמותו.

האכלוס יתבצע רק לאחר השלמת בניית המבנה בשלמותו.

<u>חניה:</u>

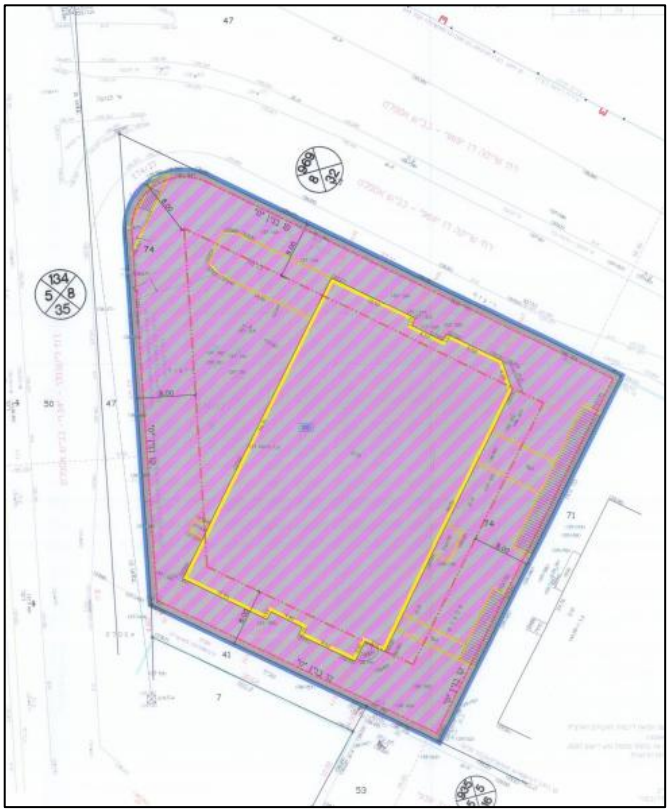
תנאי למימוש מלוא זכויות הבניה הינו מתן פתרון חניה מלא בתחום המגרש, מקומות חניה על פי תקן חניה בעת הוצאת היתר הבניה, חניות תת קרקעיות יהיו בקו ״0 של הבניין.

<u>הריסת מבנים:</u>

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה ופינוי פסולת.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>תשריט התכנית:</u>



9.3. <u>תכנית מס' 413-0900431 – קו "0" למרתפים בבנייה רוויה</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9573 מיום 29/04/2021.

מטרת התכנית:	קביעת קו בניין "0" למרתפים בכל ייעודי הקרקע השונים ברחבי העיר (למעט מגורים א' ו- ב' והסביבה החופית).
עיקרי הוראות התכנית:	קביעת הוראות בניה, קביעת הוראות לאיחוד מרתפים, קביעת תחולת התכנית.
שימושים:	בהתאם לתוכניות מאושרות.
הוראות למרתפים:	תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש בקו בניין "0". בבנייה בהתאם לתוכנית זו, התכסית התת קרקעית לא תעלה על 85% משטח תא/י השטח נטו לצורך שמירה על החדרת נגר עילי וחלחול. התכנית אינה גוברת על הוראה אחרת בעניין שימור מי נגר, חלחול, תכסית וכדומה שנקבעה בתכנית אחרת. תכנית זו אינה גוברת על קווי בניין למרתפים שנקבעו בהוראה מפורשת בתכנית אחרת לבנייה בתת הקרקע.
בינוי ו/או פיתוח:	1. במגרשים בהם קיימים עצים לשימור, ניתן יהיה לבנות מרתפים אלו בתנאי שיבוצעו כל הפעולות הדרושות לשימור ולתחזוקת העצים וכפוף לאישור פקיד היערות העירוני.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

2. במצב של קו בניין "0 למרתף חניה בין שני מגרשים גובלים ניתן יהיה לאחד מרתפים אלו לתא שטח אחד תוך הבטחת רישום זיקת הנאה הדדית.

הוראות נוספות: תנאים למתן היתרי בניה בסמוך לקווי מתע"ן כמפורט בתכנית.
התכנית לא תחול על רצועת מקרקעין ברוחב של כ – 10 מ' המהווה את רצועת הדלק שבתחום העיר.

9.4. <u>מסמך מדיניות - מתחם 109 - מאי 2022</u>

תוקף מסמך המדיניות יהיה ל – 5 שנים או עד אישור עדכון לתכנית המתאר.

<u>עיקרי המדיניות:</u>

המדיניות המוצעת מיועדת להביא להתחדשות מתחם ה 109 כמתחם תעסוקה מגוון בדגש על שימושי תעסוקה, מסחר ומשרדים בסמיכות לרשת תחבורה ציבורית מרכזית ומתפתחת. המדיניות מציעה העצמת זכויות באזורים שונים במתחם ומביאה לתוספת של כ – 2.8 מיליון מ"ר לתעסוקה, מסחר וצרכי ציבור זאת לצד מאגר רחב של כלים לפיתוח המרחב הציבורי ותשתית התנועה ליצירת מרחב עירוני שוקק, פעיל ונגיש.

<u>אפיון המתחם:</u>

מתחם 109 הוא אזור התעסוקה הגדול בעיר ושטחו כ – 1,600 דונם. המתחם ממוקם במערב העיר בגבול העיר עם חולון, לאורך כביש 20 ותחנת הרכבת משה דיין, ממזרח המתחם גובל בשכונת נווה ים ומדרום בציר משה דיין ושכונת נווה דקלים. המתחם הוא אחד מתשעת מתחמי התעסוקה בעיר ובו כ – 1.4 מיליון מ"ר בנויים לשימושים של תעשייה, מלאכה ומסחר. לאורך השנים התפתח המתחם גם כמוקד עסקי הכולל פעילות מסחרית ופעילות פנאי. כמתחם ותיק במיקום אסטרטגי על צירי תחבורה מרכזיים, המתחם מהווה פוטנציאל לקידום התחדשות עירונית-עסקית והוא חלק בלתי נפרד מהיצע התעסוקה המטרופוליני הכולל את אזור התעסוקה על האיילון ומתחם האלף הסמוכים.

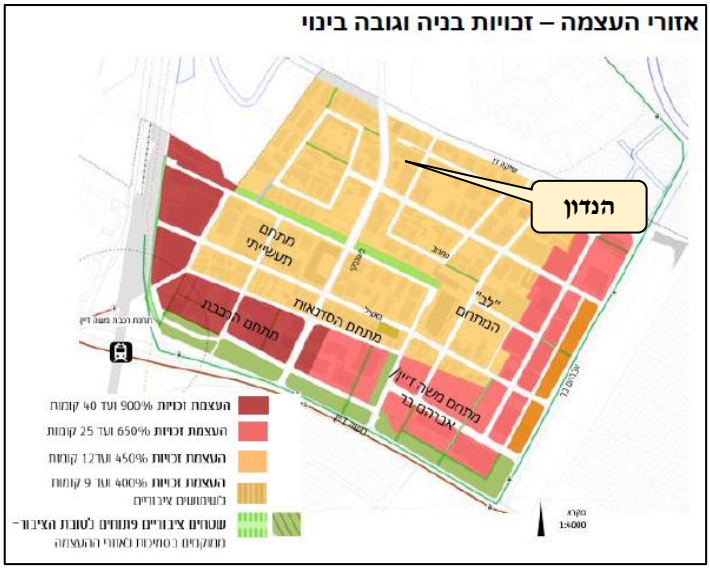
בשנים הקרובות, עם השלמת מערכת הסעת ההמונים שתעבור בסמיכות למתחם ויחד עם תחנת הרכבת הסמוכה תגבר משמעותית הנגישות והזמינות לתחבורה ציבורית והסעת המונים וכך ימשיך המתחם להוות אבן שואבת ומנוף להתפתחות עירונית ועסקית. המתחם ייהנה מקישוריות מיטבית ליתר חלקי המטרופולין וישרת אוכלוסיות מגוונות.

<u>אזורי העצמה – זכויות בניה וגובה בינוי:</u>

המתחם חולק לחמישה מתחמי פיתוח בהתאמה לדפוסי הבינוי הקיימים, הפונקציות ומגמות השינוי העתידיות. העצמת הזכויות נעשתה באופן דיפרנציאלי בהתאמה לשלד העירוני ולאור המדיניות המחוזית לפיתוח סביב צירי מתע"ן - קווי הרכבת הקלה (הקו הירק והקו החום) ותחנת הרכבת הכבדה.

הנכס הנדון כלול במתחם 'לב המתחם' להעצמת זכויות של 450% עד 12 קומות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866



<u>הקצאות לצרכי ציבור:</u>

בכל תכנית בניין עיר בה תיקבע תוספת זכויות בניה תינתן הקצאה לטובת הציבור באחד משלושת המסלולים המוצעים בהתאם לדרישות הועדה המקומית:

<u>מסלול א'</u> - הקצאת שטחים בנויים לטובת הציבור

התכנית תקצה 5% מתוספת הזכויות לצרכי ציבור ולא פחות מ – 400 מ"ר הגבוה ביניהם (5% יגזרו מסך תוספת שטחי הבנייה העל קרקעיים כפי שיאושרו בתכנית מפורטת).

<u>מסלול ב'</u> – הקצאת שטחים פתוחים לטובת הציבור

התכנית תקצה 5% משטח המגרש לטובת שצ"פ ולא פחות מ- 200 מ"ר. השטח יהיה בחיבור ישיר לרחוב, רוחב חזית השצ"פ לרחוב לא יפחת מ – 10 מ'. ישולבו אמצעי ישיבה, תאורה והצללה, גינון וריצופים בתיאום עם העירייה. השטחים יופקעו וירשמו ע"ש העירייה.

<u>מסלול ג'</u> - הפרשה לקרן לפיתוח מתחם 109 מתן הקצאה כספית שוות ערך להקצאה ציבורית בנויה (בכפוף להערכה שמאית) שתועבר לקרן ייעודית בניהול העירייה לצורך ביצוע פרויקטים לשיפור ופיתוח המרחב הציבורי, מערך התנועה, שדרוג תשתיות והפקת אירועים ציבוריים ומיתוג המתחם.

9.5. <u>תכנית רצ/2030 - תכנית מתאר ראשון לציון</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7531 מיום 26/06/2017.

עפ"י תשריט התכנית הנכס הנדון כלול ב"אזור תעסוקה", במתחם תכנון מס' 109. עפ"י נספח הבינוי, המתחם מסומן "עד 8 קומות".

תכנית "כוללנית" שמכוחה לא ניתן להוציא היתרי בנייה.

<u>מתוך מטרות התכנית:</u>

א. התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של תל- אביב.

ב. העצמת מעמדה הכלכלי של העיר בתחום התעסוקה על ידי הגדלת מספר מקומות העבודה תוך ריכוז מאמץ למשיכת תעסוקה מתקדמת לעיר.

ג. איחוד הרקמות העירוניות השונות לעיר אחת השוכנת לחוף הים, וחיבורה לים, תוך הגדרת תפקידן ברמה הכלל עירונית ופיתוחן תוך ניצול יתרונותיהן היחסיים.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

ד. יצירת יחס נכון בין שטחים בנויים ושטחים פתוחים תוך שמירה על ערכי טבע, פתוח עירוני, נוף וטופוגרפיה המיוחדים לעיר .

ה. קביעת מדיניות לשימור מתחמים ואתרים מחד גיסא ואפשרות התחדשות ופיתוח מאידך גיסא.

ו. פיתוח מושכל של מערך הדרכים והתחבורה באופן התומך בפיתוח האורבני תוך העדפת התחבורה הציבורית ואמצעי תחבורה חילופיים.

מתוך עיקרי הוראות התכנית:

א. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה.

ב. יצירת כלים לפיתוח שטחי תעסוקה קיימים ויעוד שטחי תעסוקה חדשים במטרה להגדיל את מספר המועסקים בעיר.

ג. הגדרת כלים תכנוניים לחיזוק המרכז ההיסטורי להפיכתו למוקד משיכה ופעילות מרכזית בעיר.

ד. יצירת תהליכים שיחזקו את הרכב האוכלוסיה המגוון תוך כדי דאגה לצרכי האוכלוסיה החלשה בעיר ולאוכלוסיה צעירה המבקשת למצוא מגורים בעיר.

ה. הגברת יעילות ניצול הקרקע ויצירת עתודות קרקע זמינות לבניה למגורים ולהתחדשות עירונית בהתאם לצפי האוכלוסיה שבבסיס התכנית.

ו. קביעת תבנית הבניה בעיר לרבות הגדרת אזורים לבניה לגובה וקביעת הוראות לאישור תוכניות מפורטות לבניה לגובה.

ז. הגדרת כלים תכנוניים להתחדשות עירונית בשכונות העיר הוותיקות ובעיקר במרכז ובמזרח העיר ובאזורי תעסוקה.

ח. יצירת מערכת שטחים ציבוריים פתוחים עשירה ומגוונת בכלל שטח העיר.

ט. הגדרה והטמעה של אתרי טבע עירוני בעיר וקביעת הוראות מיוחדות שיבטיחו אי פגיעה בהם.

י. קביעת עקרונות לפיתוח בר-קיימא ועקרונות לבניה ירוקה.

יא. קביעת מתחמים לשימור והוראות להכנת תכניות הכוללות מרכיבי שימור.

שימושים לאזור תעסוקה (מתחמי תכנון 103, 109, 151א) (ס' 4.9.1.):

מותרים כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות וכן תעשיה עתירת ידע.

<u>בין יתר הוראות לאזור תעסוקה (ס' 4.9.2):</u>

א. במתחם תכנון 103 וחלק ממתחם תכנון 109 תוכן תכנית בסמכות הועדה המחוזית ובהתאם לתמ"מ/21/3.

ב. הזכויות במתחם תכנון 103 יהיו כמפורט בפרק 5 להלן.

ג. שימוש תעשייה עתירת ידע תותר בתנאי שננקטו אמצעים למניעת מטרדים או מפגעים סביבתיים בכפוף לחוות דעת הרשות הסביבתית.

ד. מותר לשלב בבניין שימושים שונים בתנאי שתקבענה הוראות בדבר אמצעים למניעת מטרדים של שימוש כל שהוא לשימוש אחר, לאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.

ה. במתחמי תכנון המסומנים בתשריט כאזור להתחדשות עירונית, יחולו הוראות סעיף 6.7 להלן.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע (ס' 5):

א. זכויות הבניה המפורטות בטבלה להלן מתייחסות לתכניות שיוכנו מכוח הוראות תכנית מתאר זו ואינן גורעות מהזכויות על פי תכניות מאושרות.

ב. אחוזי הבניה המרביים למגרש, עבור תכניות מפורטות חדשות שיוכנו כפועל יוצא של תכנית זו, יהיו כמפורט בטבלה 5.1 להלן.

ג. זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון יהיו כמפורט בטבלה 5.2 להלן.

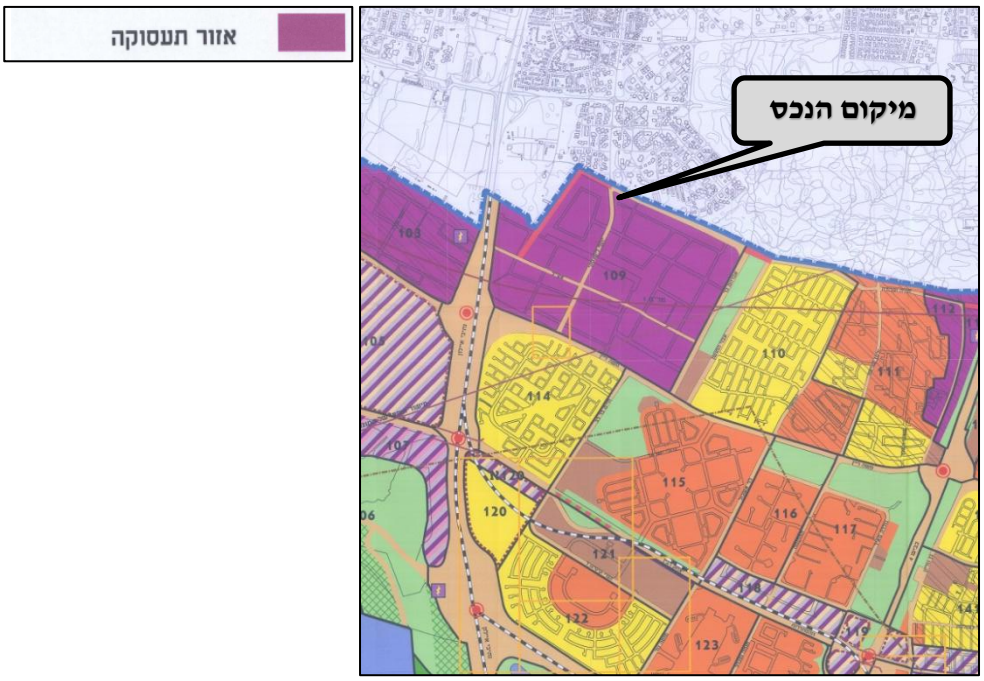
WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

ד. היקף הקצאות לצרכי ציבור כמפורט בנספח ב'.

<u>מתוך טבלת זכויות וההוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון (ס' 5.2):</u>

מספר מתחם תכנון	ייעוד קרקע	מספר קומות מירבי	תכסית בניה	קווי בניין	תוספת שטחי בניה כוללים (מ"ר) או אחוזי בניה כוללים		הערות ותנאים
					תעסוקה/ משרדים/ מסחר	מגורים	
103							
	תעסוקה	*12	כפי שייקבע בתכנית מפורטת		עד 1,095,000 מ"ר תעסוקה	-	- איזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1. - שימושים והוראות בהתאם לסעיף 4.9. - הזכויות הן בהתאם לתכנית המפורטת הקיימת רצ/20/168 ולא בנוסף לה

<u>להלן קטע מתשריט התכנית:</u>



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9.6. תכנית מס' 413-1310077 – לישנסקי 22 ראשל"צ: **התכנית הופקדה ברשומות בי.פ. 14305 מתאריך 01/03/2026.**

נכון למועד עריכת חוות הדעת התכנית אינה מאושרת.

התכנית מוסיפה זכויות בניה ללא שינוי בקווי הבניין הכולל תוספת 2 קומות מלאות והגדלת נפח הבניה על הגג, ביחד עם שינוי לשימושים הקבועים בתכנית רצ/18/168.

מטרת התכנית:

- העצמת זכויות בניה ל- 450%.
- תוספת קומות עד ל-12 קומות והגדלת נפח הבניה על הגג.
- תוספת שימושים נלווים כגון: משרדי רופאים ורפואה משלימה, ספא וחדרי כושר.
- תוספת מרפסות.
- הקצאת שטח ציבורי מבונה.

ייעודי קרקע ושימושים – מסחר ותעסוקה:

שימושים: משרדים, משרדי רופאים וקליניקות, ספורט ופנאי. בקומת הקרקע ובקומה א' – מסחר. שימושים ציבוריים כגון שירותי בריאות ומשרדי עירייה. בתת הקרקע – חניות, מתקנים טכניים ומחסנים.

הוראות בינוי:

א. מסחר בקומת הקרקע ובקומה א יהיה עם חזית לרחוב או למשטח הגג

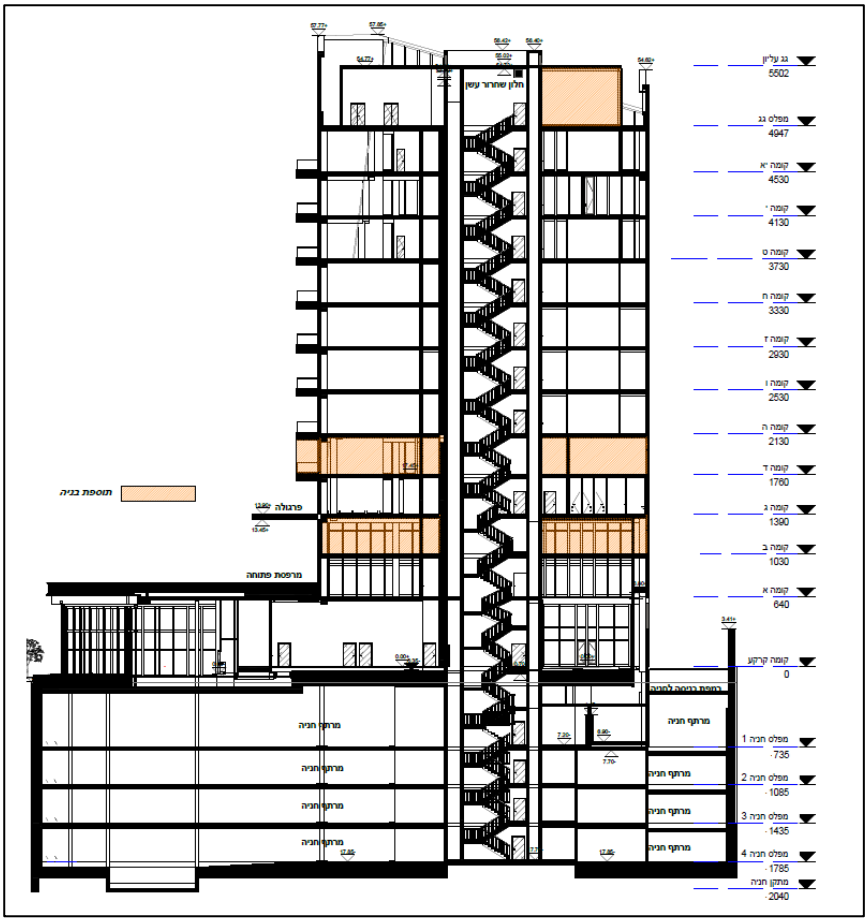
ב. שטח למבנים ומוסדות ציבור: השטחים הציבוריים ימוקמו בקומה 4. באחת מחזיתות המבנה הפונות לרחוב, ניתן יהיה למקם במקום אחר בהסכמת עיריית ראשון לציון.
לא יותרו שימושים רגישים בהתאם להוראות תמ"א/2/4.
הכניסה לשטחים ציבוריים יהיו מלובי המעליות והמדרגות המרכזי של המבנה.
המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות משטחי המשרדים והמסחר.

להלן טבלת זכויות בניה:

ייעוד	תא שטח	גודל מגרש	שימוש	שטחי בניה כוללים (מ"ר)			גובה מבנה (מ')	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	קווי בניין				מרפסות - בנוסף לשטח הבניה (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחים			צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מסחר ותעסוקה	100	3402	מסחר	2686	13083	15769	57.77		8	8	8	8	192
			מבנים ומוסדות ציבור	250		250			8	8	8	8	
			תעסוקה	12373		12373		13	8	10	10	10	744

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

להלן נספח בינוי המציג את תוספת זכויות הבניה בתכנית זו:



9.7. סיכום זכויות בניה מאושרות לחלקה:

זכות	ערך	מתוכנית	מתאריך
שטח מגרש מינימלי	1,000 מ״ר	4/168	21/12/1978
שטח מגרש	3,402 מ״ר	18/168	03/06/2009
מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	11	18/168	03/06/2009
מספר קומות מתחת לכניסה קובעת	4	18/168	03/06/2009
גובה מבנה	58 מ׳	18/168	03/06/2009
אחוז בניה עיקרי	252%	18/168	03/06/2009
שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת	8,555 מ״ר	18/168	03/06/2009
שטח שרות מעל מפלס כניסה קובעת	3,600 מ״ר	18/168	03/06/2009
שטח שרות מתחת לכניסה קובעת	13,620 מ״ר	18/168	03/06/2009
גובה קומת מסד	7 מ׳	מק/34/1/1	24/03/2004
קווי בנין:			
קו בנין קדמי	8 מ׳	18/168	03/06/2009
קו בנין צידי ימני	8 מ׳	18/168	03/06/2009
קו בנין צידי שמאלי	8 מ׳	18/168	03/06/2009

התכנית המופקדת, ככל שתאושר במתכונת זהה להפקדתה, תוסיף כ-3,150 מ״ר שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת (חלקם יוקצו כשטחים מבונים לצרכי ציבור) וכ-246 מ״ר מרפסות בנוסף לשטחי הבניה.

שטחי הבניה יתווספו בנפח הבינוי הקיים ונלקחו בחשבון לצורך עבודות הביצוע.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

להלן סיכום שטחי הבנייה המאושרים בהיתר + שטחי הבניה בתכנית המקודמת:

שימוש	סה"כ שטחים בהיתר הבניה	שטחים בתכנית המקודמת	סה"כ תוספת שטח לפי שימוש
מסחר	2,520 מ"ר	2,686 מ"ר	166 מ"ר
משרדים	8,384 מ"ר	12,373 מ"ר	2,766 מ"ר
מלונאות ובתי אירוח	1,224 מ"ר		
שטח תת"ק	13,083 מ"ר	13,083 מ"ר	0 מ"ר
מרפסות (מסחר)	0 מ"ר	192 מ"ר	192 מ"ר
מרפסות (משרדים)	690 מ"ר	744 מ"ר	54 מ"ר
מבנים ומו"צ	0 מ"ר	250 מ"ר	250 מ"ר

מאחר שהתכנית פורסמה להפקדה ברשומות במרץ 2026 (נכון למועד הקובע טרם הופקדה), לא ידוע באם תוגשנה התנגדויות, הזכויות הנוספות יגררו חיוב בהיטל השבחה, וכן מרכיבים נוספים של דחיה ואי ודאות – פוטנציאל תכנית זו לא מובאת בחשבון בתחשיב השווי למועד הקובע.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

10. <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין האינטרנטי באתר הוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון, נמצאו עשרות היתרי בניה שאושרו לאורך השנים. להלן חלק מההיתרים הרלוונטיים. לעיון מעמיק בהיתרי הבניה יש לפנות לאתר הועדה המקומית.

10.1. היתר בניה מס' 202200439 מיום 19/10/2022:

היתר להריסת מבנים קיימים, הקמת גידור זמני סביב המגרש, דיפון וחפירה.

10.2. היתר מס' 202400294 מיום 15/09/2024:

בקשה להקמת בניין מסחר, תעשייה קלה ומלאכה חדש, 4 קומות מרתפי חניה, קומת קרקע מסחרית בגובה כפול, סה"כ 11 קומות מעל הקרקע.

<u>להלן הדמיות מתוך היתר הבניה:</u>





<u>להלן טבלת שטחים מבוקשים על פי תכנית בקשה להיתר:</u>

		למטרות עיקריות				למטרות שירות								אחר				סה"כ
מפלס	קומה	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	מלונאות ובתי ארוח	סה"כ עיקרי	ממ"מ/ ממ"ק	מבואות וח. מדרגות	מערכת טכניות ומ. שירות	חדרי שירות משותפים	חניה	אחסנה	סה"כ שירות	סה"כ שטח בניה	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	מצללה	הורדה	
-17.70	-קומה 4						222.59	8.98		2,947.42	199.89	3,378.88	3,378.88				20.52	
-14.20	-קומה 3						202.36	32.80		2,911.92	185.92	3,333.00	3,333.00				66.78	
-10.70	-קומה 2						201.63	34.70		2,911.31	185.92	3,333.56	3,333.56				65.61	
-7.20	-קומה 1						259.93	201.41		2,531.44	45.09	3,037.87	3,037.87				361.63	
+0.00	קומה 0	1,084.03			1,084.03	35.16	369.19	101.01				505.36	1,589.39				49.80	
+7.40	+קומה 1	433.93	92.42		526.35	35.16	203.50	23.92	61.97		79.39	403.94	930.29		533.91		309.40	
+13.90	+קומה 2		95.51	619.24	714.75	33.21	258.14	23.92			193.67	508.94	1,223.69			116.33	225.47	
+21.30	+קומה 3		951.48		951.48	33.21	168.40	23.81				225.42	1,176.90	98.56			41.29	
+25.30	+קומה 4		954.24		954.24	33.21	168.40	23.81				225.42	1,179.66	98.56			41.29	
+29.30	+קומה 5		872.85		872.85	33.21	168.40	23.93			81.03	306.57	1,179.42	98.56			41.29	
+33.30	+קומה 6		875.08		875.08	33.21	168.40	23.84			82.45	307.90	1,182.98	98.71			41.29	
+37.30	+קומה 7		865.16		865.16	33.21	168.40	23.81			83	308.42	1,173.58	98.56			41.29	
+41.30	+קומה 8		860.72		860.72	33.21	168.40	23.81			83.58	309.00	1,169.72	98.56			41.29	
+45.30	+קומה 9		856.74		856.74	33.21	168.40	23.81			83.11	308.53	1,165.27	98.56			41.29	
+49.47	+קומה 10					25.66	168.40	76.82			53.76	156.24	156.24		995.58			
סה"כ מעל קרקע		**1,517.96**	**6,424.20**	**619.24**	**8,561.40**	**336.0**	**2,035.29**	**392.49**	**61.97**		**739.99**	**3,565.74**	**12,127.14**	**690.07**	**1,529.49**	**116.33**	**873.70**	
סה"כ מתחת לקרקע							**886.51**	**277.89**		**11,302.09**	**616.82**	**13,083.31**	**13,083.31**				**514.54**	
סה"כ המבנה		**1,517.96**	**6,424.20**	**619.24**	**8,561.40**	**336**	**2,921.80**	**670.38**	**61.97**	**11,302.09**	**1,356.81**	**16,649.05**	**25,210.45**	**690.07**	**1,529.49**	**116.33**	**1,388.24**	

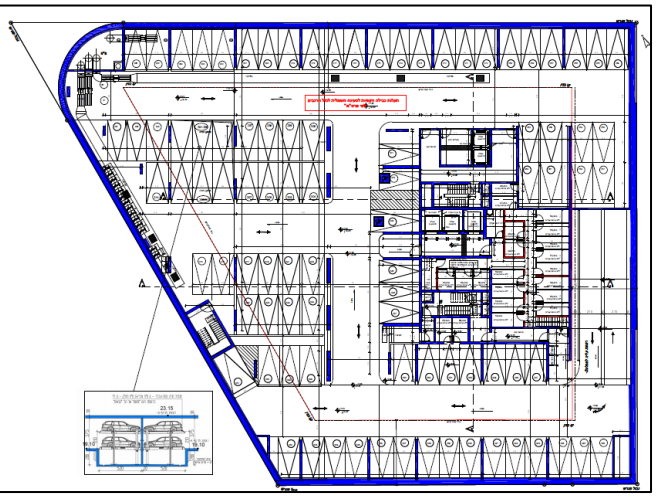
הערות:

1. הוסבו שטחים מהשימושים השונים לטובת מסחר ומשרדים ומרפאות דרך הקלות.
2. בהיתר הבניה תוכננו 353 חניות פרטיות (מתוכן 12 במכפיל ו-24 עוקבות) בהן 4 חניות תפעוליות.

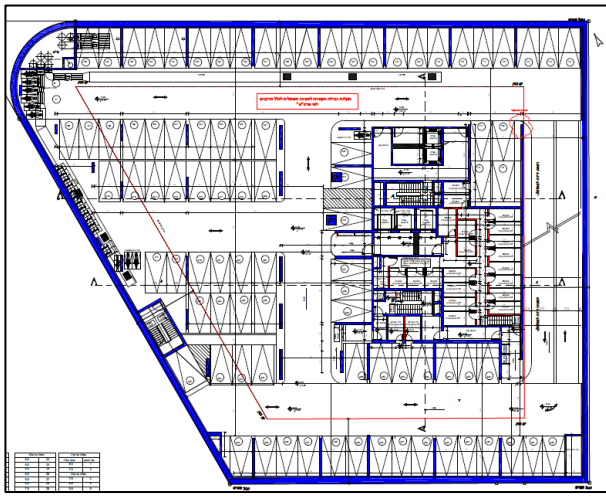
WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

להלן תכניות הקומות מתוך היתר הבניה:

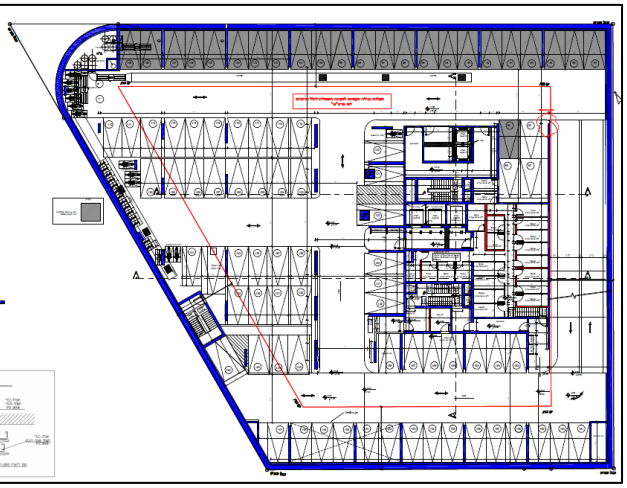
תכנית קומת מרתף 4-:



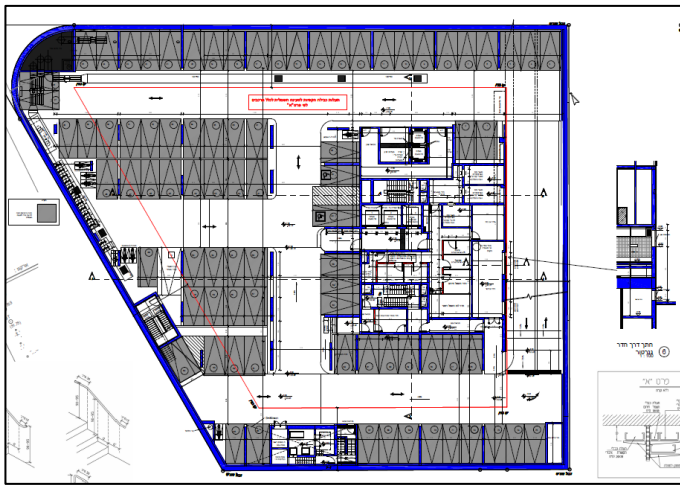
תכנית קומת מרתף 3-:



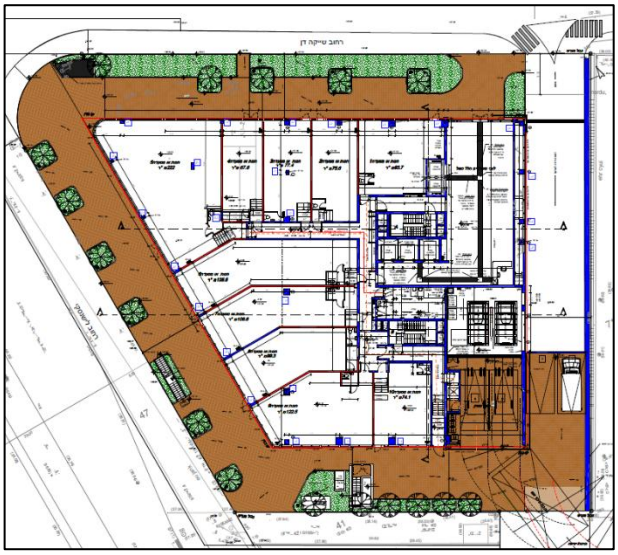
תכנית קומת מרתף 2-:



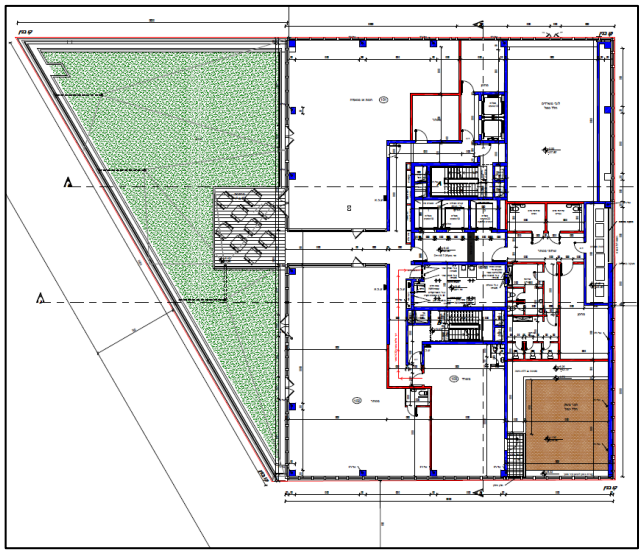
תכנית קומת מרתף 1-:



תכנית קומת קרקע:

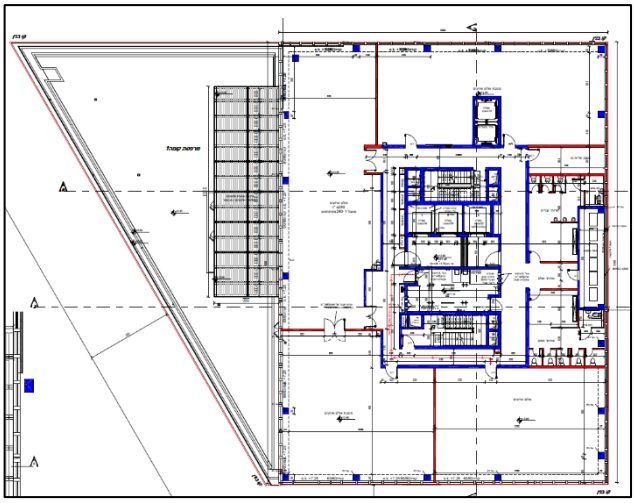


תכנית קומה 1+:

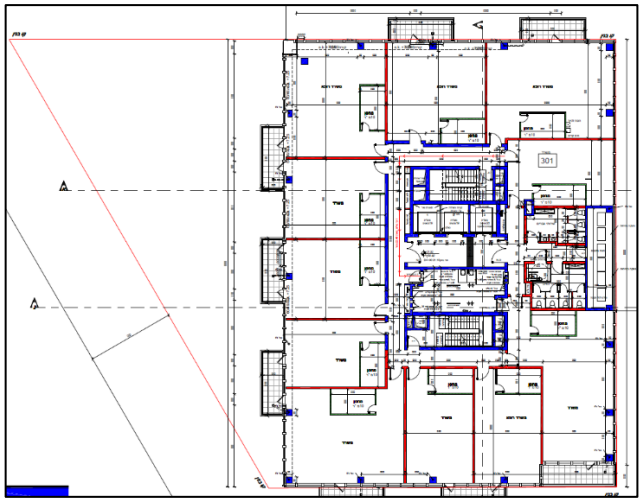


WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

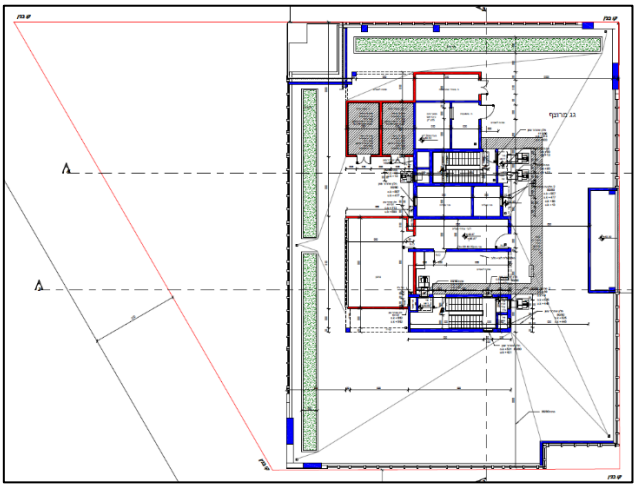
תכנית קומה 2 :



תכנית קומות 3-9[5] :



תכנית קומה 10 :



5 הקומות הנ"ל דומות בתכנונן עם שינויים קלים.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

11. המצב המשפטי

11.1. העתק פלט מידע מפנקס הזכויות מיום 11/02/2026:

גוש: 6097.

חלקה: 249.

שטח רשום: 3,402 מ"ר.

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
454/2023/1 לשכת פרצלציה	06/08/2023	חלוקה	אופק פרויקט לישנסקי 22 ראשון לציון בע"מ	חברה	515952786
				החלק בנכס	
				בשלמות	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
454/2023/2 לשכת פרצלציה	06/08/2023	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			אופק פרויקט לישנסקי 22 ראשון לציון בע"מ	חברה	515952786
		דרגה	סכום	בתנאי שטר מקורי	החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	114/2020/2	בשלמות
			על כל הבעלים		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29774/2025/1	28/05/2025	משכנתה	אמפא קפיטל בע"מ	חברה	510491707
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			אופק פרויקט לישנסקי 22 ראשון לציון בע"מ	חברה	515952786
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		שניה	₪ 39,000,000		בשלמות
			על כל הבעלים		

סוף נתונים

11.2. הסכם מכר מיום 17/02/2019:

להלן עיקרי הסכם מכר שהוצג בפנינו, בין יוסף שקלים (להלן: "המוכר") לבין אופק פרויקט לישנסקי 22 ראשון לציון בע"מ (להלן: "הקונה"):

המוכר מצהיר כי הינו הבעלים הבלעדי והמחזיק היחידי של מגרש ועליו מבנה בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית, בשטח רשום בלשכת רישום המקרקעין של 3,446 מ"ר, ברחוב לישנסקי 24 בראשון לציון, הידוע גם כחלקה 74 בגוש 6097 (להלן: "הנכס").

ביחס לנכס נרשמה ביום 17.06.1997 הערה על הפקעה על פי סעיף 5 ו-7 לפקודת הקרקעות לטובת עיריית ראשון לציון.

המוכר מתחייב למסור החזקה הפיסית והרעיונית בנכס (בכפוף לזכויותיהם של השוכרים בנכס) במועד מסירת החזקה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

בנכס היו נזקי מים, ולאחרונה פרצה שריפה בקומת הגלריה בקומה הראשונה בנכס אשר גרמה לנזקים שתוקנו. המוכר הגיש תביעה לקבלת פיצויים מחברת הביטוח ויקבל את כלל כספי התגמולים אשר ישולמו למוכר ו/או לכל צד ג' בגין התביעות אשר הוגשו ו/או יוגשו עד למועד תשלום מלוא התמורה.

<u>הסכמי השכירות:</u> למועד חתימת הסכם זה, כל יחידות הנכס מושכרות, למעט חנות מספר 3.

<u>הממכר:</u> כל הזכויות בנכס, במצב as is כפי שיהיה במועד מסירת החזקה.

<u>התמורה:</u> סך של 45,000,000 ₪ בצירוף מע"מ כדין.

<u>מיסים ותשלומים:</u> המוכר יישא בתשלום מס שבח מקרקעין בגין מכירת הנכס, הקונה יישא בתשלום מס רכישה בגין רכישת הנכס.

כל המיסים, התשלומים, הארנונות, האגרות והתשלומים השוטפים בגין הנכס, לאחר מסירת החזקה אשר יחולו על הקונה.

11.3. <u>נספח שינויים להסכם המכר מיום 26.06.2019:</u>

להלן עיקרי נספח שינויים להסכם המכר שהוצג בפנינו, בין יוסף שקלים (להלן: "המוכר") לבין אופק פרויקט לישנסקי 22 ראשון לציון בע"מ (להלן: "הקונה"):

מועד מסירת החזקה יהא לא יאוחר מיום 14.07.2019 או מוקדם יותר לפי מועד המסירה בפועל-המוקדם מביניהם ויבוצע כנגד תשלום יתרת התמורה (להלן: "מועד מסירת החזקה"), כנגד תשלום יתרת התמורה.

מועד הסבת הזכויות והחובות של הסכמי השכירות מהמוכר לקונה ישונו ליום 14.07.2019 או מוקדם יותר לפי מועד המסירה בפועל, וכנגד תשלום מלוא התמורה.

בהסכם הוראות נוספות לעניין תשלומי שכ"ד של השוכרים עקב שינוי מועד המסירה.

נמסר לנו על ידי מזמין חוו"ד כי כל השוכרים פונו מהנכס.

11.4. <u>הסכם מכר מיום 30/12/2024:</u>

הובאו לעיוני הסכמי מכר ל – 31 יחידות משרדים בפרויקט שבנדון.

להלן עיקרי הפרטים העולים <u>מתוך אחד מהסכמי המכר</u> שהוצג בפנינו, בין חברת אופק פרויקט לישנסקי 22 ראשון לציון בע"מ (להלן: "המוכר") לבין אחד מהקונים (להלן: "הקונה"):

הואיל ועפ"י תב"ע רצ/18/168 בראשל"צ, ניתן לבנות על המקרקעין הידועים כגוש 6097 חלקה 249 ברחוב לישנסקי 24-22 בראשון לציון (להן: "המקרקעין"), בניין אשר יכלול משרדים ומרפסות, קומת אולם אירועים מעל המסחר וארבע קומות מרתפי חניה (להלן: "הפרויקט" או "הבניין").

המוכרת מצהירה כי היא בעלת הזכויות ביחידה, וכי זכויותיה ביחידה נקיות מכל שעבוד, משכון, משכנתא, עיכול וכל זכות צד ג' אחרת, למעט הערה על הפקעה שרשומה לטובת הרשות המקומית, למעט משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות (לעיל ולהלן: "הבנק המלווה") ללא הגבלה בסכום (לפי שטר 2/2020/1 מיום 01.01.2020), וכן משכנתא מדרגה שניה לטובת גמלא – הראל נדל"ן למגורים בע"מ מוגבלת לסך של 31,900,000 ₪ (לפי שטר 11948/2023/1 מיום 05.03.2023) ואין כל מניעה מכוח הדין ו/או הסכם להתקשרותה בהסכם זה עם הקונה.

הקונה מצהיר כי בדק בעצמו את היחידה, המקרקעין, מיקומה וסביבתה, את הפרויקט, את תיאור הבניין והיחידה המופיע בהסכם זה ונספחיו וכי ידועים לו מצבם הפיזי, התכנוני והמשפטי, אפשרות השימוש ביחידה לרבות תכניות בניין עיר החלות עליהם או בסביבתם וכל יתר הפרטים הרלוונטיים,

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

ראה את תכניות היחידה והן מתאימות למטרותיו, ידוע לו שהתחייבות המוכרת כלפיו וכלפי הסכם זה וזכויותיו על פי מתייחסות ליחידה בלבד ולזכויות הקונה ברכוש המשותף של הבניין.

הקונה רוכש מאת המוכרת יחידת משרד ו/או מסחר ו/או כל שימוש אחר לפי דין המתוארת בנספחים ב' וג'. להלן תיאור היחידה מתוך נספח ג' : יחידה המסומנת ע"ג התכנית כיחידה מס' (זמני) G בקומה 4 בבניין, בשטח של 70.12 מ"ר, כיוונים מערב. היחידה נמכרת ברמת מעטפת בלבד. השטחים המוצמדים ליחידה : חניה/ות מס' (זמני) 349 בקומות 4-, מחסן (זמני) 65, מרפסת בשטח של 12 מ"ר.

המוכרת תגרום כי הבניין יירשם כבית המשותף לפי הוראות הפרק השישי של חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן – "חוק המקרקעין") וכי היחידה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף יחד עם שטחי ההצמדות מהבניין כמפורט בנספח ב' ובתנאים המיוחדים מנספח ג' (ככל וישנם) וכן יוצמד החלק היחסי ברכוש המשותף של הבית המשותף (להלן : "הרכוש המשותף").

הקונה מתחייב לשלם למוכרת את התמורה בגין היחידה על סך 1,445,000 ₪ (מיליון ארבע מאות וארבעים וחמישה אלף שקלים חדשים), בצירוף מע"מ, בשיעורים ובמועדים המפורטים בנספח ג'.

מועד למסירת היחידה עפ"י סעיף 6.1 להסכם הוא 34 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה המלא.

המוכרת תישא בגין התקופה שעד מועד קבלת טופס 4 במיסים, בארנונות, באגרות ובהיטלים העירוניים או הממשלתיים החלים ו/או שיחולו על היחידה ו/או על החלקה ו/או על הבניין ובכל מס, אגרה, מלווה או היטל חדשים, שאינם קיימים ו/או מוטלים במועד חתימת הסכם זה.

הקונה יישא בגין התקופה החל ממועד קבלת טופס 4 ואילך במיסים, בארנונות, באגרות ובהיטלים העירוניים או הממשלתיים החלים ו/או שיחולו על היחידה ו/או על החלקה ו/או על הבניין ובכל מס, אגרה, מלווה או היטל חדשים, שאינם קיימים ו/או מוטלים במועד חתימת הסכם זה וכן בהיטלי פיתוח.

היטלי השבחה מכוח תכנית יחולו על המוכר עד לפני חתימת הסכם זה. לאחר חתימת הסכם זה היטל ההשבחה יחול על הקונה. במקרה שזכויות בניה מכוח תכניות אלה ימומשו בפועל ע"י המוכרת בבניית הפרויקט ו/או היחידה בהתאם לקבוע בסעיף 5.4 לעיל, תישא המוכרת בהיטל השבחה בגינן.

הקונה מצהיר שידוע לו כי בנוסף לתמורה עליו לשלם לשלטונות המס את מס הרכישה בגין רכישת היחידה.

מס הכנסה או מס שבח מקרקעין ככל ויחול בגין מכירת היחידה לקונה יחול על המוכר וישולם על ידה.

כל עבודת פיתוח נוספת שתידרש ע"י הוועדה המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת שלא עקב עבודות בניה המבוצעות בפרויקט זה יחולו על הקונה מיום חתימת ההסכם, גם אם טרם נרשמה זכותו בלשכת רישום המקרקעין.

11.5. <u>נספח תוספת להסכם המכר מיום 30.12.2024 :</u>

להלן עיקרי נספח תוספת להסכם המכר שהוצג בפנינו, בין חברת אופק פרויקט לישנסקי 22 ראשון לציון בע"מ (להלן : "המוכר") לבין סהר ותומר אזולאי (להלן : "הקונה"):

החניה בהתאם להיתר הבניה מס' 202400294.

מובהר כי עד למסירת היחידה לקונה, רישום הערת אזהרה לטובתו והמצאת מכתב החרגה מאת הבנק המלווה (על חשבון המוכרת), הדרך היחידה בה תבטיח המוכרת את כספי הקונה הינה באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

11.6. **<u>הסכם להזמנת שירותי בניה:</u>**

להלן עיקרי הסכם להזמנת שירותי בניה בין אופק פרויקט לישנסקי ראשון לציון בע"מ (להלן: "המזמין") לבין פ. הרשקוביץ הנדסה אזרחית בע"מ (להלן: "הקבלן") שנחתם ביום 18/04/2024:

"המזמין" הינו בעל זכויות במקרקעין ברחוב לישנסקי 22-24 בראשון לציון, הידועים גם כגוש 6097, חלקה 74 (להלן: "המקרקעין").

"הפרויקט" הינו בניין אשר יכלול 7 קומות משרדים ומרפאות, אולם אירועים/ ספא (ככל שיאושר בהתאם לתב"ע המתהווה), מעל שתי קומות מסחר וארבע קומות מרתפי חניה וגג אשר עתיד להיבנות על גבי המקרקעין כפי שהוגדר ו/או יוגדר בהיתר הבניה ואשר יכלול, בין היתר, פיתוח המגרש והקמת המתקנים הנלווים בו וכיוצ"ב.

"הקבלן" כהגדרת מונח זה בכותרת ההסכם, לרבות נציגיו המורשים של הקבלן לצרכי הסכם זה, עובדיו או מי מטעמו לרבות קבלני משנה כהגדרתם להלן.

"קבלן משנה" – כל מי שמבצע עבודה כלשהי באתר עפ"י התקשרות בינו לבין הקבלן ובכלל זה קבלני משנה הפועלים בביצוע הפרויקט, בשמו של הקבלן או עבורו, נציגיהם, מורשיהם המוסמכים, עובדיהם, או מי מטעמם, ובלבד שהתקשרות זו אושרה מראש ובכתב על ידי המזמין ו/או מי מטעמו.

"העבודות" – כל העבודות והשירותים הנדרשים להקמת הפרויקט כמפורט בהסכם זה על פי נספחיו לרבות בתכניות, בכתבי הכמויות הראשוניים ובהיתרי הבניה וכן במפרטים המצורפים, לרבות שירותים שיינתנו לקבלני המשנה שיבצעו עבודות באתר, בין אם צורפו אליו ובין אם לאו, וכאלה שיצורפו בעתיד, לרבות האמור במסמכי הפרויקט, מסמכי התכנון, לרבות שינויים ועבודות שיבוצעו ע"י הקבלן או באחריותו בהתאם להוראות ההסכם ובכללן עבודות עזר ועבודות זמניות שתידרשנה לשם ביצוע עבודות והכל כך שיתאפשר למזמין לקבל טופס 4 ותעודת גמר, כולל מתן שירותי בדק ואחריות לעבודות. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיף 17 בהסכם.

<u>"יום תחילת ביצוע הפרויקט"</u>: מאי 2023. הקבלן החל את עבודות החפירה והדיפון ביוני 2023.

<u>התמורה ואופן תשלומה</u>: המזמין ישלם לקבלן את עלויות ההקמה (COST), כהגדרתו להלן, בתוספת 3% מסך זה, שישולמו לקבלן, על סך 91,587,512 ₪ וכן סך של עד 4,852,000 מיליון בשיטת פאושלי. סך של עד 96,439,512 ₪. קיים מנגנון התאמות תשלום וסכום מינ' לתשלום לקבלן המבצע.

לוח זמנים לביצוע הפרויקט: 16/03/2026 – סיום שלד ומסירה. 28/10/2026 – סיום המבנה ומסירה.

נכון למועד הקובע לשומה, עפ"י דוח הליווי הושקעו סה"כ 33,952,000 ₪ עלויות בניה ישירות.

11.7. <u>הסכם מכר ליחידה מסחרית</u>

הסכם שנערך ונחתם בתל אביב ביום 22/01/2026 בין אופק פרויקט לישנסקי 22 ראשון לציון בע"מ (להלן: "המוכר") לבין עופרוניס גרופ בע"מ (להלן: "הקונה").

הואיל ועפ"י תב"ע רצ/18/168 בראשל"צ, ניתן לבנות על המקרקעין הידועים כגוש 6097 חלקה 249 ברחוב לישנסקי 22-24 בראשון לציון (להלן: "המקרקעין"), בניין אשר יכלול משרדים ומרפסות, קומת אולם אירועים מעל המסחר וארבע קומות מרתפי חניה (להלן: "הפרויקט" או "הבניין").

<u>"היחידה"</u>: יחידה בבניין המתוארת בנספחים להסכם זה.

<u>תיאור היחידה בנספח ג להסכם</u>: יחידה המסומנת ע"ג התכנית כיחידת מסחר מס' (זמני) 5 בקומת קרקע בבניין, בשטח 180 מ"ר בכיוונים צפון ומערב. ליחידה מוצמדים 195 מ"ר המהווים שטח רחבה בה מוקנה זכות שימוש לקונה.

<u>התמורה</u>: 7,253,792 ₪ בצירוף מע"מ כדין.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

12. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

12.1. לא נערכה עסקה בנכס הנדון, למעט העסקאות המפורטות לעיל.

12.2. לא ערכתי שומת מקרקעין לנכס הנדון בשלוש שנים האחרונות.

12.3. הוצג בפניי עדכון מס' 2 לדו"ח מעקב 8 למועד 12/2025 שנערך ע"י ירון מלול, שמאי מקרקעין מחברת מלול עבור הנכס הנדון.

12.4. במסגרת שומות קודמות שערכתי לנכס הנדון נקבעו השווים הבאים:

מועד קובע	שווי הזכויות	שווי מיוחס לנדל"ן להשקעה
31/12/2021	₪ 48,140,000	**ללא סיווג. טרם התחלת בניה**
31/12/2022	₪ 53,220,000	
31/12/2023	₪ 82,780,000	**₪ 32,630,000**
31/12/2024	₪ 96,860,000	**₪ 37,980,000**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

13. גורמים ושיקולים בהערכה

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך - התשכ"ח עבור דיווח כספי של החברה ובהתאם לתקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, הבאנו בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים שלהלן:

13.1. מטרת השומה: הערכת "השווי ההוגן" של זכויות חברת אופק פרויקט לישנסקי 22 ראשון לציון בע"מ, בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי משקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן חשבונאי בינלאומי מס' IAS 40 ו- IVS1 שהוא - הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון למוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה. השומה נערכה לפי תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של החברה לרבות דיווח על נכס או על חלק יחסי ממנו כנדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס. זאת, לצורך דיווח לדו"חות הכספיים, שיפורסמו בציבור.

13.2. **<u>גישות השומה</u>**

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

<u>גישת ההשוואה (או גישת השוק)- The market approach</u>

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. גישה זו מועדפת גם לפי הפסיקה.

<u>גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות)- The income approach</u>

אומדן שווי השוק של הנכס נשוא השומה מבוצע על ידי היוון ההכנסה (היוון מהשורש "הון") המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית הנקבע בין היתר ע"פ אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת ובגורמים נוספים. השיקולים בהערכת שעור ההיוון כוללים בין היתר: ריבית בטוחה במשק, איכות השוכר, פחת, סיכון.

<u>גישת העלויות (גישת השווי הפיזי) - The cost approach</u>

בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשוויה בשוק החופשי כריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים, בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי). גישה זו מצויה בעדיפות אחרונה מאחר והתוצאה המתקבלת, רגישה לשינויים קלים בכל אחד ממרכיביה.

מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים בין גישות השומה הנ"ל בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה. במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה), עשויה התוצאה המתקבלת ע"י שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימאליים השימוש בכל אחת מהגישות ייתן תוצאות דומות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

יישום גישות השומה

ע"פ תקן מספר 3.0 של הועדה לתקינה שמאית בדבר **"יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה מסחר ולקרקע חקלאית"** עולה כי גישות בעלות תוקף גבוה להערכת **"חנויות ומבנים מסחריים"** הינן גישת ההשוואה וגישת החילוץ.

הנכס הוערך בגישת החילוץ משווי כבנוי. בוצעה בקרה ע"י הערכת שווי הקרקע בגישת ההשוואה הישירה בתוספת מרכיבי ההשקעה בבנייה ויזמות חלקית עד למועד הקובע.

13.3. הובא בחשבון מיקום הנכס ברחוב לישנסקי 22-24, אזור התעשיה המערבי, ראשון לציון.

13.4. הובא בחשבון כי הנכס בשלבי הקמה. עפ"י דוח ליווי למועד 12/2025 שנערך ע"י שמאי המקרקעין ירון מלול, שיעור הביצוע הפיזי המצטבר למועד הקובע הינו 38.5%.

13.5. **חלק מיחידות המשרדים בפרויקט נמכרו (יחידות אלה סווגו כשטחי מלאי). אף על פי כן, הנכס הוערך בשלמות כולל היחידות שנחתם לגביהם הסכם מכר.**

13.6. הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס.

13.7. מאחר שהתכנית פורסמה להפקדה ברשומות במרץ 2026 (נכון למועד הקובע טרם הופקדה), לא ידוע באם תוגשנה התנגדויות, הזכויות הנוספות יגררו חיוב בהיטל השבחה, וכן מרכיבים נוספים של דחיה ואי ודאות – פוטנציאל תכנית זו לא מובאת בחשבון בתחשיב השווי למועד הקובע.

13.8. הובאו בחשבון היתרי הבנייה החלים על הנכס.

13.9. הובא בחשבון כי החלקה בבעלות פרטית.

13.10. הנכס הוערך בגישת החילוץ וגישת ההשוואה. נערכה בקרה לשווי היחידות כבנויות בגישת היוון הכנסות.

13.11. הובאו בחשבון מחירים ועסקאות בסביבה תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. הובאו בחשבון הסכמי מכר קיימים בנכס הנדון.

13.12. בתחשיב ההכנסות הובאו בחשבון חוזים חתומים לפי תמורתם. יתרת השטחים שטרם נמכרו חושבו לפי אומדן.

13.13. הובא בחשבון 45% העמסה על שטחי משרדים ו-15% העמסה על שטחי מסחר נטו.

13.14. הובא בחשבון כי שטח שדווח כ"שטח ארנונה" הינו שטח ברוטו ושטח שדווח כ"שטח רשום" הינו שטח נטו.

13.15. הובא בחשבון מקדם התאמה לחניה במכפיל ולחניה עוקבת הנלקח מתוך מחקר דלפי.

13.16. בהיתר הבניה אושרו 353 חניות ונדרשו 234 חניות על פי התקן. ממידע שנמסר לי, קומה 2 שאושרה לשימוש מלונאות ובתי אירוח עתידית לשמש כחלל משרדים. תקן החניה לשימוש לבתי אירוע (אולם אירועים) הינו 1:10 ותקן החניה עבור משרדים הינו 1:60. מכאן ששינוי השימוש לקומה הנ"ל מפחיתה את כמות החניות הנדרשות עבור השימוש בקומה זו.

13.17. נמסר לי ע"י מזמין השומה כי שטחי המסחר בקומת הקרקע ובקומה א', שטחי הישיבה החיצוניים שיוצמדו למסחר בקומת הקרקע, מרפסת בקומה א' הצמודה למסחר וכן 252 מקומות חניה מסווגים כנדל"ן להשקעה. יתרת הנכס מסווגת כמלאי.

13.18. בתחשיב בוצעה חלוקה לפי סיווג נדל"ן להשקעה ומלאי כפי שנמסר לח"מ ע"י מזמין השומה. העלויות חולקו לפי יחס השווי בין המרכיבים.

13.19. עלויות ההקמה בתחשיב (ישירות ועקיפות ללא מרכיב הקרקע) הובאו בחשבון בהתאם לדוח מעקב שנערך למועד 12/2025 ע"י שמאי המקרקעין ירון מלול.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

13.20. ההערכה הינה לזכויות בעלות, כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד, חזקה, או צד שלישי, למעט שכירות ו/או זכויות צדדים שלישיים המצוינות במפורש; כל הנ"ל - כעולה מהמסמכים שהוצגו בפנינו והמפורטים לעיל.

13.21. הוצג בפנינו עדכון 2 לדוח מעקב 8 לנכס הנדון שנערך ע"י שמאי המקרקעין ירון מלול, המועד הקובע לדוח זה הינו 12/2025. אומדן עלויות הבניה שהוצגו בדוח זה הינו צמוד למדד, בעוד שההסכם עם הקבלן המבצע אינו צמוד למדד. הערכת השווי מבוססת על העלויות שהושקעו עפ"י דוח המעקב.

13.22. ההערכה הינה למועד הקובע לשומה- 31/12/2025.

13.23. הערכת השווי אינה כוללת מע"מ.

13.24. ביום 07/10/2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל", במסגרת המלחמה הוכרז מצב מיוחד בעורף המדינה אשר משפיע על המשק הישראלי בכלל וענף המסחר והתיירות בפרט. למועד הדו"ח המלחמה עדיין נמשכת וקיימת אי וודאות באשר למשכה והיקפה. בשלב זה לא ניתן לאמוד את השפעת המלחמה, ככל ותהיה, על המשק הישראלי בכלל ושוק הנדל"ן בפרט. הערכת שווי זו אינה מביאה בחשבון את השפעת המלחמה, ככול וישנן, על הנכס הנישום.

13.25. מצב השוק:

עפ"י דו"ח המדיניות המוניטרית[6] של בנק ישראל למחצית השנייה של שנת 2024, מיום 22/1/2025, הוועדה המוניטרית החליטה להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%. במהלך המחצית השנייה של 2024 חלה עלייה מסוימת בפעילות תוך התאוששות הצריכה הפרטית. לאחר צמיחה במונחים שנתיים של 0.1% ברבעון השני, ברבעון השלישי של 2024 התרחב התוצר ב-3.8% (במונחים שנתיים), אולם רמתו נותרה נמוכה בכ-3.6% ממגמת הצמיחה ארוכת הטווח. חלק ניכר מהפער מוסבר על ידי מגבלות היצע הנובעות בעיקר ממחסור בעובדים – מחסור בעובדים לא-ישראלים, היעדרות עובדים בשל שירות מילואים, ובחלק מהמחצית, מגבלות על התעסוקה באזור הצפון. שוק העבודה נותר הדוק, עם שיעור אבטלה נמוך ושכר נומינאלי שעלה במשך התקופה הנסקרת בקצב מתון.

<u>סביבת האינפלציה</u>: בסיום המחצית השנייה של 2024, עמד קצב האינפלציה השנתי על 3.4%, לעומת 2.9% בסיום המחצית הקודמת. ברבעון השלישי של 2024 שיעור האינפלציה עלה, תוך עלייה רוחבית במחירי הרכיבים הסחירים והבלתי-סחירים, ואילו ברבעון הרביעי של 2024 חלה התייצבות. הציפיות לאינפלציה לשנה מהמקורות השונים נותרו יציבות יחסית בסביבת הגבול העליון במהלך רוב המחצית, והתמתנו לקראת סיומה. יחד עם זאת, האינפלציה צפויה לעלות במהלך המחצית הראשונה של 2025 – על רקע שינויי מיסוי ובפרט עליית המע"מ, לצד המשך מגבלות ההיצע, בשילוב עודפי ביקוש – וצפויה להתמתן אל תוך היעד במחצית השנייה של השנה.

<u>תחזית חטיבת המחקר</u>: חטיבת המחקר עדכנה את התחזית המקרו-כלכלית שלה במהלך התקופה. תחזית חטיבת המחקר שפורסמה בינואר 2025 גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך ברמת עצימות מתונה עד סוף הרביע הראשון של 2025. החטיבה מניחה כי במהלך תקופת התחזית, המגבלות הקיימות בצד ההיצע ידעכו בהדרגה, והביקושים המקומיים יתאוששו בתחילה בקצב מעט מהיר יותר מההיצע. התחזית משקללת גם את השפעתן הצפויה של ההתאמות התקציביות על הפעילות במשק. ההתפתחויות הגיאו-פוליטיות מאז תחזית אוקטובר הפחיתו להערכת החטיבה את הסיכונים כלפי מטה לתחזית הצמיחה. על פי הערכת החטיבה, התוצר צמח בשיעור של

6 דו"ח המדיניות המוניטרית למצית השנייה של שנת 2024, הודעה לעיתונות, בנק ישראל 22.1.2025
https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/20-1-25/

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

0.6% בשנת 2024, ויצמח בשיעור של 4.0% ו-4.5% בשנת 2025 ו-2026, בהתאמה. על פי התחזית, האינפלציה השנתית בסוף 2025 תעמוד על 2.6% ועל 2.3% בשנת 2026.

<u>שוק הדיור</u>: הפעילות בענף הבינוי מתאוששת בהדרגה אך המגבלות על הפעילות נוכח המלחמה, בעיקר מגבלות כוח האדם, עדיין משמעותיות. מחירי הדירות המשיכו לעלות במהלך המחצית הנסקרת, וקצב העלייה השנתי עודנו גבוה ועומד על 6.7% (עד ספטמבר-אוקטובר).

שיעור העלייה של סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן עמד על 4.1% בסוף המחצית הנסקרת. מנתוני הלמ"ס לרביע השלישי עולה כי חלה עלייה ביחס לרביע הקודם בנתוני התחלות הבנייה, גמר הבנייה ומספר ההיתרים שניתנו. אולם, בהשוואה לרביע המקביל אשתקד טרם המלחמה – חלה ירידה. מניתוח של חטיבת המחקר עולה כי עליית מחירי דירות יד שניה היא שהובילה את עליית מחירי הדירות בשנה האחרונה. ניכרה התאוששות של כמות העסקאות בדירות מהשפל אליו הגיעה עם פרוץ המלחמה, והיא מצויה מעט מתחת למגמתה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

14. נתונים להערכת השווי

14.1. עסקאות השוואה לקביעת שיעור היוון

- ע"פ דיווח לבורסה ובעיתונות הכלכלית מיום 25/08/2025 של חברת "אפי נכסים בע"מ" עולה כי ביום 24/8/2025 התקשרה החברה עם חברת "תימורה קרן נדל"ן מניב שותפות מוגבלת", בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בבנין משרדים המצוי ברח' בר כוכבא 21, בבני ברק, הידוע כ"בית קונקורד" בתמורה לסך של כ - 246 מיליון ₪, בתוספת מע"מ כדין. המגדל כולל 19 קומות ומכיל כ - 23,000 מ"ר משרדים, 600 מ"ר מחסנים ו - 329 מקומות חניה. תפוסת המגדל עומדת על כ - 90% וההכנסה התפעולית השנתית של הנכס, בתפוסה מלאה, מוערכת בכ - 19.8 מיליון ₪. **העסקה משקפת שיעור תשואה של כ - 8% (בהנחה של תפוסה מלאה).**
- ע"פ דיווח לבורסה מיום 30/03/2025 של חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ", התקשרה החברה בהסכם לרכישת 25% מזכויות חברת "פרשקובסקי" בפרויקט מסחר ומשרדים "סנטרו" ברחובות. הפרויקט כולל כ - 12,000 מ"ר מסחר וכ - 16,000 מ"ר משרדים. חב' מניבים הינה בעלת 50% מהזכויות בפרויקט ולאחר הרכישה תחזיק ב 75% מהפרויקט. התמורה בעסקה עבור 25% מהזכויות בפרויקט הינה בסך של 97 מיליון ש"ח. בהתאם לדיווח החברה, ה- NOI השנתי הצפוי בגין הזכויות הנרכשות מוערך בכ - 6.4 מיליון ש"ח (מושכר למס' רב של שוכרים שונים) המשקף **תשואה של כ - 6.5% ביחס לתמורה בעסקה.**
- ע"פ דיווח לבורסה מיום 30/12/2024 של חב' מנרב בע"מ, ביום 29/12/2024, התקשרה החברה בהסכם למכירה לקרן ריאליטי של מחצית מזכויותיה במקרקעין המצויים באזור התעשייה באשדוד שעליהם בנויים שלושה מתחמים (חלקות 15-11 וכ- 52% מחלקה 67, בגוש 245), בתמורה לסך של 200 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, וכן התחייבות של הרוכש לתשלום תמורה עתידית נוספת בגין זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות כיום במקרקעין. במקביל, הצדדים התקשרו בעסקה משותפת לצורך ניהול המקרקעין כנכס מניב וקידום ואישור תב"ע חדשה בין היתר לצורך תוספת שימושים והגדלת זכויות בניה במקרקעין. על פי הדיווח, התמורה הנ"ל, לא כולל התמורה הנוספת בגין זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, **משקפת שיעור תשואה שנתית של כ- 6.75%,** בהתבסס על NOI שנתי של כ- 27 מיליון ₪.
- ע"פ דיווח לבורסה, מיום 25/12/2024 של חברת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ, ביום 24 בדצמבר 2024 התקשרה חברת בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכמי מכר עם תאגידים שונים שאינם קשורים לחברה למכירת מלוא זכויותיה של חברת הבת בשלושה נכסים מניבים וזאת בתמורה לסך כולל של 203.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בהתאם להסכמי המכר, חברת הבת תמכור לרוכש את מלוא זכויותיה בנכסים שלהלן: (1) שטחי המסחר במתחם "הבלוק" בבאר שבע בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר; (2) שטחי המסחר במתחם "הכוכב" בגליל ים בשטח של 2,220 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר; ו- (3) שטחי המסחר במתחם "הנרקיס" בראשון לציון ב שטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר. שווים ההוגן של הנכסים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.9.24 בסך של כ- 184 מיליון ש"ח מבוסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריך שווי חיצוני בהתבסס על **שיעור היוון של 6.5% - 6.6%.**
- בתאריך 23/05/2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע"מ כי התקשרה במזכר עקרונות לרכישת מחצית מהזכויות במרכז מסחרי במעלות תרשיחא, קניון- צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

קניות בע"מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-242 מ' ₪. ע"פ הדיווח 6 מ' ₪ מהתמורה ישולמו בהתאם להשגת יעד NOI עתידי. הפרויקט כולל שטח בנוי של כ - 14,300 מ"ר, שטח המגרש כ - 17,470 מ"ר. בהתאם ל- NOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) בסך של כ- 17 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה, בנטרול התשלום עתידי בסך 6 מיל' ₪, ביחס ל NOI המייצג משקפת **שיעור תשואה של כ- 7.1%.**

- בהתאם לדיווח לבורסה מיום 23/5/2024 חברת הנדל"ן "אספן גרופ בע"מ" רכשה זכויות בעלות במקרקעין בשטח מסחרי (2 קומות מסחר במבנה משולב למסחר ומגורים), בנכס ברח' בני אפרים 280, "צומת הפיל", בת"א, תמורת 46 מיליון ₪. הממכר כולל שטחי מסחר בהיקף של כ - 1,500 מ"ר וכן, כ- 500 מ"ר חצר, כ – 400 מ"ר מחסנים ו - 74 מקומות חניה. הנכס מהווה חלק ממבנה מסחר ומגורים בן 11 קומות. הנכס כולל 10 שוכרים, בשיעור תפוסה של 91%. דמי השכירות השנתיים הינם כ - 3.4 מ' ₪ ומשקפים ש**יעור תשואה של כ - 7.4%.**
- בתאריך 07/03/2024 פרסמה חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ כי הגישה הצעה לרכישת זכויות החכירה בפרויקט גני שרונה בת"א מחברת ריט 1, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ- 217 מ' ₪ (רכישה של כ-33%). הפרויקט כולל כ-6,000 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים ומשרדים. בהתאם ל NOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) בסך של כ- 14.2 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס ל NOI המייצג משקפת **שיעור תשואה של כ- 6.5%.** בהתאם לפרסומים שונים נוספים, הצעת רכישה זה סורבה ע"י חברת ריט 1.
- בתאריך 16/1/2024 דיווחה חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ" כי רכשה 50% מזכות הבעלות במגדל משרדים ומסחר הידוע בכינויו "מגדל הארמון", הכולל 18 קומות בשטח עילי של 16,000 מ"ר להשכרה (14,600 מ"ר שטחי משרדים ו - 1,400 מ"ר שטחי מסחר) מעל 6 קומות מרתפים הכוללים 410 מקומות חניה, הממוקם בשכונת הדר בחיפה, בתמורה לסך 103,750,000 ₪. העסקה מותנית בהשלמת התקשרות עם שוכר מהותי, כך ששיעור התפוסה צפוי לעמוד על 97% וה - NOI השנתי הצפוי מוערך בכ - 7,100,000 ₪. העסקה משקפת **שיעור תשואה שנתית של כ - 6.85%.**
- בתאריך 14/7/2024 דיווחה חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ" כי רכשה 25% נוספים מהזכויות במקרקעין ובמגדל באופן בו החברה תחזיק ב – 75% מהזכויות במקרקעין ובמגדל והמוכרת תחזיק ב - 25% מהזכויות במקרקעין ובמגדל. ע"פ הדיווח התמורה בגין הממכר הנוסף הינה 51,875 מיליון ₪, ה – NOI השנתי הצפוי לחברה בגין הממכר הנוסף מוערך ב - 3.55 מיליון ₪ ומשקף **שיעור תשואה שנתי של כ - 6.85%.**

14.2. <u>להלן סקירת שיעורי תשואה עדכנית שנערכה באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים מתאריך 17/02/2025:</u>

רקע כללי:

מאז המחצית השנייה של 2022, ישראל חוותה שינויים דרמטיים בזירות הפוליטית, הכלכלית והחברתית. המלחמה באוקראינה, שהחלה בפברואר 2022, הובילה לעלייה חדה במחירי האנרגיה והמזון ולשיבושים בשרשראות האספקה, ואלו תרמו להגברת האינפלציה העולמית. בתגובה, בנקים מרכזיים ברחבי העולם, כולל בנק ישראל, אימצו מדיניות מוניטרית מצמצמת והחלו להעלות את שיעורי הריבית במטרה לרסן את הביקושים ולהפחית את הלחצים האינפלציוניים.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

בנק ישראל החל להעלות את הריבית מרמה אפסית של 0.1%, שבה היא נשמרה במשך שנים, עד לרמה של 3.25% בסוף 2022. מגמת העלייה נמשכה גם בשנת 2023, עד לשיא של 4.75% שנרשם במאי 2023. העלאת הריבית השפיעה באופן משמעותי על עלויות המימון במשק, כאשר תחומי הנדל"ן, הבנייה וההשקעות הפיננסיות ספגו פגיעה משמעותית. משכנתאות התייקרו באופן משמעותי, חברות הנדל"ן נאלצו להתמודד עם עלויות חוב גבוהות יותר, בעוד שהצריכה הפרטית החלה להאט בעקבות ייקור האשראי והירידה בכוח הקנייה של משקי הבית. במקביל, השקעות סולידיות כגון אג"ח ממשלתיות הפכו לאטרקטיביות יותר, מה שהוביל לניתוב הון מאפיקים ספקולטיביים להשקעות בטוחות ויציבות יותר.

ענף ההייטק הישראלי, ששימש מנוע צמיחה מרכזי של המשק, חווה ירידה חדה בגיוסי ההון, על רקע האטה בשוק הטכנולוגיה העולמי שנבעה מעליית האינפלציה והריבית. לצד זאת, המתח הפוליטי גבר במהלך 2023 עם גל מחאות נרחב נגד הרפורמה המשפטית המוצעת. המחאות כללו שביתות, הפגנות והתנגדות מצד מגזרים שונים, שהשפיעו על הפעילות הכלכלית והגבירו את חוסר הוודאות במשק.

באוקטובר 2023, ישראל נכנסה למלחמה כוללת בעקבות מתקפת פתע חסרת תקדים, שהתפרשה על פני מספר זירות במקביל. הלחימה גבתה מחיר כבד בחיי אדם, פגעה בפעילות הכלכלית והובילה לעלייה חדה בהוצאות הביטחון. גיוס מילואים נרחב צמצם את כוח העבודה הפעיל, מה שפגע בפריון המשק ויצר לחצים נוספים על הכלכלה. ענף הבנייה נפגע במיוחד, שכן כוח העבודה בו מתבסס במידה רבה על עובדים פלסטינים וזרים, שרבים מהם הורחקו מאז פרוץ המלחמה. המחסור החמור בעובדים הוביל להאטה משמעותית בפרויקטים של תשתיות, דיור ומסחר, להתייקרות מחירי חומרי הבנייה ולהתארכות זמני המסירה של פרויקטים קיימים.

נכון לסוף המחצית הראשונה של 2024, המשק הישראלי עדיין מתמודד עם אתגרים כלכליים משמעותיים. הריבית, שעמדה בשיאה על 4.75%, הופחתה בינואר 2024 ל-4.5% ונותרה ללא שינוי מאז, אך השפעותיה עדיין ניכרות במשק. האינפלציה נמצאת במגמת ריסון, אך יוקר המחיה מוסיף להעיק על הציבור. חוסר הוודאות הביטחונית ממשיך להעיב על תחזיות הצמיחה, אך במגזרים מסוימים מתחילים להופיע סימנים ראשונים לייצוב ולשיקום כלכלי.

שוק התעשייה והלוגיסטיקה שמר על יציבות ואף רשם עלייה בביקושים, למרות ההשפעות הכלכליות והביטחוניות שתוארו לעיל. העלייה המתמשכת במסחר האלקטרוני, שהואצה בתקופת מגפת הקורונה, הגבירה את הביקוש לשטחי אחסון והפצה, במיוחד במיקומים הסמוכים לעורקי תחבורה ראשיים. הביקוש הגובר, לצד היצע מוגבל של קרקעות מתאימות וסביבת ריבית כמעט אפסית הובילו לאנומליה במחירי הקרקעות המיועדות לתעשייה ולוגיסטיקה, וכתוצאה מכך גם לעלייה מתונה בדמי השכירות, אך בעוצמה נמוכה בהשוואה לעליית ערך הקרקעות. המלחמה שהחלה באוקטובר 2023 חיזקה את הביקוש לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה, בעיקר בשל השיבושים בשרשראות האספקה העולמיות. מצב זה תרם להמשך מגמת היציבות בענף ולשמירה על רמות ביקוש גבוהות. עפ"י פרסומי הלמ"ס נכון לשנה האחרונה של התקופה הנסקרת (מחצית 2 לשנת 2023 - מחצית 1 לשנת 2024) היקף התחלות הבניה לתעשייה ולוגיסטיקה עקף את היקף התחלות הבניה למשרדים ועמד על סך של כ- 1,020 אלפי מ"ר.

<u>להלן שיעורי התשואה</u> שנצפו בתקופה הנסקרת:

שנת	חציון	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה
2022	2	6.5%	6.7%	6.5%

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

2023	1	6.75%	7%	6.5%
2023	2	6.75%	7%	6.5%
2024	1	6.75%	7%	6.5%

<u>הערות לטבלה:</u>

שיעורי התשואה המפורטים לעיל, הינם שיעורים ממוצעים בחתך ארצי.

באופן כללי נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה ונמוך יותר במרכז.

מרכיבי סיכון נוספים, שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: מצבו הפיזי של הנכס, איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, שיעור תפוסה (באזור/בבניין וכו'), מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קִרְבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'. ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

- שיעור התפוסה - שיעורי התשואה המפורסמים בסקר זה מחושבים בהתבסס על הנכסים בתפוסה מלאה בלבד ואינם משקללים הפחתה בגין שטחים שאינם מאוישים. כלומר, במקרה של בניין המושכר באופן חלקי, החישוב מתייחס אך ורק לתשואה הנובעת מהנכסים המאוכלסים במלואם.
- שוק התעשייה והלוגיסטיקה - מדובר בשווקים מְשִׁיקִים שיש ביניהם חפיפה מסוימת מבחינת פעילות, תשתיות או לקוחות, אך הם עדיין משרתים צרכים שונים ולכן אינם תחליפיים לחלוטין או תלויים זה בזה בצורה מוחלטת. לנוכח העובדה, שע"פ רוב, מחירי הקרקעות לתעשייה ומלאכה מושפעים מהאפשרות המעשית או הפוטנציאלית לשימושי לוגיסטיקה ואחסון, שיעור התשואה המפורסם בטבלה לעיל הינו ממוצע בין השימושים הנ"ל, כאשר במרבית המקרים שיעורי התשואה ללוגיסטיקה נמוכים מאלו של תעשייה ומלאכה.
- שוק הנדל"ן למסחר נחלק לשלושה סוגים עיקריים: מרכזי קניות - קניונים ומרכזים פתוחים; מסחר שכונתי - חנויות ומרכזים קטנים בשכונות מגורים; ומסחר במע"ר ובאזורי תעסוקה. שיעורי התשואה למסחר מבוססים בעיקר על עסקאות בשני הסוגים האחרונים, שכן כמעט ולא מתבצעות עסקאות מכר לגבי נכסים המצויים במרכזי קניות.

<u>סיכום ממצאים:</u>

בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5% - 7.0%. נראה כי לנוכח עודפי ההיצע, במיוחד בענף המשרדים, בעלי נכסים מניבים מעדיפים, בשלב זה, לספוג את עלויות המימון ולהתפשר על גובה דמי השכירות (בחוזי שכירות חדשים), מתוך ציפייה כי שינוי בשער הריבית ו/או התאוששות כלכלית יובילו לחזרת הביקושים ולעליית דמי השכירות בעתיד.

מצב זה יוצר פער אפסי ואף שלילי בין שיעורי התשואה לבין עלות המימון, מה שמגביל את הכדאיות הכלכלית של רכישה ממונפת עבור משקיעים פרטיים, חברות נדל"ן מניב וגופים מוסדיים. בהתאם לכך, התקופה הנסקרת מאופיינת במיעוט יחסי של עסקאות השוואה. בדיקה שערכנו מעלה כי חלק משמעותי מהרוכשים הם משתמשי קצה, הרוכשים נכסים בעיקר לצורך שימוש עצמי ולא בהכרח משיקולי תשואה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

כיוון ששיעור התשואה מבטא את היחס בין ההכנסה השנתית מהשכרת הנכס לבין שוויו, הרי שהירידה המשמעותית בדמי השכירות מאז המחצית השנייה של 2022 אל מול יציבות מסוימת במחירי הנכסים (בשלב זה) - ממתנת את שיעורי התשואה, ומותירה אותם ברמות נמוכות באופן יחסי.

14.3. **<u>דו"ח סקירת שוק הנדל"ן CBRE לחציון הראשון של שנת 2025</u>**

להלן ריכוז שיעורי ההיוון עפ"י הדו"ח:

שם החברה	שנתי 2024	חציון 1 2025
גב ים	6.80%	6.70%
אמות	6.42%	6.36%
קבוצת עזריאלי	6.99%	6.99%
סלע נדל"ן	6.80%	6.87%
מליסרון	6.98%	6.93%

14.4. **<u>דו"ח נת"מ:</u>**

להלן סקר בנייני משרדים Class A ו- Class B בערים סביב תל אביב על פי נת"מ לחציון ראשון של שנת 2025):

סקר מגדלי משרדים Class A בערים סביב תל אביב

בסקר זה נבדקו **113** מגדלי Class A ב-9 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **2,251,526 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2024	שיעור אכלוס חציון ראשון 2025	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
הרצליה פיתוח	20	272,337	95.70%	**95.74%**	100.75	**99.00**	20.85	665.00
מודיעין וסובב נתב"ג	12	180,670	85.80%	**86.33%**	75.00	**75.00**	19.17	500.00
פתח תקווה	23	533,472	66.67%	**70.01%**	73.68	**72.17**	19.57	638.26
רעננה	10	295,741	79.26%	**78.59%**	74.00	**73.22**	19.67	522.22
נתניה - פולג	12	154,200	86.90%	**85.11%**	71.18	**74.27**	14.09	367.27
רחובות - נס ציונה	12	154,030	88.70%	**90.29%**	79.17	**77.58**	14.17	460.42
רעננה דרום, כפר סבא - הוד השרון	10	154,956	85.70%	**77.43%**	77.50	**76.50**	19.05	537.50
ראש העין	5	75,840	82.20%	**76.37%**	56.60	**54.20**	16.20	400.00
בני ברק	9	490,280	87.85%	**85.25%**	70.00	**71.11**	17.06	877.78
סה"כ/ממוצע	**113**	**2,251,526**	**82.37%**	**81.88%**	**75.32**	**71.76**	**17.37**	**537.93**
השינוי ←			-0.5%		-3.56%			

<u>ניתוח הנתונים מתוך דו"ח נת"מ:</u>

שוק המשרדים בערים הסובבות את תל אביב ממשיך לחוות תנודתיות במחירי השכירות ובשיעורי האכלוס בשל המצב הכלכלי האירועים גיאו-פוליטיים פנימיים ועולמיים המשפיעים על החברות, בפרט בתחום ההייטק. שיעור האכלוס הממוצע עומד על 81.88% ירידה קלה לעומת החציון הקודם (82.37%), המעידה על האטה מסוימת בספיגת השטחים.

מחיר השכירות הממוצע למשרדים Class A עומד על 71.76 למ"ר, ירידה של כ-4% לעומת חציון שני 2024 (75.32 ₪ למ"ר).

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

סקר מגדלי משרדים Class B בערים סביב תל אביב

בסקר זה נבדקו **75** מגדלי Class B ב-7 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **823,321 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2024	שיעור אכלוס חציון ראשון 2025	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
הרצליה פיתוח	19	163,526	81.00%	**79.15%**	76.00	**74.50**	22.24	662.50
מודיעין וסובב נתב"ג	9	83,126	92.60%	**93.28%**	54.50	**54.50**	13.74	381.11
רעננה	10	143,836	79.58%	**80.62%**	61.50	**61.50**	17.80	433.00
נתניה - פולג	7	123,832	93.14%	**93.58%**	60.57	**60.00**	11.71	411.43
רחובות - נס ציונה	17	156,492	94.89%	**94.28%**	63.06	**61.88**	13.47	419.12
כפר סבא - הוד השרון	10	81,564	85.43%	**89.60%**	62.60	**62.60**	17.50	460.00
בני ברק	3	70,945	82.80%	**82.80%**	50.00	**50.00**	19.67	746.67
סה"כ/ממוצע	**75**	**823,321**	**86.98%**	**87.23%**	**61.18**	**60.71**	**16.59**	**501.98**
השינוי ←			**-0.25%**		**-0.47%**			

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

14.5. להלן עסקאות מכר בסביבה **למשרדים** בפרויקטים המשלבים משרדים ומסחר מתוך אתר מידע נדל"ן:



פרויקט "גיגיס" – חב' שפונדר פדלון
ממוקם ברח' ילדי טהרן 8, ראשון לציון.
על פי התכנון יכלול כ- 37 א' מ"ר למסחר, משרדים ומרפאות, ב- 5 קומות משרדים מעל לשתי קומות ומסחר.

גו"ח	תאריך העסקה	תמורה מוצהרת (₪)	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	חניה צמודה	מחיר למ"ר ברוטו (ללא חניה)	מחיר למ"ר ברוטו מתואם להעמסה בפרויקט הנדון (ללא חניה)
003946-0344-000-00	13/02/2024	585,000	39	5	0	₪ 15,000	₪ 13,448
003946-0344-000-00	17/03/2024	515,000	34	4	0	₪ 15,147	₪ 14,799
003946-0344-005-05	16/04/2024	2,250,577	174	1	0	₪ 12,934	₪ 12,722
003946-0344-008-00	10/06/2024	2,066,922	160	1	0	₪ 12,918	₪ 8,909
003946-0344-000-00	04/03/2025	700,000	32	4	0	₪ 21,875	₪ 15,086
003946-0344-000-00	10/04/2025	550,000	28	2	0	₪ 19,643	₪ 13,547
003946-0344-000-00	23/06/2025	1,200,000	69	3	0	₪ 17,391	₪ 8,359
003946-0344-000-00	11/11/2025	550,000	39	2	0	₪ 14,103	₪ 9,726



פרויקט "בוסטון ביזנס סנטר" – חברת קבוצת איציק תשובה
ממוקם ברח' זאב שלנג 3, ראשון לציון.
הפרויקט מצוי בהליכה בניה ראשוניים, יכלול 7 קומות משרדים מעל לקומת קרקע מסחרית.

גו"ח	תאריך העסקה	תמורה מוצהרת (₪)	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	חניה צמודה	מחיר למ"ר ברוטו (ללא חניה)	מחיר למ"ר ברוטו מתואם להעמסה בפרויקט הנדון (ללא חניה)
003946-0338-011-05	6/6/2024	591,300	44	4	0	₪ 13,439	₪ 12,357
003946-0338-004-00	14/7/2024	547,500	44	6	0	₪ 12,443	₪ 11,442
003946-0338-012-00	5/9/2024	569,400	44	5	0	₪ 12,941	₪ 11,900
003946-0338-004-00	5/9/2024	1,257,592	73	7	0	₪ 17,227	₪ 15,769
003946-0338-010-05	9/9/2024	2,000,000	141	5	2	₪ 12,340	₪ 11,321
003946-0338-007-00	17/9/2024	2,643,381	121	7	1	₪ 20,772	₪ 19,048
003946-0338-001-00	29/9/2024	1,155,407	50	7	1	₪ 20,508	₪ 18,610
003946-0338-015-00	12/12/2024	1,938,000	149	4	1	₪ 12,134	₪ 11,133
003946-0338-042-00	05/11/2025	513,000	43	3	0	₪ 11,930	₪ 10,721
003946-0338-009-00	16/11/2025	521,760	43	4	0	₪ 12,134	₪ 10,904

הערות:

- הובא בחשבון שווי מקום חניה 130,000 ₪.
- בכל העסקאות המובאות לעיל, הונח כי השטח המדווח כשטח ארנונה הינו שטח ברוטו.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

14.6. <u>להלן עסקאות מכר למשרדים בנכס הנדון (מתוך אתר מידע נדל"ן):</u>



פרויקט "WEST LEE" – קבוצת אופק השקעות
ממוקם ברחוב לישנסקי 22-24, ראשון לציון.
כולל 4 קומות חניון, קומת מסחר כפולה ו-8 קומות משרדים.
הפרויקט נמצא כעת בשלבי בניה.

גו"ח	תאריך העסקה	תמורה מוצהרת (₪)	שטח נטו (מ"ר)	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	חניה צמודה	מחיר למ"ר ברוטו (ללא חניה)
006097-0249-005-00	26/02/2024	1,361,660	70	101.5	3	1	₪ 12,135
006097-0249-006-00	05/03/2024	1,160,050	60	87	4	1	₪ 11,840
006097-0249-008-00	14/03/2024	1,215,028	68	98.6	3	1	₪ 11,004
006097-0249-008-00	21/03/2024	2,125,000	108	156.6	5	2	₪ 11,909
006097-0249-007-00	26/03/2024	2,071,726	104	150.8	5	2	₪ 12,014
006097-0249-008-00	01/04/2024	1,078,000	68	98.6	4	0	₪ 10,933
006097-0249-010-00	07/05/2024	1,399,000	70	101.5	5	1	₪ 12,502
006097-0249-011-00	26/06/2024	1,920,000	104	136.3	3	1	₪ 13,133
006097-0249-012-00	09/07/2024	1,112,850	68	98.6	4	0	₪ 11,287
006097-0249-013-00	01/08/2024	1,400,000	67	97.15	5	1	₪ 13,073
006097-0249-014-00	22/08/2024	1,240,000	60	87	5	1	₪ 12,759
006097-0249-016-00	17/09/2024	1,620,000	88	127.6	3	1	₪ 11,677
006097-0249-001-00	24/09/2024	4,768,773	187	271.15	4	6	₪ 14,711
006097-0249-018-00	01/10/2024	2,605,000	119	172.55	4	2	₪ 13,590
006097-0249-020-00	11/02/2025	1,470,000	71	102.95	4	2	₪ 11,753
006097-0249-021-00	29/04/2025	1,300,000	70	101.5	6	0	₪ 12,808
006097-0249-022-00	15/05/2025	3,010,000	172	249.4	3	1	₪ 11,548
006097-0249-023-00	25/05/2025	1,040,000	63	91.35	4	0	₪ 11,385
006097-0249-024-00	27/08/2025	2,145,000	94	136.3	6	2	₪ 13,830

14.7. **<u>דמי שכירות – מחירים מבוקשים למשרדים מתוך אתר יד 2:</u>**

14.7.1. בתאריך 12/02/2026 פורסמה מודעה: להשכרה משרד בבנייו בלוואר ברח' לישנסקי 4, ראשון לציון. המשרד ממוקם בקומה 2 מתוך 3, שטחו 60 מ"ר. שכר הדירה **המבוקש הינו 70 ₪ למ"ר.**

14.8. **<u>להלן עסקאות מכר למסחר בסביבה (מתוך למערכת מידע נדל"ן):</u>**

14.8.1. ביום 24/07/2024 נמכרה חנות בשטח ברוטו של 86 מ"ר, יחד עם שני מקומות חניה, ברחוב נח מוזס 10, אזור תעשייה מערבי, גוש 3947 חלקה 54, בסכום כולל של 2,000,000 ₪. לאחר נטרול שווי מקומות החניה, התמורה משקפת מחיר של כ- **19,800 ₪ למ"ר בנוי (ברוטו).**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

14.8.2. ביום 15/04/2024 נמכרה חנות בשטח ברוטו של 194 מ"ר ברח' משה לוי 6 (אזור תעשייה מב"ת מערב ב'), גוש 3946 חלקה 170, בתמורה כוללת של 5,000,000 ₪. העסקה משקפת מחיר של כ- **25,800 ₪ למ"ר בנוי**.

14.8.3. ביום 06/12/2023 נמכרה חנות בשטח ברוטו של 102 מ"ר בפרויקט המסחר והמשרדים "גיגיס", ברח' ילדי טהרן 8 (אזור תעשייה מב"ת מערב), גוש 3946 חלקה 344, בתמורה של 2,666,000 ₪. העסקה משקפת מחיר של כ- **26,100 ₪ למ"ר בנוי**.

14.8.4. ביום 22/08/2023 נמכרה חנות בשטח ברוטו של 194 מ"ר ברח' פלטין נפתלי 4 (אזור תעשייה מב"ת מערב ב'), גוש 3946 חלקה 296, בתמורה של 3,884,500 ₪. העסקה משקפת מחיר של כ- **20,000 ₪ למ"ר בנוי**.

14.8.5. ביום 06/12/2023 נמכרה חנות בשטח ברוטו של 84 מ"ר ברח' פלטין נפתלי 4 (אזור תעשייה מב"ת מערב ב'), גוש 3946 חלקה 296, בתמורה של 3,884,500 ₪. העסקה משקפת מחיר של כ- **20,000 ₪ למ"ר בנוי**.

14.8.6. בפרויקט "GIGIS", הממוקם ברח' ילדי טהרן 8, גוש 3946 חלקה 344, נערכו עסקאות לשטחי מסחר, כדלקמן:

מועד העסקה	מחיר המכירה	שטח ארנונה	שטח רשום	מק' חניה	מחיר למ"ר ברוטו מתואם להעמסה בפרויקט הנדון
26/09/2024	1,600,000 ₪	101	81	0	17,177 ₪
06/12/2023	2,666,000 ₪	102	82	0	28,271 ₪
07/12/2022	14,760,000 ₪	561	449	4	27,578 ₪

<u>הערה</u>: הונח כי שטח רשום הינו שטח נטו.

14.9. **<u>דמי שכירות – מחירים מבוקשים למסחר מאתר יד 2:</u>**

14.9.1. בתאריך 10/02/2026 פורסמה מודעה: להשכרה חנות בקניון הזהב בראשון לציון. החנות ממוקמת בקומה 1 מתוך 3, שטחה 52 מ"ר. שכר הדירה המבוקש הינו 8,000 ₪ לחודש, **כ- 153 ₪ למ"ר.**

14.9.2. בתאריך 22/01/2026 פורסמה מודעה: להשכרה במתחם מבוקש, חנות בקומת קרקע, שטחה 126 מ"ר. שכר הדירה המבוקש הינו **150 ₪ למ"ר.**

14.9.3. בתאריך 09/03/2025 פורסמה מודעה: להשכרה במתחם גיגיס, חנות בקומת קרקע, שטחה 102 מ"ר. שכר הדירה המבוקש הינו **130 ₪ למ"ר.**

14.10. **<u>להלן ניתוח עסקה ליחידה מסחרית בנכס הנדון:</u>**

על פי הסכם המכר שהובא בפניי, בתאריך 22/01/2026 נחתמה עסקה מול חברת עופרוניס גרופ בע"מ (להלן: "הקונה"). היחידה הנמכרת הינה יחידת מסחר (מס' זמני 5), בקומת קרקע בבניין, בשטח של 180 מ"ר. בכיוונים צפון-מערב. ליחידה זכות שימוש בשטח הרחבה – 195 מ"ר.

מעיון בהיתר הבניה עולה כי מדובר בחנות בעלת שתי חזיתות הפונות לרחוב. בהעמסת שטחי שירות של 15%, השטח האקוי עומד על כ-246 מ"ר[7].

התמורה בעסקה זו הינה 7,253,792 ₪ (בצירוף מע"מ כחוק), **מהווה כ- 29,000 ₪ למ"ר אקוי.**

[7] שטח הרחבה הובא במקדם 0.2.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

14.11. **<u>להלן נתוני שכירות מתוך חוות דעת:</u>**

14.11.1. בחוות דעת לפרויקט "מלניה" במתחם ה-1000 שנערכה ע"י אהוד המאירי ושות עבור חברת פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ מיום 14/01/2024, הוצגו הסכמי שכירות בפני עורך חוות הדעת לסה"כ 15,160 מ"ר משרדים מושכרים. דמ"ש חודשיים המתקבלים הינם כ-1,365,000 ₪. מתקבל שווי למ"ר בגבולות 90 ₪.

14.12. <u>עסקאות מכר **למקומות חניה** בסביבת הנכס הנדון:</u>

גוש חלקה	יום מכירה	מהות	ישוב	שווי מכירה בש"ח
005032-0073-000-00	31/08/2025	חניה	ראשון לציון	155,000
005032-0073-000-00	26/12/2024	חניה	ראשון לציון	150,000
003946-0338-004-00	14/01/2024	חניה	ראשון לציון	118,000

14.13. **<u>להלן ניתוח עסקאות מכר למחסנים שבוצעו בנכס הנדון:</u>**

- עפ"י הסכם רכישה שהוצג בפני, ביום 01/08/2024 נמכר משרד בשטח (ככל הנראה נטו) של 67.94 מ"ר, חניה ומחסן בשטח של 9.5 מ"ר תמורת 1,400,000 ₪. להלן חילוץ התמורה המיוחסת למחסן בעסקה:

	יחידה	מחיר ליחידה	תמורה למרכיב
שטח ברוטו	99 מ"ר	12,500 ₪	1,230,000 ₪
חניה	1	130,000 ₪	130,000 ₪
סה"כ תמורה במעוגל ללא מחסן			**1,360,000** ₪
יתרת תמורה			40,000 ₪
שטח מחסן			9.5 מ"ר
תמורה למ"ר מחסן			**4,200** ₪

- עפ"י הסכם רכישה שהוצג בפני, ביום 30/12/2024 נמכר משרד בשטח (ככל הנראה נטו) של 70.12 מ"ר, חניה ומחסן בשטח של 9.5 מ"ר תמורת 1,445,000 ₪. להלן חילוץ התמורה המיוחסת למחסן בעסקה:

	יחידה	מחיר ליחידה	תמורה למרכיב
שטח ברוטו	102 מ"ר	12,500 ₪	1,270,000 ₪
חניה	1	130,000 ₪	130,000 ₪
סה"כ תמורה במעוגל ללא מחסן			**1,400,000** ₪
יתרת תמורה			45,000 ₪
שטח מחסן			9.5 מ"ר
תמורה למ"ר מחסן			**4,700** ₪

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

15. תחשיב

15.1. תחשיב בגישת החילוץ:

הכנסות			
מרכיב	שטח סחיר ברוטו	שווי למ"ר	שווי
מלאי			
משרדים שנמכרו	3,530 מ"ר		
שטחי מחסנים שנמכרו	114 מ"ר		
חניות שנמכרו	30		
סה"כ התמורה עפ"י חוזים חתומים:			₪ 47,165,687
שטחי מכר שטרם נחתמו לגביהם הסכמים:			
מחסנים במרתפים	328 מ"ר	₪ 4,500	₪ 1,476,450
משרדים שטרם נמכרו	5,785 מ"ר	₪ 13,200	₪ 76,360,000
מחסנים מעל הקרקע	740 מ"ר	₪ 4,500	₪ 3,330,000
חניות מיוחסות למלאי	71	₪ 108,704	₪ 7,718,000
סה"כ הכנסות מיוחסות למלאי (מעוגל)			**₪ 136,050,000**
נדל"ן להשקעה			
מסחר ק"ק	1,247 מ"ר	₪ 27,000	₪ 33,660,000
שטחי ישיבה חיצוניים למסחר	626 מ"ר	₪ 5,400	₪ 3,380,000
מסחר ק"א	499 מ"ר	₪ 18,900	₪ 9,430,000
מרפסת שמש ק"א	534 מ"ר	₪ 3,780	₪ 2,020,000
מלונאות וב.אירוח	898 מ"ר	₪ 13,200	₪ 11,850,000
חניות	252	₪ 130,000	₪ 32,760,000
סה"כ הכנסות מיוחסות לנדל"ן להשקעה (מעוגל)			**₪ 93,100,000**
סה"כ שווי כבנוי ללא מע"מ			**₪ 229,150,000**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

עלויות				
	כמות	יחידה	עלות ליחידה ללא מע"מ (₪)	סה"כ
בניה ישירה				
שטח עילי - ברוטו	12,127	מ"ר	₪ 4,500	₪ 54,570,000
מרתף	13,083	מ"ר	₪ 3,200	₪ 41,870,000
פיתוח חצר	1,813	מ"ר	₪ 500	₪ 910,000
סה"כ עלות בניה ישירה - מוצג כביקורת				**₪ 97,350,000**
סך עלויות בניה ישירה על פי חוזה שנחתם				**₪ 96,439,512**
עלויות עקיפות				
אגרות והיטלי פיתוח		עפ"י קבלה		₪ 9,922,265
תכנון ויועצים	12,127	מ"ר עילי	₪ 170	₪ 2,060,000
חיבור חשמל	12,127	מ"ר עילי	₪ 60	₪ 730,000
משפטיות	0.75%	משווי היחידות	₪ 229,150,000	₪ 1,720,000
שיווק ופרסום	1.50%	משווי היחידות	₪ 229,150,000	₪ 3,440,000
תקורה, ניהול ופיקוח	3%	מעלות בניה ישירה	₪ 97,350,000	₪ 2,920,000
ב.צ.מ	5%	מעלות בניה ישירה	₪ 97,350,000	₪ 4,870,000
סה"כ עלויות עקיפות, ללא מימון				**₪ 25,662,265**
סה"כ עלויות מימון	10%	מעלויות ללא קרקע		**₪ 12,301,227**
סך עלויות הקמה - מוצג כביקורת				**₪ 134,400,000**
סה"כ עלויות הקמה (ישירות ועקיפות) עפ"י דו"ח ליווי לדצמבר 2025				**₪ 132,205,000**
סה"כ עלויות משויכות למלאי			59.4%	₪ 78,492,211
סה"כ עלויות משויכות לנדל"ן להשקעה			40.6%	₪ 53,712,789

<u>הערה:</u> עלויות ההקמה בתחשיב (ישירות ועקיפות ללא מרכיב הקרקע) הובאו בחשבון על פי דוח ליווי - עדכון מס' 2 לדו"ח מעקב 8 למועד 12/2025 שנערך ע"י ירון מלול, שמאי מקרקעין מחברת מלול עבור הנכס הנדון.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

סיכום - מלאי		
סה"כ שווי כבנוי - מיוחס למלאי		₪ 136,050,000
רווח יזמי	15%	₪ 17,750,000
עלויות הקמה - מיוחס למלאי		₪ 78,492,211
יתרה - קרקע כולל מס רכישה		₪ 39,807,789
מס רכישה	6%	₪ 2,250,000
יתרה - מרכיב הקרקע כפנויה - מיוחס למלאי		**₪ 37,560,000**

השקעות במקרקעין נכון למועד הקובע - מיוחס למלאי		
תשלום שבוצעו מתוך תקציב ההקמה נכון למועד הקובע (מלאי)		₪ 29,383,000
שווי קרקע מיוחס למלאי		₪ 37,560,000
% יזמות על ההשקעה למועד הקובע	10%	₪ 6,694,300
סה"כ שווי הנכס במצבו למועד הקובע - מיוחס למלאי		**₪ 73,640,000**

סיכום - נדל"ן להשקעה		
סה"כ שווי כבנוי - מיוחס לנדל"ן להשקעה		₪ 93,100,000
רווח יזמי	15%	₪ 12,140,000
עלויות הקמה - מיוחס לנדל"ן להשקעה		₪ 53,712,789
יתרה - קרקע כולל מס רכישה		₪ 27,247,211
מס רכישה	6%	₪ 1,540,000
יתרה - מרכיב הקרקע כפנויה - מיוחס לנדל"ן להשקעה		**₪ 25,700,000**

השקעות במקרקעין נכון למועד הקובע - מיוחס לנדל"ן להשקעה		
תשלום שבוצעו מתוך תקציב ההקמה נכון למועד הקובע		₪ 20,107,000
שווי קרקע מיוחס לנדל"ן להשקעה		₪ 25,700,000
% יזמות על ההשקעה למועד הקובע	10%	₪ 4,580,700
סה"כ שווי הנכס במצבו למועד הקובע - מיוחס לנדל"ן להשקעה		**₪ 50,390,000**

סיכום למועד קובע 31/12/2025 - מלאי + נדל"ן להשקעה			
	מיוחס למלאי	**מיוחס לנדל"ן להשקעה**	**סה"כ**
סה"כ שווי קרקע	₪ 37,560,000	₪ 25,700,000	₪ 63,300,000
סה"כ שווי הנכס במצבו	₪ 73,640,000	₪ 50,390,000	₪ 124,000,000

הערות החו"מ:

- התשלומים שבוצעו מתוך תקציב ההקמה נכון למועד הקובע, אושרו ע"י שמאי מטעם הבנק המלווה לפי הכרה בהוצאות בהתאם לקצב התקדמות הביצוע ועל פי הנחיות הבנק.
- כביקורת לתשלומים שבוצעו מתוך תקציב ההקמה נכון למועד הקובע לנדל"ן להשקעה, ערכתי אומדן עלויות הקמה עפ"י אומדן עלויות ההקמה שלעיל וביקורת דקל כלהלן ומצאתי כי הנ"ל תואם בקירוב לתחשיב:

מרכיב	**שטח**	**עלות ישירה**	**עלות**
עילי מיוחס לנדל"ן להשקעה	2,911 מ"ר	₪ 4,500	₪ 13,097,282
מרתף	10,207 מ"ר	₪ 3,200	₪ 32,663,719
סה"כ עלות ישירה			₪ 45,761,000
העמסת עלויות עקיפות		1.38	₪ 63,150,180.46
סה"כ עלות מיוחסת לשלד נדל"ן להשקעה		**33%**	**₪ 21,000,000**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- בקרה בגישת ההשוואה לשווי מ"ר מבונה מסחר המתקבל בתחשיב:

- עפ"י שומת הועדה המקומית לחיוב היטל השבחה בנכס הנדון למועד קובע 12/06/2022 שווי מ"ר מבונה למסחר הינו **13,500** ₪ **למ"ר.**
- השמאית המכריעה גב' רינת וויס רביב קבעה בחלקה 228 בגוש 3946 (מתחם האלף, ראשון לציון) שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של **12,000** ₪ **למ"ר** למועד 13/01/2024.

מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מסחר ק"ק	1,247 מ"ר	1	1,247 מ"ר
שטחי ישיבה חיצוניים למסחר	626 מ"ר	0.2	125 מ"ר
מסחר ק"א	499 מ"ר	0.7	349 מ"ר
מרפסת שמש ק"א	534 מ"ר	0.14	75 מ"ר
מלונאות וב.אירוח	898 מ"ר	0.5	449 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			2,245 מ"ר
שווי מרכיב הקרקע נדל"ן להשקעה			25,700,000 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר מתקבל בתחשיב			**11,400** ₪

הנ"ל נמצא סביר ותואם את ערכי השווי.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

15.2. **<u>טבלת רגישות</u>**

טבלת רגישות הבוחנת שינוי בשווי הנכס, בעת שינוי בהכנסות/ בעלויות בפועל.

<u>סה"כ שווי הנכס:</u>

טבלת רגישות - השפעת שיעור השינוי בהכנסות ובעלויות על שווי הנכס למועד קובע 2025						
		שיעור השינוי בהכנסות				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
שיעור השינוי בעלויות	-10%	₪ 111,500,000	₪ 121,900,000	₪ 132,200,000	₪ 142,500,000	₪ 152,800,000
	-5%	₪ 107,500,000	₪ 117,800,000	₪ 128,100,000	₪ 138,400,000	₪ 148,700,000
	0%	₪ 103,400,000	₪ 113,700,000	**₪ 124,000,000**	₪ 134,400,000	₪ 144,700,000
	5%	₪ 99,300,000	₪ 109,600,000	₪ 120,000,000	₪ 130,300,000	₪ 140,600,000
	10%	₪ 95,200,000	₪ 105,600,000	₪ 115,900,000	₪ 126,200,000	₪ 136,500,000

<u>סה"כ שווי מיוחס לנדל"ן להשקעה:</u>

טבלת רגישות - השפעת שיעור השינוי בהכנסות ובעלויות על שווי הנכס למועד קובע 2025						
		שיעור השינוי בהכנסות				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
שיעור השינוי בעלויות	-10%	₪ 47,530,000	₪ 51,710,000	₪ 56,000,000	₪ 60,180,000	₪ 64,360,000
	-5%	₪ 44,780,000	₪ 48,960,000	₪ 53,140,000	₪ 57,430,000	₪ 61,610,000
	0%	₪ 42,030,000	₪ 46,210,000	**₪ 50,390,000**	₪ 54,570,000	₪ 58,750,000
	5%	₪ 39,170,000	₪ 43,350,000	₪ 47,640,000	₪ 51,820,000	₪ 56,000,000
	10%	₪ 36,420,000	₪ 40,600,000	₪ 44,780,000	₪ 49,070,000	₪ 53,250,000

16. <u>ההערכה</u>

לאור הגורמים השיקולים והתחשיבים שלעיל הגענו לכלל דעה כי שווי השוק של זכויות הבעלות של חברת אופק החזקות בע"מ בנכס הנדון, למועד הקובע לחוות דעת, 31/12/2025, בגבולות:

<u>בסה"כ:</u>

שווי הפרויקט בהקמה: <u>124,000,000 ₪ (מאה עשרים וארבעה מיליון שקלים חדשים).</u>

<u>מיוחס למלאי:</u>

<u>73,640,000 ₪ (שבעים ושלושה מיליון ושש מאות וארבעים אלף שקלים חדשים)</u>

<u>מיוחס לנדל"ן להשקעה:</u>

<u>50,390,000 ₪ (חמישים מיליון ושלוש מאות ותשעים אלף שקלים חדשים)</u>

ההערכה אינה כוללת מע"מ, בהתאם להוראות תקן מס' 11א' של הועדה לתקינה שמאית.

17. <u>פרוט חוות דעת של מומחים שונים</u>

במסגרת הערכת השווי הוצגו בפני דוחות ליווי שנערכו ע"י ירון מלול, שמאי מקרקעין מחברת מלול.

18. <u>מיסים ותשלומי חובה</u>

לא צפוי היטל השבחה במימוש בדרך של מכר.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>הערה:</u> הסכומים שלעיל מהווים אומדן משוער בלבד ואינו מחייבים את הועדה המקומית. יתכן כי בעת מימוש זכויות בדרך של מכירה / הוצאת היתר בניה ו/או בקשה לשימוש חורג תעלה דרישת תשלום מצד הועדה המקומית, עליה ניתן להגיש ערעור בהתאם להוראות החוק (תיקון 84 לחוק התו"ב לעניין היטל השבחה).

19. <u>הצהרות</u>

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום,

שמאי מקרקעין * ארז כהן * רשיון מס' 324

ארז כהן
שמאי מקרקעין

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals, Planning & Assets Management

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות - תכנון - ניהול נכסים

Zeev Cohen – civil and Geodetic Engr R.E Appraiser, Lic surveyor
Jacob Cohen – (M.sc) Engr R.E Appraiser
Erez Cohen – L.L.B ,R.E. Appraiser - Geographer
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser

זאב כהן – מהנדס אזרחי, גיאודט, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ארז כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנא – משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי – שמאי מקרקעין
דרור קסטרו – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
נתנאל וידר – כלכלן ושמאי מקרקעין
נעם עופר – כלכלן ושמאי מקרקעין

DATE 16/04/2026 :תאריך
REF: ZC43792 :סימננו

שומה מקרקעין מקיפה

הנדון: קרקע לפרויקט מלונאי
חוף לידו אשדוד
מגרשים 17א' ו- 18א' על פי תכנית 2/119/03/3
גוש 2061 חלק מחלקה 148 וגוש 2076 חלק מחלקה 193



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

1. פרטי הזמנת השומה

1.1. שם התאגיד מזמין השומה: אופק אחזקות (מ.ג.ה) אשדוד בע"מ (להלן: "החברה")

1.2. מזמין השומה: מר קובי אברהמי, מנכ"ל החברה.

1.3. מועד הזמנת השומה: 12/01/2026.

1.4. נמסר לנו על ידי המזמין כי הנכס מוגדר לצורך דוחותיה הכספיים של החברה, כנכס להשקעה בחלקו או בשלמותו עפ"י התקינה הישראלית (תקן 16) ו/או התקינה הבינלאומית (IFRS13) ותקן חשבונאי בינלאומי 40 (IAS) בנסיבות העניין.

1.5. שכר טרחתנו בגין חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה, והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.

1.6. התקבל כתב שיפוי ממזמין השומה.

1.7. אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו ובין מזמין חוות הדעת.

1.8. חוות הדעת נערכה ללא התניות כלשהן מצד הלקוח לרבות לעניין שכר טרחה. איננו נותנים חוות דעת לחברה באופן שוטף. לעניין שכר טרחה שמשולם בגין שירותים אלה אין מדובר כלל בסכום מהותי ביחס לסך הכנסות של חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ.

2. מטרת השומה

הערכת "השווי ההוגן" של זכויות חברת אופק אחזקות (מ.ג.ה) אשדוד בע"מ בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 (IFRS 13) הוא - "המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

הערכת השווי מבוצעת לנדל"ן להשקעה כפי שהוגדר בתקן בינלאומי 40 (IAS 40) ובהתאם תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של החברה לרבות דיווח על נכס או על חלק יחסי ממנו כנדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס.

3. פרטי עורך חוות הדעת

שם השמאי: ארז כהן

רישיון מס': 324

מקום עבודתו: רח' יגאל אלון 67, תל-אביב

תפקיד: מנכ"ל חברת "ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ".
שמאי מקרקעין ומשפטן.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

2008-2011 - יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר.
חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.

2008 - משפטן - LL.B מהקריה האקדמית אונו.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- 2005 מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.
- 2004 לימודי משפטים, הקריה האקדמית, קריית אונו.
- 2003 בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים.
- 2002 יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה.
- 2000 בוגר קורס עדים מומחים.
- 1999 בוגר קורס גישור ופישור.
- 1996 לקראת תואר שני - לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית י-ם.
- 1993 שמאי מקרקעין - מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות - משאב, נשר, אמות כלל וכד'.
- 1993 רישיון שמאי מקרקעין מס' 324 מתאריך 24/4/1993.
- 1990 בוגר אוניברסיטת ת"א החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה.
  בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א.

במסגרת עבודתו עורך שומות בהיקפים משמעותיים ובין השאר מייעץ לגופים הבאים:

- יועץ לחברת המלט - נשר.
- יועץ לקרן אייפקס ברכישות בזק ותנובה.
- יועץ לחברת תעבורה.
- עורך שומות לבתי משפט.
- יועץ לעירית אילת - בנושאי השבחות, ליווי תכניות בנין עיר ורישום.
- יועץ לישרוטל מלונות.

4. <u>הסכמות</u>

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות כספיים של החברה וכן את הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

5. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע לשומה הינו 31/12/2025.

6. <u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>

ביקור בנכס נערך ביום 12/01/2026 ע"י ארז כהן ואורי זלוטוגורה - שמאי מקרקעין.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

7. פרטי זיהוי הנכס

גוש חלקה:	גוש 2061 חלק מחלקה 148, גוש 2076 חלק מחלקה 193.
מגרשים:	מגרש מספר 17א' עפ"י תכנית 2/119/03/3 בייעוד אזור מלונאות ונופש (בית מלון) בשטח של 1,660 מ"ר. מגרש מספר 18א' עפ"י תכנית 2/119/03/3 בייעוד שטח פרטי פתוח בשטח של 1,300 מ"ר.
מגרש חדש:	מגרש מספר A17 על פי תכנית 603-0760389 בשטח של 1,660 מ"ר
מיקום:	חוף לידו, קו ראשון לים, אשדוד.
הזכויות בנכס:	על המגרשים אין פרצליציה. מגרש 17א' על פי תכנית 2/119/03/3 רשום ע"ש אופק החזקות (מ.ג.ה) אשדוד בע"מ (עפ"י אישור זכויות של חברת קי.בי.עי קבוצת בוני ערים בע"מ). מגרש 18א' על פי תכנית 2/119/03/3 רשום ע"ש מדינת ישראל בחכירה מהוונת ע"ש חברת אופק החזקות (מ.ג.ה) אשדוד בע"מ עד לתאריך 29/03/2055.
מהות הנכס:	פרויקט מלונאי בבנייה שיכלול 84 חדרים, במבנה בן 3 קומות וקומת גג (רוף טופ) הכוללת בריכה, ג'קוזי ובר מסעדה, מעל קומת קרקע (בחלקה מסחרית), ולצידה חצר אירועים, בריכת שחייה ופרגולה. בוצעו עבודות בנייה במגרש, כמפורט להלן, אך הופסקו עד לאישור התוכנית.
זיהוי הנכס:	באמצעות תשריטי תכנית והיתר הבנייה.

8. חזית הנכס



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9. תיאור הנכס והסביבה

9.1 תיאור הנכס

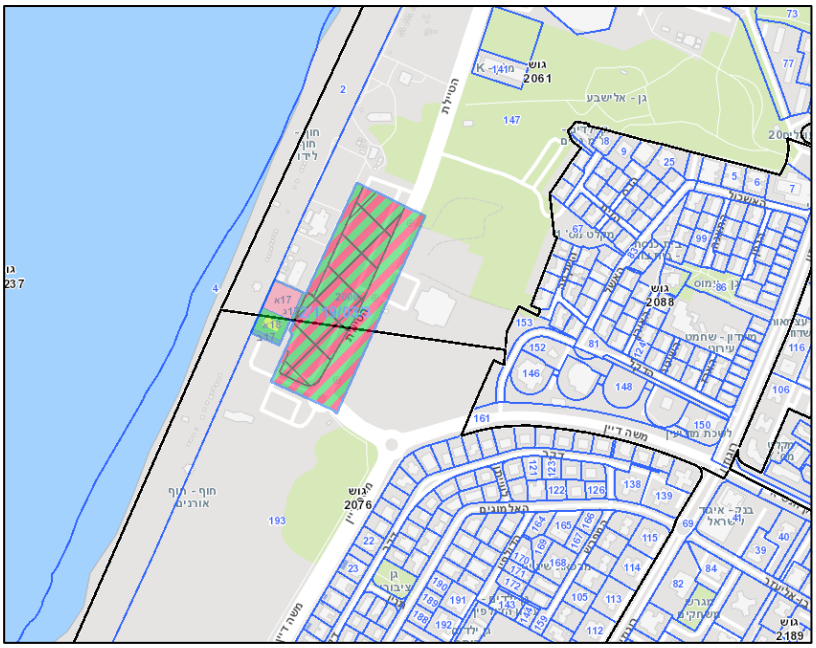
הנכס הנדון מהווה את מגרשים 17 א' (בייעוד מלונאות) ומגרש 18א' (בייעוד שפ"פ) עפ"י תכנית 2/119/03/3 בהם החלו עבודות בנייה למלון על פי ההיתר הבנייה הקיים. עבודות הבנייה הופסקו עד אישור תכנית מפורטת 603-0760389 שאושרה למתן תוקף בתאריך 04/08/2025. הפרויקט ממוקם בקו ראשון לים בחוף לידו באשדוד.

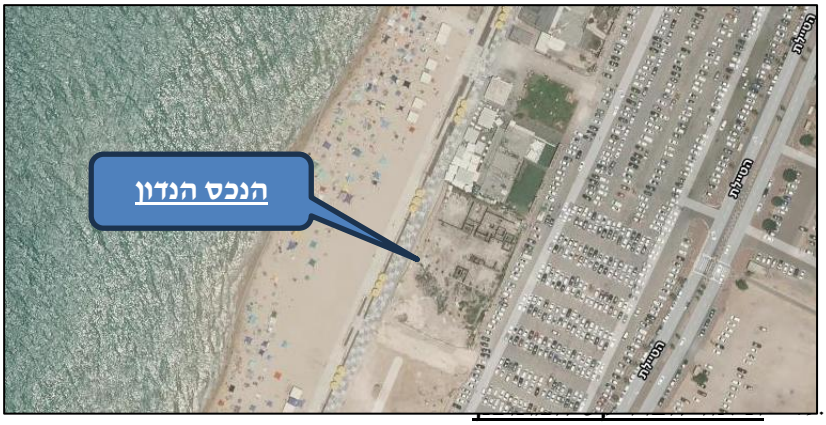
תיאור המגרשים

מגרש מספר 17א' עפ"י תכנית 2/119/03/3 בייעוד אזור מלונאות ונופש (בית מלון) בשטח של 1,660 מ"ר.
מגרש מספר 18א' עפ"י תכנית 2/119/03/3 בייעוד שטח פרטי פתוח בשטח של 1,300 מ"ר ממוקם מדרום למגרש 17א'. שני המגרשים צמודים זה לזה בצורת מלבן עם חזית מזרחית באורך של כ- 72 מ' לחניון ציבורי וחזית מערבית לחוף הים. פני השטח מישוריים.

גבולות המגרשים

מצפון - מבנה המשמש כמסעדה.
מדרום - שביל מעבר לחוף הים.
ממזרח - מגרש חנייה ציבורי ומעברו רחוב הטיילת.
ממערב - חוף הים.





.2

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

הנכס הנדון נרכש עם היתר בנייה עבור 66 חדרים ושיטחי ציבור. במגרש החלו עבודות בנייה הכוללות בניית השלד בקומת המרתף עד רצפת הקומה הראשונה, אך עבודות הבנייה הופסקו לאור קידום תכנית בניין עיר לתוספת חדרי מלון ושיפור התכנון (הגבהת המלון, שינוי תמהיל השטחים וכיו"ב). בתאריך 04/08/2025 אושרה למתן תוקף תכנית מפורטת 603-0760389 והחברה לקראת קבלת היתר בנייה על פיה.

להלן תיאור המבוקש המאושר למלון:

קומת מרתף: בקומה זו שטחי שירות המלון הכוללים שירותים ומלתחות לעובדים, משרדים, שטחים טכניים וחדרי מכונות. כמו כן בקומה בית כנסת, מחסנים ומטבח המלון.

קומת הכניסה: לובי כניסה למלון מחזית המזרחית של המגרש, חדר אוכל ומטבח. כמו כן בקומה שטחים מסחריים להסעדה, חנויות ועסקי מזון.

קומות א', ב', ג'- קומות מלונאיות סה"כ 84 חדרים בתמהיל חדרים, חדר כושר וספא.

קומת גג: בריכת שחיה על הגג וג'קוזי ולצידם משטח ישיבה ואזור פנאי וכן בר מסעדה.



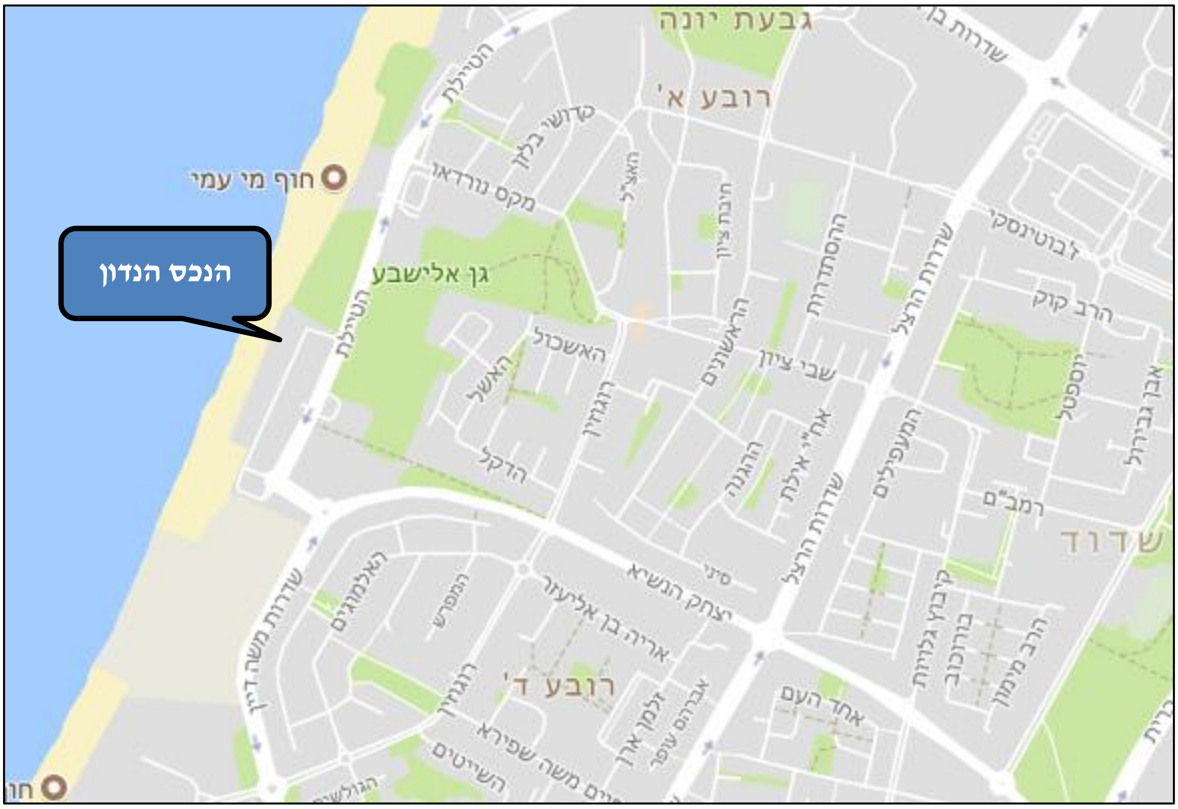




WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9.3. **<u>תיאור הסביבה</u>**

הנכס הנדון ממוקם ברובע א' באשדוד, הממוקם בחלקה הצפוני של העיר, דרומית לנמל אשדוד.
רובע א' הינו הרובע הראשון שנבנה באשדוד ואחד המרכזיים בעיר.
המגרש הנדון נמצא על ספת הים בקו ראשון לים, ממערב לרחוב הטיילת ולמגרש החנייה הצמוד לו.
סביבת הנכס מאופיינת בשימושי מסחר, תיירות ובילוי הכוללים את קניון אשדוד מצפון, מלון WEST בדרום, מסעדות וחנויות.
האזור נמצא בימים אלה בשלבי פיתוח וביצוע הטיילת המערבית ע"י עיריית אשקלון – "טיילת לידו אורנים" ובו מתוכננות אטרקציות תיירותיות שונות לרבות מסעדת, גלגל ענק וכיוצ"ב.
רחוב הטיילת הינו רחוב דו סטרי המערבי ביותר, מקביל לחוף הים, מהווה את המשכו של רחוב יפה נוף בצפון ומסתיים בדרום במפגש עם שדרות משה דיין.
בסביבה פיתוח עירוני וסביבתי מלא.







WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

10. מצב תכנוני

10.1 תכנית 1/119/03/3

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 1347 ביום 27/03/1980.

התכנית מסמנת את מגרשים הנדונים כמגרשים 17+ 18 כ"מגרש מיוחד ב' לפתוח שפת ים".

מגרש 17 בשטח של 1,660 מ"ר

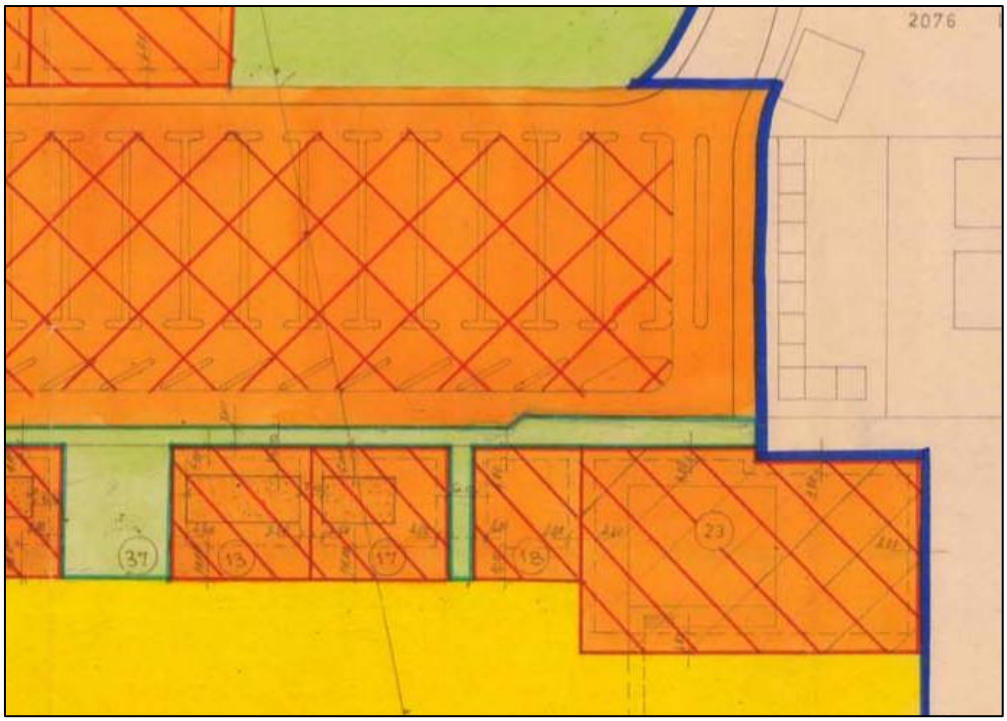
מגרש 18 בשטח של 1,300 מ"ר

מטרת התכנית: מטרת התכנית היא להתאים את תכנית ד/416/א' לבנוי הקיים בשטח ולקבוע גודל מגרשים עפ"י אחוזי הבנייה המותרים.

רשימת תכליות: חפצים להשכרה, מלתחות, בתי קפה, מסעדות, מועדונים פרטיים וחברתיים, בנייני נופש.

האזור	שטח מינימלי של המגרש	שטח בנייה	גובה הבניין	קווי בניין	הערות
מגרש מיוחד ב' לפתוח שפת הים	1,250 ד' (+0 5%)	25%	2 ק' ולא יותר מ- 7 מ' גובה	כמסומן בתשריט	הבנייה בהתאם לרשימת התכליות. גגות הבניינים יהיו שטוחים

תשריט התכנית



10.2 תכנית 2/119/03/3

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 5273 מיום 18/02/2004.

התכנית מסמנת את הנכס הנדון כדלקמן:

מגרש מספר 17א' בייעוד אזור מלונאות ונופש (בית מלון) בשטח של 1,660 מ"ר.

מגרש מספר 18א' בייעוד שטח פרטי פתוח בשטח של 1,300 מ"ר.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מלונאות ונופש ע"י שינויים בייעודי קרקע איחוד חלקות מגרשים בהסכמת הבעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

תכליות ושימושים

אזור מלונאות ונופש (בית מלון עירוני רמה C)

מגרש מספר 17א'- התכליות המותרות יהיו בית מלון ובו 66 חדרים, שטחים נלווים בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון בית מלון של משרד התיירות וכן שטחים למסחר ולכנסים המשרתים את הפרויקט.

בקומות העליונות: חדרי מלון.

בקומת הקרקע: מסחר+ לובי מלון, מטבח ומשרדי מלון+ בר.

בקומת מרתף עליון: שירותי מלון, חדרי מכונות, מכון בריאות, בית כנסת, כתות לימוד, מלתחות ושירותי בריכה, חדר כביסה+ מחסן לובנה.

בקומת מרתף תחתון: חדר אוכל עובדים, מחסן מלון, מחסן אולם, חדר מכונות, מזגן אולם, חדר ציוד אולם, חדר אחזקה מלון ואולם כנסים 240 מ"ר בגובה 2 קומות. חדרי מזגן למלון, מעבר ראשי למלון, מטבח, חדרי מכונות, חדרי מזגן למלון בגובה קומה אחת.

סה"כ שטח עיקרי- 3,901 מ"ר

שטחי שירות- 1,909 מ"ר.

שפ"פ מגרש 18א'- התכליות המותרות יהיו מצללות, נטיעות, עצי נוי, מזרקות, בריכות שחיה. סביב השפ"פ תוקם גדר 40 ס"מ בחלקה התחתון. במגרש לא תותר בנייה. השטח ישמש את השירותים התומכים לפרויקט המלונאי במגרש 17א' ויישאר פתוח לשימוש הציבור הרחב.

מתחם התניה ל- 17א'- חנית הפרויקט תהיה בחניה הציבורית.

הייעוד	מספר מגרש	שטח מגרש	זכויות בנייה			סה"כ בכל הקומות	קווי בניין	מספר קומות	תכסית מרבית	מספר חדרי מלון
			מיקום	למטרות עיקריות	למטרות שירות					
אזור מלונאות ונופש (בית מלון עירוני רמה C)	17א'	1,660 מ"ר	מעל מפלס הכניסה	190%	30%	220%	כמסומן בתשריט	4	80%	66
			מתחת למפלס הכניסה	45%	85%	130%		חלק 2 קומות וחלק קומה כפולה		
			סה"כ	235%	115%	350%				

הערות לטבלה

- מתוך סך השטחים העיקריים, 394 מ"ר שטח עיקרי למסחר חנויות שתואמות לאופי תיירותי. 747 מ"ר שטח עיקרי לאולם כנסים, מטבח ושטחים ציבוריים.
- תותר הבלטה של 60 ס"מ מקו בניין לגבולות וגג רעפים.
- גובה המבנה 14.10 מ' מעל 0.00, גובה אבסולוטי מחייב 18.3 מעל פי הים. גג המבנה משופע לפי נספח הבינוי.

חניה: החניה תתוכנן ותותקן בתחום התכנית לפי תקן חנייה בתכנית המתאר אשדוד. במגרש החניה הציבורי כמסומן בתשריט. מקומות החנייה עפ"י תכניות שיוך חניה יוצמדו לפרויקט.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>תשריט מצב מוצע</u>



10.3 **<u>תכנית 603-0760389 מלון בחוף לידו- מגרש 17א' רחוב הטיילת, אשדוד</u>**

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 13705 מיום 04/08/2025.

<u>מטרת התכנית</u>: יצירת מסגרת תכנונית להקמת מלון ע"י תוספת זכויות בנייה ושינוי הוראות הבינוי.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

- תוספת זכויות בנייה.
- הגדלת מספר חדרי מלון מ- 66 ל- 90.
- שינוי מפלס כניסה לבניין.
- שינויים בקו בניין צפוני ודרומי עבור מרפסות ומרתף.
- שינוי בגובה המבנה.
- קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

מלונאות (אכסון מלונאי): תיירות: מלונאות ושירותים נלווים למלונאות כגון: לובי, חדר כושר, ספא, אולמות, בריכת שחייה, שטחי כנסים, בר לאונג', מכון בריאות, בית כנסת ומסחר מלונאי. מסחר ושירותים נלווים כגון: מסחר לסוגיו, מסעדות, בתי קפה, מזנונים, ברים, מסחר תיירותי וכיו"ב.

חנייה: הסדרי התנועה וחניה יהיו בהתאם לנספח התנועה שיוצג בשלב הבקשה להיתר. החניות תהיינה בחניה הציבורית בסמוך למלון. כל פתרון חניה מחוץ לתא שטח A17, במגרש שייעודו ציבורי ולרבות חניות בתחום הדרך יהיה מותנה באישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד ובכפוף לתשלום קרן חניה לפי קביעת הוועדה המקומית.

טבלת זכויות והוראות בנייה- מצב מוצע

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
		גודל מגרש מרבי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מלונאות (אכסון מלונאי)	17A	1660	4200	1500	700	1000	95	(1) 90	(2) 19.51	(3) 4	(4) 2	(4)	(4)	(4)	(4)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים ושיטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהיפך

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מספר חדרי מלון. יתכן שינוי במספר החדרים בהתאם לתאום עם משרד התיירות.

(2) גובה אבסולוטי לא יעלה על 23.00מ'..

(3) מעל 4 קומות האלה יותקנו מתקנים טכניים,בריכה, בר, מעליות ומדרגות לצורכי נגישות ומילוט ומצללות.

(4) לפי המסומן בתשריט.

11. היתרי בנייה

11.1 היתר בנייה מספר 20120578 מיום 27/08/2017

בניית בית מלון עירוני רמה C, 4 קומות, 66 חדרים+ מרתף, בריכה, פיתוח שפ"פ וחנייה.

שטחים עיקריים	קומה	שטחי שירות						סה"כ שטחים הבניין
		ממ"ק	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפורשת	אחר	סה"כ שטחי שירות
715.00	קומת מרתף		155.80	156.30	34.70		391.90	738.70	1,453.70
796.00	קומת כניסה	12.00		14.00	40.80	80.70		66.80	862.80
697.80	קומה א	12.00		17.40	8.40			37.80	735.60
961.50	קומה ב	12.00		31.70	35.40			79.10	1,040.60
663.00	קומה ג	12.00		3.00	8.40			23.40	686.40
	קומת גג	12.00	139.40					151.40	151.40
3,833.30	**סה"כ**	**60.00**	**295.20**	**222.40**	**127.70**	**80.70**	**391.90**	**1,097.20**	**4,930.50**
3,118.30	**מעל הקרקע**	**60.00**	**139.40**	**66.10**	**93.00**	**80.70**	**0.00**	**358.50**	**3,476.80**
715.00	**מתחת לקרקע**	**0.00**	**155.80**	**156.30**	**34.70**	**0.00**	**391.90**	**738.70**	**1,453.70**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

במסגרת היתר הבנייה שולם תשלום ל- "קרן חנייה" בגובה 244,736 ₪ עבור הבקשה ל- 66 חדרי מלון ל- 33 מקומות חנייה, וזאת בהתאם לכתב ערר שהגישה מבקשת ההיתר בשנת 2017 מול הוועדה המקומית אשדוד.

11.2. **<u>בקשה להיתר בנייה מספר 3-100000558417</u>**

בקשה לביתר בנייה על פי תכנית 603-0760389 הוגשה לוועדה המקומית.

מהות הבקשה: הקמת בית מלון 84 חדרים ב- 4 קומות מעל מרתף קיים בהיתר בשפ"פ צמוד בריכת שחייה על הגג שיכשוכית.

12. <u>המצב המשפטי</u>

12.1. **<u>מידע בפנקסי הזכויות</u>**

עפ"י מידע בפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות- שלוחת אשדוד והופק באמצעות האינטרנט בתאריך 13/01/2026, עולים הפרטים הבאים:

<u>גוש 2061 חלקה 148 (רישום ישן 2061/147)</u>

שטח החלקה הרשום: 343,610 מ"ר

בעלויות: מדינת ישראל, בשלמות.

<u>הערות:</u>

- הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת עיריית אשדוד. ראה י.פ. 4390 מיום 13/03/1996.
- הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת עיריית אשדוד. ראה י.פ. 4469 מיום 19/12/1996.
- הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת עיריית אשדוד. ראה י.פ. 4582 מיום 09/11/1997.
- הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון ובנייה. הערות: לפי בקשה מיום 02/03/2000 מאת יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום לפי תכנית מפורטת 189/02/11 נמל אשדוד.
- הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון ובנייה, לטובת יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום. הערות: לפי בקשה מיום 02/11/2003, תכנית מתאר 3/02/101/60.
- הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת עיריית אשדוד. ראה י.פ. 5262 מיום 08/01/2004.
- הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון ובנייה, לטובת יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום. הערות: לפי בקשה מיום 12/02/2009, תכנית מפורטת 84/101/02/3.
- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטוב יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד. הערות: ראה בקשה על הייעוד והשימוש של המקרקעין מיום 26/03/2009.
- הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת עיריית אשדוד. ראה י.פ. 6413 מיום 10/05/2012.
- הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת עיריית אשדוד. ראה י.פ. 6187 מיום 13/01/2011.
- הערת אזהרה סעיף 126 לטובת חברת נמלי ישראל- פיתוח ונכסים בע"מ.
- הערה על אי התאמה תקנה 29 לטובת עיריית אשדוד. ראה בקשה מיום 10/06/2020 בדבר אי התאמת בניין להיתר שנתן מוסד התכנון היתר מספר 20140263.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה לטובת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום. הערות: תכנית מפורטת מספר 603-1218759- פורסם בי.פ. 12960 בתאריך 04/12/2024.

<u>גוש 2076 חלקה 193 (רישום ישן 2076/175)</u>

שטח החלקה הרשום: 182,089 מ"ר

בעלויות: מדינת ישראל, בשלמות.

<u>הערות:</u>

- הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון ובנייה, לטובת יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום. הערות: לפי בקשה מיום 13/07/2003, תכנית מפורטת 3/03/119/2.
- הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת עיריית אשדוד. ראה י.פ. 4582 מיום 09/11/1997.
- הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה לטובת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום. הערות: תכנית מפורטת מספר 603-1218759- פורסם בי.פ. 12960 בתאריך 04/12/2024.

12.2. **<u>אישורי זכויות</u>**

- אישור זכויות מיום 19/02/2026 מחברת קי.בי. עי קבוצת בוני ערים בע"מ, ובו אישור כי מגרש מספר 17א' על פי תכנית 2/119/03/3 רשום ע"ש אופק החזקות (מ.ג.ה) אשדוד בע"מ כבעלי הזכויות להירשם כבעלים על הנכס שבנדון. לנכס רשומים השעבודים הבאים:
כתב התחייבות לטובת משרד התיירות מנהלת השקעות בתיירות מיום 29/12/2020. נרשם בספרי קי. בי. ע בתאריך 27/12/2022.
התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת פמה חברה להשקעות ונכסים בע"מ על סך 25 מיליון ₪ מיום 10/12/2024.
- אישור זכויות מיום 11/12/2024 מרשות מקרקעי ישראל עבור מגרש מספר 18א' על פי תכנית 02/119/03/3 באשדוד. גוש 2061 חלקה 147, גוש 2076 חלקה 193 בשטח של 1,300 מ"ר. הזכויות רשומות ע"ש חברת אופק החזקות (מ.ג.ה) מהוונות עד לתאריך 29/03/2055.
קיימת משכנתא ראשונה לטובת פמה חברה להשקעות ונכסים בע"מ בגובה של 25 מיליון ₪.

12.3. **<u>חוזה חכירה רמ"י</u>**

חוזה חכירה מהוון בין רמ"י לבין גלי הים שירותי אירוח וקייטרינג בע"מ, להלן עיקרי החוזה:

המקום: אשדוד

השטח: 1,300 מ"ר

גוש רשום: גוש 2061 חלקה 143 (בחלק) גוש 2076 חלקה 175 (בחלק).

מגרש: מגרש 18א' על פי תכנית 2/119/03/3.

תקופת חכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 30/03/2006 ועד 29/03/2055.

תקופת חכירה נוספת: 0 שנים.

מטרת החכירה: תוספת שטח למלונאות.

הייעוד: שטח פרטי פתוח.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

השטח הוא שפ"פ. השטח ישמש את השירותים התומכים לפרויקט המלונאי במגרש 17א' בלבד ולא תותר כל בנייה. התכליות המותרות יהיו מצללות, נטיעות, גני נוי, מזרקות ובריכות שחיה.

12.4. **<u>הסכם שכירות מיום 31/08/2020</u>**

הסכם שכירות בין אופק החזקות (מ.ג.ה) אשדוד בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין א.מ. לשם גרופ בע"מ (להלן: "השוכרת"), להלן עיקרי ההסכם:

- הואיל והמשכירה הינה בעלת מלוא זכויות הבעלות הבלעדית וכן בעלת החזקה הבלעדית בחלק מהמקרקעין הידועים כמלוא הזכויות במגרש 17א עפ"י תכנית 2/119/03/3 באשדוד, הידוע גם כחלקה 143 בגוש 2061, בשטח של כ- 1,660 מ"ר בייעוד מלונאות ושטחי מסחר בקומת הקרקע (להלן: "מקרקעי הבעלות").
- והואיל והמשכירה הינה בעלת מלוא זכויות החכירה מהוונת הבלעדית וכן בעלת החזקה הבלעדית של מגרש 18א עפ"י התב"ע בעיר אשדוד, הידוע גם כחלק מחלקה 175 בגוש 2076, וחלק מחלקה 143 בגוש 2061 בשטח של כ- 1,300 מ"ר בייעוד שטח פרטי פתוח.
- והואיל והמשכירה עתידה להקים על המקרקעין את המושכר (כהגדרתו להלן), בהתאם להיתר בניה וככל הניתן כמפורט בתשריט מצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.
- והואיל והשוכרת עוסקת בתחום התיירות והמלונאות, ובכלל זה עוסקת בניהול בתי מלון ותפעולם, והינה בעלת ניסיון ומומחיות בתחום ניהול בתי מלון ותפעולם.
- והואיל ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה כמפורט בסעיף 18 להלן ולקיום הוראות הסכם זה, המשכירה מעוניינת להשכיר לשוכרת, והשוכרת מעוניינת לשכור מהמשכירה, את המושכר וזאת בהתאם למטרת השכירות, לתקופה ובתנאים המפורטים בהסכם זה, על מנת שהשוכרת תנהל את המושכר ותפעיל בו מלון בהתאם למטרת השכירות, הכל בהתאם להוראות הסכם זה להלן.
- <u>תקופת השכירות</u>: 7 שנים וארבע חודשים + 5 שנים + 5 שנים + 5 שנים (בשלוש תקופות אופציה).
תקופת השכירות על פי הסכם זה הינה תקופה של 7 שנים ו- 4 חודשים ממועד המסירה בפועל. בתום תקופת השכירות, ככל שהסכם זה לא בוטל כדין קודם לכן במהלך תקופת השכירות, תעמוד לשוכרת האופציה להארכת תקופת השכירות בתקופה נוספת בת 5 (חמש) שנים מתום תקופת השכירות.
בתום תקופת השכירות הראשונה (ככל שתמומש), ככל שהסכם זה לא בוטל כדין קודם לכן במהלך תקופת השכירות, תעמוד לשוכרת האופציה להארכת תקופת השכירות הנוספת הראשונה בתקופה נוספת בת 5 שנים מתום תקופת השכירות הנוספת הראשונה.
בתום תקופת השכירות השנייה (ככל שתמומש), ככל שהסכם זה לא בוטל כדין קודם לכן במהלך תקופת השכירות, תעמוד לשוכרת האופציה להארכת תקופת השכירות השנייה בתקופה נוספת בת 5 (חמש) שנים מתום תקופת השכירות הנוספת השנייה.
- <u>דמי השכירות</u>
- בתקופת ההרצה (תקופה של 4 חודשים) לא תשלם השוכרת למשכירה דמי שכירות כלשהם. על אף האמור בדרישת סעיף זה:
  - ככל שהמחזור הכולל בגין תקופת ההרצה והשנה הראשונה לתקופת השכירות (דהיינו, תקופה של 16 חודשים ממועד למסירה) יהיה שווה או גבוה מסך של 22,666,665 ₪, השוכרת לא תהיה פטורה מתשלום דמי השכירות עבור תקופת ההרצה, ותשלם השוכרת למשכירה עבור תקופת 16 החודשים הראשונים סך השווה למכפלה 21% מהמחזור הכולל של תקופת 16 החודשים

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

הראשונים. למען הסר ספק, במקרה שהמשכירה תהיה זכאית לתשלום דמי השכירות הבסיסיים עבור 16 החודשים הראשונים, לא ישולמו בנוסף דמי השכירות הבסיסיים עבור שנת השכירות הראשונה כאמור לעיל. אולם, ככל שהמחזור הכולל בגין תקופת 16 החודשים הראשונים יהיה נמוך מסך של 22,666,665 ₪, השוכרת לא תשלם דמי שכירות עבור תקופת ההרצה אך כן תשלם את דמי השכירות עבור שנת השכירות הראשונה בהתאם לאמור להלן.

- מבלי לגרוע מהאמור בסעיף לעיל, ככל שהמחזור הכולל בגין תקופת 16 החודשים הראשונים יעלה על סך של 40,000,000 ₪, השוכרת לא תהיה פטורה מתשלום דמי השכירות הנוספים בגין המחזור עבור תקופת ההרצה, ובהתאם תשלם השוכרת למשכירה עבור תקופת 16 החודשים הראשונים בנוסף לדמי השכירות הבסיסיים עבור 16 החודשים הראשונים דמי שכירות נוספים בשיעור של 33% מההפרש בין המחזור הכולל בגין תקופת 16 החודשים הראשונים לבין סך של 40,000,000 ₪.

- בגין כל 12 חודשים במהלך תקופת השכירות, למעט בתקופת ההרצה כאמור לעיל, תשלם השוכרת למשכירה דמי שכירות שנתיים בסיסיים, בסכומים כדלקמן צמודים למדד להלן:
  - בשנת השכירות הראשונה, היינו 12 חודשים מתום תקופת ההרצה, תשלם השוכרת למשכירה דמי שכירות שנתיים בסיסיים בסך של 4,000,000 ₪ או סך השווה ל - 21% מהמחזור הכולל עד מחזור בסך של 30 מיליון ₪, לפי הגבוה מבניהם.
  - בשנת השכירות השנייה, היינו 12 חודשים מתום שנת השכירות הראשונה, תשלם השוכרת למשכירה דמי שכירות שנתיים בסיסיים בסך של 4,250,000 ₪ או סך השווה ל - 22.5% מהמחזור הכולל עד מחזור בסך של 30 מיליון ₪, לפי הגבוה מבניהם.
  - בשנת השכירות השלישית ועד תום שנת השכירות השישית, תשלם השוכרת למשכירה דמי שכירות שנתיים בסיסיים בסך של 5,000,000 ₪ או סך השווה ל - 25% מהמחזור הכולל עד מחזור בסך של 30 מיליון ₪, לפי הגבוה מבניהם.
  - החל משנת השכירות השביעית, היינו 12 חודשים מתום שנת השכירות השישית, ועד לתום תקופת השכירות תשלם השוכרת למשכירה דמי שכירות שנתיים בסיסיים בסך של 5,500,000 ₪ או סך השווה ל - 25% מהמחזור הכולל עד מחזור בסך של 30 מיליון ₪, לפי הגבוה מבניהם.

- <u>דמי השכירות הנוספים בגין המחזור</u>: ככל שהמחזור הכולל בשנת שכירות מסוימת במהלך תקופת השכירות, יעלה על סך מצטבר של 30,000,000 ₪ (שלושים מיליון שקלים חדשים) (להלן: "רף התשלום"), תשלם השוכרת למשכירה, עד ל-15 בחודש הרביעי בשנת השכירות העוקבת, תשלום שנתי יחיד נוסף על דמי השכירות הבסיסיים (להלן: "דמי השכירות הנוספים בגין המחזור" או "דמי השכירות הנוספים"), בשיעור של 33% (שלושים ושלושה אחוזים) מההפרש בין המחזור הכולל לבין רף התשלום.

- דמי השכירות הבסיסיים וכן דמי השכירות הנוספים בגין המחזור וכן הסכום בגין רף התשלום (כהגדרתו להלן) יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן. אם במועד תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, תשלם השוכרת למשכירה את התשלום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה או ירד המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (להלן - "הפרשי הצמדה"). למען הסר ספק, המדד החדש לא יכול שיהיה נמוך ממדד הבסיס.

- <u>תנאי מתלה</u>: הסכם זה מותלה בתנאים מתלים, כהגדרתו בפרק ג' לחוק החוזים כדלקמן:

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

אישור בלתי מותנה של רשות התחרות לביצוע העסקה מושא הסכם זה על-פי חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח - 1988, במקרה שבו אישור הממונה יהיה מותנה בתנאים כלשהם, על פי התנאים שיסוכמו בין הממונה לבין הצדדים, וזאת לא יאוחר מ - 120 ימים ממועד פניית הצדדים לממונה.
תנאי מתלה יסודי נוסף הנו אישור מוסד פיננסי מטעם המשכירה את השוכרת ו/או הסכם זה, והעמדת מימון למשכירה בהיקף שלא יפחת מ 60% מעלות הקמת הפרויקט בתנאים שאינם יורדים מהתנאים הנהוגים בשוק. למען הסר ספק יובהר כי בחינת התנאים לרבות סבירותם הינם בידי המשכירה בלבד ולא תעלה על ידי השוכרת כל טענה בנוגע לאמור.

- <u>קרן חידוש ציוד</u>: במהלך כל אחת משנות השכירות במהלך תקופת השכירות ותקופות השכירות הנוספות, החל משנת השכירות השלישית, יפרישו הצדדים (בחלקים שווים ביניהם) לקרן לחידוש ציוד שישמש לחידוש, החלפות ותוספות לריהוט ולציוד אחוזים מהמחזור הכולל בגין הכנסות חדרים והכנסות מגן האירועים בלבד, ביחס לכל שנה בשיעורים כדלקמן: בגין שנות השכירות השלישית ועד החמישית (כולל)- 2% במשותף (דהיינו 1% לכל צד), בגין שנות שכירות שישית עד שמינית (כולל)- 2.5% במשותף (דהיינו 1.25% לכל צד), החל משנת השכירות התשיעית- 3% במשותף (דהיינו 1.5% מכל צד).

12.5. **<u>נספח להסכם השכירות מיום 31/08/2020</u>**

נספח להסכם שכירות בין אופק החזקות (מ.ג.ה) אשדוד בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין א.מ. לשם גרופ בע"מ (להלן: "השוכרת"), נכתב כי על אף האמור בהסכם, ככל שבכל שנה משנת השכירות השלישית ועד לתום שנת השכירות השישית, המחזור הכולל כהגדרתו בהסכם, יעמוד על סך שעד 19,999,999 ₪ (מקרה בו תשלם השוכרת על פי ההסכם את הרכיב הקבוע בדמי השכירות הבסיסיים), תהיה זכאית השוכרת להחזר ההפרש שבין הסך של 5,000,000 ₪ לשנה לבין הסכום שיתקבל ממכפלת המחזור הכולל ב- 25% וזאת עד הסך של 500,000 ₪ בלבד.
ככל שיעלה בידה של המשכירה להקים אולם אירועים מקורה, יתווסף לרכיב הקבוע בדמי השכירות הבסיסיים סך של 2,000,000 ₪.

12.6. **<u>תוספות להסכם השכירות</u>**

- תוספת מספר 1 להסכם השכירות שנחתם ביום 21/12/2020. תוספת בין הצדדים בו נכתב כי לאור עמדת הצדדים, לפיה הם אינם נדרשים לקבל את אישור הממונה על רשות התחרות להסכם השכירות, מוסכם כי יראו את חתימת הצדדים על תוספת זו כהתקיימות התנאי המתלה הראשון לפיו ככל שלפי עמדת הצדדים, לא נדרש אישור כאמור, יראו בהסכמה בכתב בהתקיימות התנאי המלה הראשון.
- תוספת מספר 2 להסכם השכירות שנחתם ביום 26/06/2023. תוספת להסכם שכירות שנחתם בין הצדדים על פיו המשכירה מוותרת על התנאי המתלה לחוזה בדבר אישור מוסד פיננסי.
- תוספת מספר 3 להסכם השכירות שנחתם ביום 09/07/2023 . תוספת להסכם שכירות שנחתם בין הצדדים על פיו הסכמי הצדדים לפרטים הבאים:

בסעיף 4.5, בשורה הרביעית, לאחר המילים "התקיימות אירוע כוח עליון בתקופת ההקמה", יופיע "או 30 חודשים ממועד קבלת היתר בניה חדש להקמת המלון, לפי המאוחר".

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

לעניין זה מאשרת השוכרת כי מיום 21.07.2021 ועד לקבלת החלטה סופית בעניינה של התב"ע המקודמת, מתקיים אירוע כוח עליון בתקופת ההקמה, כהגדרתו בסעיף 4.2 להסכם השכירות, כך שמתקיימות נסיבות שלמשכירה אין שליטה עליהן ואין לה יכולת למונע באמצעים סבירים ו/או לתקנן בזמן סביר לרבות עיכובים הנעוצים ברשויות, כך שתקופה זו תהווה תקופה מוארכת לצורך בחינת המועד האחרון למסירה, כהגדרתו בסעיף 4.5.

ידוע לשוכרת כי המשכירה מצויה בהליכי מו"מ מתקדמים באשר למכירת חלק מזכויותיה במקרקעין ובמושכר וכי יכול ויועברו לנעבר רק חלק מהתחייבויות המשכירה בהתאם להסכם השכירות ולשוכרת לא תהיה שום טענה ו/או דרישה ו/או התנגדות לאמור ובלבד שלא יהיה בהעברת חלק מהתחייבויות המשכירה כדי לבטל איזו מההתחייבויות כלפי השוכרת המנויות בהסכם השכירות וככל שתבוצע העברת זכויות כלשהן היא תהיה בהתאם להוראות הסכם השכירות.

12.7. **<u>הסכם מכר מיום 12/07/2023</u>**

הסכם מכר בין אופק החזקות (מ.ג.ה) אשדוד בע"מ (להלן: "המוכר") לבין פמה חברה להשקעות ונכסים בע"מ (להלן: "הקונה"), להלן עיקרי ההסכם:

- הואיל והמוכר מצהיר, כי הינו הזכאי להירשם כבעל מלוא זכויות הבעלות במגרש 17א וכבעל מלוא זכויות החכירה המהוונות במגרש 18א, הכל כמפורט באישור הזכויות מהחברה המשכנת, אישור הזכויות מרמ"י, אישור רמ"י בדבר מכירת מגרש 17א, חוזה החכירה, וכן, כי הינו בעל זכות החזקה הבלעדית במגרשים, כהגדרתם להלן;
- והואיל והמוכר מקים על המגרשים את המלון, כהגדרתו להלן;
- והואיל והקונה מעוניין לקנות מהמוכר והמוכר מעוניין למכור לקונה את ה"ממכר", כהגדרתו להלן, בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן, כאשר הממכר וזכויות המוכר בממכר נקיות וחופשיות.
- <u>בית המלון</u>: בית המלון (כשר ושומר שבת, והכל בכשרות רבנות אשדוד), אשר ייבנה על-ידי המוכר על גבי המגרשים ואשר יהיה ברמה B לפי התקנים הפיזיים של משרד התיירות, ואשר יכלול, בין היתר, מבנה תלת קומתי מעל קומת כניסה במפלס קומת הקרקע, קומה מסחרית בחלקה וקומה תת קרקעית, כ- 84 חדרי אירוח או יותר חדרי אירוח ובנוסף חדרי מיגון בהתאם לתקן, מתוכם חדרים עם דלתות מקשרות בכמות לפי הנחיות השוכר, כהגדרתו להלן, והכל בהתאם ובכפוף להסכם זה (לרבות בכפוף ובהתאם להיתר/י הבניה שיתקבל/ו כדין בהתאם לתב"ע החדשה או לתב"עות החלות, וכן בהתאם ובכפוף להנחיות הרשויות);
- <u>קומה מסחרית</u>: שטח מחסר בהיקף של כ- 210 מ"ר שייבנה בקומת הקרקע של המלון.
- <u>גן אירועים</u>: אזור המצוי במגרש 18א, מקורה או לא, שיאפשר הסעדה ויכול להכיל לפחות 350 סועדים, אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהמלון כהגדרתו לעיל;
- <u>חניון</u>: משמעו, שטח המשמש כחניון ציבורי, והמצוי בשטח הסמוך למגרשים, המיועד לחניית כלי רכב (לרבות גישה וכניסה לאוטובוסים), אשר על-פי התב"ע החדשה (ועל-פי התב"עות החלות), יהווה את פתרון תקני החניה למלון והשימוש הנדרש בהתאם להוראות הסכם השכירות;
- <u>הממכר</u>: מהווה צירופם של כל אלה, להלן:
  - (א) מחצית (50%) בלתי מסוימת (במושע) ממלוא הזכויות וההתחייבויות במגרשים (לרבות זכויות בניה עתידיות ו/או בלתי מנוצלות וכן על-פי חוזה החכירה), לרבות כל הבנוי והנטוע על

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

המגרשים וכן, כל שייבנה ויינטע על המגרשים לרבות המלון, בכפוף להקמת המלון בהתאם להוראות הסכם זה;

- (ב) מחצית מהזכויות וההתחייבויות של המוכר בסימן המסחר הרשום מספר 318086 בשם "SWELL";
- (ג) מחצית (50%) מהזכויות, ההתחייבויות, והוצאות מכל מין וסוג שהם, בקשר למגרשים ו/או למלון, כחוכרים ו/או כבעלים, אך למעט ההתחייבויות הנותרות כהגדרת מונח זה בסעיף 7 להסכם השיתוף וכן, למעט ההתחייבויות שאינן מומחות כהגדרת מונח זה להלן, והכל אשר עילתן החל ממועד מסירת החזקה;
- (ד) מחצית (50%) מזכויות המוכר על-פי הסכם השכירות בהתאם להוראות הסכם השכירות, ומחצית (50%) מהתחייבויות המוכר על-פי הסכם השכירות, בהתאם להוראות הסכם השכירות, והכל אשר עילתן החל ממועד מסירת החזקה;

- התמורה: תמורת הממכר מתחייב הקונה, לשלם למוכר סך של 50,000,000 (חמישים מיליון) ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד כמפורט בסעיף זה להלן, והכל בתוספת מע"מ כדין (לעיל ולהלן:

12.8. **<u>הסכם שיתוף במקרקעין</u>**

הסכם שיתוף בין אופק החזקות (מ.ג.ה) אשדוד בע"מ (להלן: "אופק") לבין פמה חברה להשקעות ונכסים בע"מ (להלן: "פמה"), להלן עיקרי ההסכם:

- הואיל ובד בבד עם חתימת הסכם זה, נחתם בין הצדדים הסכם מכר, למכירת "הממכר" כהגדרתו בהסכם המכר ("העסקה" ו-"הסכם המכר", בהתאמה);
- והואיל והחל מ"המועד הקובע", כהגדרתו להלן, יהפכו הצדדים לשותפים בחלקים שווים (50%-50%) ובלתי מסוימים (במושע) במגרשים כהגדרתם להלן ("הסכם המכר" ו-"חלקי הצדדים", בהתאמה);
- והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר את יחסי השיתוף ביניהם במקרקעין ובמגרשים, בתוקף החל מהמועד הקובע, והכל בהתאם למפורט בהסכם זה;
- הסכם זה מהווה הסכם שיתוף במקרקעין, בהתאם לסעיף 29 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ("חוק המקרקעין"), והוא יחייב את הצדדים לו ואת חליפיהם ואת כל הבא מכוחם. הוראותיו של הסכם זה, מחליפות ו/או מבטלות את הוראות סעיפים 36-30 לחוק המקרקעין, אלא אם נאמר אחרת.
- הואיל ובמועד החתימה על הסכם זה, טרם הוקנו לפמה זכויות במקרקעין, והואיל והקניית הזכויות בממכר, תעשה במועד הקובע, כהגדרתו לעיל, אזי מובהר ומוסכם, כי ההתחייבויות והזכויות על-פי הסכם זה, ייכנסו לתוקפן, וייקרא כאילו נכתבו ונחתמו, החל מהמועד הקובע, למעט הוראות סעיפים: 3 [מהות ההתקשרות], 16 [סודיות], 18 [מסגרת ליישוב סכסוכים] ו-19 [שונות], אשר יחולו על הצדדים ויחייבו אותם, החל ממועד החתימה על הסכם זה.
- הצדדים לא יהיו רשאיים לנהוג ולפעול בחלקם היחסי במקרקעין על-פי שיקול דעתם הבלעדי, והם יהיו כפופים להוראות הסכם זה.
- הצדדים מצהירים ומתחייבים בזאת, כי אין כל מניעה להתקשרותם בהסכם זה ונתקבלו אצלם כל ההחלטות הדרושות לצורך כך.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

12.9. **<u>מענקים משרד התיירות</u>**

- בתאריך 13/02/2020 התקבל אישור מותנה לבקשה למעמד מפעל מאושר. מנהלת ההשקעות בתיירות אישרה עקרונית את תכנית ההשקעות לתכנון המוצע עבור תכנית להקמת מלון בן 66 חדרים בהשקעה בסך 48.7 מיליון ₪. התכנית המאושרת כוללת מלון בן 66 חדרים באשדוד ברמה נופש B, בהיקף השקעה של 49,217,425 ₪.
- בתאריך 10/09/2020 התקבל מכתב מאדריכלית עדה הראל, מינהל פיתוח תשתיות והשקעות במשרד התיירות ובו נכתב כי משמעות התכנית לתוספת חדרים על פי התכנון המוצע עבור 90 חדרים, כמפורט במכתב.
- בתאריך 04/06/2023 התקבל אישור לתכנית מסלול מענקים. מנהלת ההשקעות בתיירות אישרה את התכנית במסלול מענקים עבור הקמת מלון בן 66 חדרים בהשקעה בסך 49.2 מיליון ₪. התכנית המאושרת כוללת מלון בן 66 חדרים באשדוד ברמה נופש B, בהיקף השקעה של 49,217,425 ₪. האישור יזכה את החברה בשיעור של 20% מהיקף ההשקעה בסך 9,843,485 ₪.
- בתאריך 10/07/2024 שלחה החברה מכתב למשרד התיירות ובו בקשה לדחיית מועד ביצוע לתקופה מקסימלית אפשרית של 12 חודשים, וזאת בהמשך לנוהל משרד התיירות לאורכות כתבי אישור למענקים בגין עיקובים שנגרמו כתוצאה מנגיף הקורונה וכן כתוצאה בעיקוב הליכי התב"ע החלה על המגרש הנדון.
- הוצג בפני מכתב מיום 23/02/2025 ממר מתתיהו דוידוביץ מחברת מ.ד. עידוד השקעות הון (בינ"ל) בע"מ ובו נכתב כדלקמן: **"ע"פ כתב אישור מיום 04.06.23 אושרה לחברה הנ"ל תוכנית השקעות בהיקף 49,217,425 ₪ להקמת מלון בן 66 חדר ברמה B נופש באשדוד. תוכנית זו מזכה את החברה במענקים בשיעור 20% מהיקף ההשקעה בסך 9,843,481 ₪. החברה מילאה את התנאים הנדרשים ע"י משרד התיירות לצורך ביצוע המענק, נקבע גוף מלווה, וממתינה למתן תוקף לת.ב.ע. למשיכת הכספים בהתאם לאישור ולהארכת מועד הביצוע, בהתאם לנוהל לאור מגיפת הקורונה. קבלת המענק לגביו ניתן כתב האישור הינו ברמת וודאות גבוהה וכך גם באשר לבקשת ההרחבה ל 18 חדרים נוספים כהשלמה, אשר תחודש עם מתן התוקף לתב"ע".**
- בתאריך 30/05/2025 החברה הגישה ערר על החלטת מנהלת ההשקעות בתיירות מיום 26/03/2025 כעולה ממכתב המנהלת ובקשה לסעד זמני של עיקוב ביצוע על הכרעה בערר. הערר עסק בנושא דחיית לוחות הזמנים בשל עיקוב התכנית ומלחמת חרבות ברזל.

12.10. **<u>שומת היטל השבחה – שומת וועדה</u>**

הוצגה בפני שומת היטל השבחה שנערה ע"י השמאים יונתן לוי ולימור קלמן מתאריך 08/10/2025 שנערכה עבור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד. השומה נערכה בגין אישור תכנית 603-0760389 למועד הקובע 18/08/2025. על פי שומת הוועדה גובה היטל ההשבחה הינו 1,804,000 ₪.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

13. קווים מנחים- פרק ל'- עריכת שומות בתי מלון- אגף שומות מקרקעין

להלן תמצית הקווים המנחים שנתבו בחודש מרץ 2023.

רקע כללי: תחום האירוח עבר בשנים האחרונות שינויים משמעותיים. לצד בתי מלון, אשר חולקו בעבר לבתי מלון עירוניים ולבתי מלון בדגש על נופש, קיימים סוגי אכסון שונים לרבות מלונות עסקים, מלונות בוטיק עירוניים, מלונות עסקים באזורי תעסוקה, מלונות בריאות בסמוך לבתי חולים, אכסניות, בתי הארחה, כפרי נופש, צימרים, מתחמי קמפינג ואחרים (להלן יקראו בשם כולל "בתי מלון").

הערכות שווי לקרקעות למלונאות ונופש אינן מבוצעות בדרך שגרה. שכן, מעטות הקרקעות ברחבי הארץ ביעוד למלונאות ונופש, שאינו משולב עם יעודים אחרים.

הערכות שווי לבתי מלון בנויים ופעילים מבוצעות בעיקר עבור המערכת הבנקאית וחברות בעלות נכסים המשמשים כבתי מלון, לצורך הדו"חות הכספיים.

באופן כללי בתי מלון שייכים לקטגוריה של נכסים מיוחדים, בהם הנכסים קשורים לעסק - " Trade related properties". בנכסים אלה השווי נובע מיכולת קיימת ועתידית לייצר הכנסות ורווחים.

הניסיון מלמד, שבמקרים רבים, סוג זה של נכסים יירכש מתוך מטרה לשמש כ"עסק חי" ולא על מנת להוות נכס מניב מדמי שכירות, כמו למשל משרדים ומסחר.

עם זאת, ישנם בתי מלון רבים המושכרים לרשתות ניהול ומשמשים כנכס מניב.

כפי שיוסבר בהמשך, לצורך הערכת שווי הזכויות לבתי מלון, באין נתוני השוואה מתאימים, גישת השומה העדיפה היא גישת היוון ההכנסות מ"העסק החי", בה השמאי מנתח את הפעילות העסקית- הסבירה. כתוצאה מכך השמאות כוללת את כלל המרכיבים - שווי העסק, לרבות המקרקעין, הציוד (או העלות להתקין ציוד כזה) והפוטנציאל העסקי.

ניתוח "עסק חי" הינו מורכב ואינו מעשה של יום יום בעבודת השמאי, ומכאן נובע הצורך בעקרונות ובשיקולים, הבאים לידי ביטוי בקווים מנחים אלה.

<u>שיטות ועקרונות בעריכת השומה</u>

התייחסות לגישות השומה המקובלות, לבתי מלון בנויים:

13.1. גישת ההשוואה - ככלל, בהתאם לתקינה השמאית גישת ההשוואה הינה גישת שומה בעלת תוקף גבוה, אם כי מדובר בשוק מצומצם וקיים קושי למצוא עסקאות השוואה רלוונטיות. בהקשר זה נאמר, שבשימוש בגישה זו ניתן להיעזר בעסקאות השוואה מתאימות, גם אם מדובר בעסקאות שאינן באותו אזור גיאוגרפי. עם זאת, יש להחריג את העיר תל אביב, שכעיר עולם היא שונה מהותית, בנושא התיירות, מיתר ערי הארץ. לפיכך, לא ניתן ללמוד מעסקאות בתל אביב על שווי מלונאות במקומות אחרים בארץ.

13.2. גישת העלויות - פרק 2 בתקינה השמאית, הקובע את רמת התוקף של גישות השומה לנכסים בנויים, אינו מתייחס לגישת השומה המתאימה להערכת שווי של בית מלון. עם זאת, ביחס לחנויות ולמבנים מסחריים, נקבע שגישת העלויות הינה גישה בעלת תוקף נמוך. הניסיון מלמד שגם ביחס לבתי מלון, גישה זו הינה בעלת תוקף נמוך ולפיכך לא נשתמש בגישה זו.

13.3. גישת היוון ההכנסות (מדמי שכירות או מהעסק החי) - לאור האמור לעיל, בפרק זה נתמקד בגישה זו, כגישה המובילה בהערכת שווי בית מלון בנוי.

13.4. הערכת בית מלון קיים - שווי כנכס מניב (היוון הכנסות מדמי השכירות): במרבית בתי המלון יעוד הקרקע הינו מלונאות ונופש, והבעלות על המקרקעין מוחזקת על ידי החברה המנהלת את בית המלון או על ידי חברה קשורה. ענף המלונאות בישראל, כולל מספר קבוצות המקימות את בתי המלון ומנהלות אותו. כגון: דן; ישרוטל; מלונות אפריקה ישראל; פתאל; אלרוב; פרימה ואחרות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

עם זאת, לאור השינויים, שעבר ענף המלונאות ועקב המחסור בחדרי מלון, ניתן לראות הרחבה של שימושי המלונאות לאזורי תעסוקה ומגורים. לאור זאת, ניתן לראות שינוי באופי הבעלות על הנכסים, המשמשים את ענף המלונאות, וניתן למצוא יותר נכסים בהם מופרדת הפעילות המלונאית, המבוצעת על ידי חברות ניהול, מהבעלות על הנכס. במקרים אלה, בעל הנכס מקבל דמי שכירות בגין הנכס לרוב עם מנגנון UP-SIDE.6 ברוב המקרים חברות הניהול שוכרות את הנכס ברמת מעטפת ומשקיעות בהתאמתו לשימוש כבית מלון. חוזי שכירות אלה נחתמים בדרך כלל לתקופות ארוכות, לאור ההשקעות הרבות המבוצעות בנכס על ידי השוכר.

הערכת שווי זכות הבעלות, בנכס המושכר בשכירות ארוכת טווח לחברה המנהלת את הפעילות המלונאית, תבוצע בגישות השומה המקובלות לנכסים מניבים - גישת ההשוואה בשילוב גישת היוון ההכנסות.

בגישת היוון הכנסות יביא בחשבון השמאי את הוראות הסכם השכירות, לרבות האם דמי השכירות קבועים או משתנים ותלויים בפעילות המלון או משולבים. דמי שכירות משולבים הם דמי שכירות קבועים בתוספת תשלום, התלוי בפעילות המלון. במקרים בהם קיים רכיב משתנה, שאינו ידוע, יוכל השמאי להיעזר במידע בקווים מנחים אלה, על מנת לאמוד את אותו רכיב (בהתייחס למחזור בנוסף, ככל האפשר, יש לבדוק עפ"י חוזה השכירות על מי חלה עלות המטלטלין.

<u>שיעור היוון לשימוש בגישת היוון הכנסות</u>: בבתי מלון יכולים להיות שלושה סוגי תמורות, שאותן יהוון השמאי לצורך אומדן השווי:

<u>תזרים הכנסות מדמי שכירות קבועים.</u>

תחזית הכנסות מדמי שכירות משתנים, המחושבים על פי פדיון הפעילות המלונאית.

תזרים הכנסות מדמי שכירות לנכסים נלווים: ספא, אולמות כנסים, חדרי ישיבות, מסעדות, חנויות ואחרים.

השמאי יקבע את שיעור ההיוון המתאים לכל אחד מרכיבי ההכנסות - הקבוע והמשתנה, כמקובל בנכסים מניבים.

שיעור ההיוון יתבסס על שיעור ההיוון לנכסים מניבים, שמפרסם השמאי הממשלתי בסקירותיו. במרבית המקומות שיעור ההיוון המתאים הינו השיעור שנקבע למשרדים בסביבה דומה. מנקודת ייחוס זו ניתן לסטות בשיעור של עד 2% בהתאם לרכיבים השונים ושיקולים, שיפורטו בשומה וכמפורט להלן.

רכיב הכנסה	שיעור היוון בסיסי
דמי שכירות קבועים	שיעור בסיסי למשרדים בסביבה
תוספת דמי שכירות כאחוז מהכנסות/ רווחים	תוספת של כ- 1% לשיעור הבסיסי
נכסים נלווים אחרים	שיעור בסיסי מתאים: לחנויות - מסחר; לאולמות כנסים - משרדים;

התאמות למאפייני סיכון ייחודיים לנכס הנישום, לרבות: מיקום ביחס לסביבה ורמת ביקוש, שיעור דמי השכירות הקבועים והמשתנים מתוך סך דמי השכירות המשולמים, משך תקופת השכירות, יציבות הפעילות המלונאית, רגישות לאירועים ביטחוניים, גיל הנכס והפחתים - כלכלי, תכנוני ופיזי.

<u>הערכת שווי בית מלון קיים - שווי כ"עסק חי":</u>

בהערכת שווי בית מלון בו הבעלות, הניהול והמיתוג הם של אותו גורם, למעשה מוערך הנכס כ"עסק חי". בית מלון הינו נכס ייחודי, לגביו קשה למצוא עסקאות השוואה מתאימות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

שוויו כ"עסק חי" מושפע מהפעילות הכלכלית המבוצעת בו. שווי זה כולל בנוסף לשווי הנכס כמקובל, גם רכיבים כגון: מטלטלין קבועים ויכולת הניהול של המלון

הבסיס לאומדן שווי המלון כ"עסק חי" הינו הפעילות העסקית והרווח התפעולי. לאור התנודתיות הגדולה בענף המלונאות בישראל עדיף לנתח תוצאות עסקיות של בית מלון פעיל, בתקופות שמשקפות ככל האפשר את יציבות תזרים ההכנסות של בית המלון. לפיכך, בנכס קיים ופעיל ינותחו התוצאות העסקיות ב- 3 השנים שקדמו להערכת השווי. לעומת זאת, בנכס חדש שטרם החלה בו ההפעלה או שנמצא בתקופת הרצה, יבוצע ניתוח על בסיס תכנית עסקית.

בגישת העסק החי נעריך את שווי הנכס על ידי היוון של הרווח התפעולי, המבוסס על סך ההכנסות פחות סך ההוצאות בהתאם לתכנית העסקית והדו"ח הכספי.

להלן המרכיבים העיקריים:

<u>הכנסות</u>: ככל האפשר, יש לוודא קבלת נתוני הכנסות, מהדו"ח הכספי.

הכנסות בתי המלון מחולקות לרכיבים הבאים: חדרים, תוספות (אקסטרה): תשלומי האורחים בגין מזון ומשקאות, ארוחות (חדר אוכל של המלון או שירות חדרים), שימוש בטרקלין וכדומה. הכנסות מספא. הכנסות מאולמות אירועים (אגב לינה במלון או כנס חד יומי). הכנסות מחנויות; מסעדות ומוקדי רווח אחרים (בריכה וכדומה).

<u>הוצאות</u>: ככל האפשר, יש לוודא קבלת נתוני הוצאות מתאימות לרכיבי ההכנסות, מהדו"ח הכספי או דו"ח תפעולי.

קרן תחזוקה והשקעות - הפעלת בית מלון יוצרת שחיקה גבוהה של המתקנים הפיסיים המחייבים השקעה שוטפת. עם זאת לעיתים עקב תפוסה גבוהה לא ניתן לבצע את כל ההשקעות הנדרשות תוך כדי הפעלת המלון ונדרשת תקופת שיפוצים, אחת לכמה שנים (החלפת חיפוי רצפה וקירות, חדרי רחצה, שטחים ציבוריים וכדומה). אם לא נמצאה בתכנית העסקית התייחסות להוצאות האמורות, השמאי יחשב הוצאות אלה לפי שיעור של 1.5%-3% מסך ההכנסות בשנה, תלוי בגיל הנכס, מצבו הפיזי, סוג המלון (נופש/עירוני), מחירי הלינה והתפוסות בגודל השטחים הציבוריים וכדומה.

דמי שכירות - יש לבחון האם קיים סעיף תשלום דמי שכירות - ככל שקיים, יש להתעלם ממנו (שכן, ההתייחסות להכנסות הינה לכלל ההכנסות מבית המלון).

<u>הרווח התפעולי</u>:

הרווח התפעולי הוא ההפרש בין סך ההכנסות לסך ההוצאות.

השמאי יחשב את הרווח התפעולי לגבי כל השנים, על פי הנתונים אותם ניתח. השמאי יבחן את הרווח התפעולי בכל אותן שנים ויקבע מהו הרווח המייצג (לאו דווקא ממוצע הרווחים) לפעילות בית המלון. את הרווח התפעולי השנתי הנבחר (המייצג) יהוון בשיעורי היוון מתאימים.

טווח שיעור הרווח התפעולי המקובל בענף גדול מאוד והוא תלוי בגודל המלון, אופי התפעול, מגוון השירותים שהוא מעניק ומכלול התנאים העסקיים בהם הוא פועל.

<u>שיעור ההיוון</u>:

בתחשיב שווי בית המלון כ"עסק חי", כנגזרת מהפעילות העסקית, מהוון למעשה הרווח התפעולי המייצג. שיעור ההיוון יושפע מרמת הביטחון לקבלת הרווח התפעולי.

שיעור ההיוון הבסיסי הינו שיעור ההיוון לנכסים מניבים (משרדים). מעבר לסיכונים בנכסים מניבים עסקיים, קיימים בתחום המלונאות סיכונים אחרים המושפעים מגורמים ביטחוניים, מדיניים וכלכליים המשפיעים על תיירות החוץ והפנים בישראל. בדרך כלל שיעור ההיוון יהיה גבוה משיעור ההיוון למשרדים.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

יש לבצע התאמות למאפייני סיכון ייחודיים לנכס הנישום, לרבות: מיקום ורמת ביקוש, יציבות הפעילות המלונאית, גיל הנכס והפחתים - כלכלי, תכנוני ופיזי, תחזיות משרד התיירות לגבי היקף התיירים הצפויים וכדומה.

14. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

14.1. לא נערכה עסקה בנכס הנדון.

14.2. הוצג בפני דו"ח אפס שנערך ע"י משה גרניט מיום 17/10/2021 הדו"ח נערך עבור 66 חדרי מלון. על פי הדו"ח עולה כי סך עלויות הבנייה הצפויות הינן כ- 89.6 מיליון ₪ הכולל את עלות רכישת הקרקע.

14.3. בתאריך 15/05/2023 ערכתי חוות דעת מלאה לזכויות החברה בנכס הנדון למועד הקובע 30/04/2023. על פי שומה זו שווי הזכויות הינו 64.5 מיליון ₪.

14.4. בתאריך 26/03/2025 ערכתי חוות דעת עבור דוחותיה הכספיים של החברה על פי תקן מספר 17.1 למועד הקובע 31/12/2024. על פי שומה זו שווי הזכויות הינו 61.5 מיליון ₪.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

15. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך - התשכ"ח עבור דיווח כספי של החברה ובהתאם לתקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, הבאנו בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים שלהלן:

15.1. מטרת השומה

הערכת ***"שווי ההוגן"*** של זכויות חברת אופק אחזקות (מ.ג.ה) אשדוד בע"מ, בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי משקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן חשבונאי בינלאומי מס' IAS 40 ו- IAS 1 שהוא - הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון למוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה. השומה נערכה לפי תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של החברה לרבות דיווח על נכס או על חלק יחסי ממנו כנדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס. זאת, לצורך דיווח לדו"חות הכספיים, שיפורסמו בציבור.

15.2. גישות השומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

<u>גישת ההשוואה (או גישת השוק)- The market approach</u>

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. גישה זו מועדפת גם לפי הפסיקה.

<u>גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות)- The income approach</u>

אומדן שווי השוק של הנכס נשוא השומה מבוצע על ידי היוון ההכנסה (היוון מהשורש "הון") המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית הנקבע בין היתר ע"פ אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת ובגורמים נוספים. השיקולים בהערכת שעור ההיוון כוללים בין היתר: ריבית בטוחה במשק, איכות השוכר, פחת, סיכון.

<u>גישת העלויות (גישת השווי הפיזי) - The cost approach</u>

בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשוויה בשוק החופשי כריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים, בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי). גישה זו מצויה בעדיפות אחרונה מאחר והתוצאה המתקבלת, רגישה לשינויים קלים בכל אחד ממרכיביה.

מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים בין גישות השומה הנ"ל בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה. במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה), עשויה התוצאה המתקבלת ע"י שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימאליים השימוש בכל אחת מהגישות ייתן תוצאות דומות.

<u>יישום גישות השומה</u>

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

ע"פ תקן מספר 2.0 של הועדה לתקינה שמאית בדבר "**יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה ומסחר**" עולה כי גישות בעלות תוקף גבוה להערכת "**חנויות ומבנים מסחריים**" הינן גישת ההשוואה וגישת הוון הכנסות.

15.3. הובא בחשבון מיקום הנכס בחוף לידו, קו ראשון לים באשדוד.

15.4. הובא בחשבון שטח המגרש, צורתו וחזיתו לחוף.

15.5. הובא בחשבון כי החלו עבודות בנייה, הסתיימו עבודות קומת מרתף, יצקו את רצפת קומת הקרקע והפסיקו עד לאישור התכנית.

15.6. הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס.

15.7. הובא בחשבון תכנית 603-0760389 אושרה למתן תוקף .

15.8. הובא בחשבון כי לנכס התקבל היתר בנייה עבור 66 חדרי מלון. עבודות הבנייה הופסקו וכרגע ממתינים לקבלת היתר בנייה מעודכן על פי התכנית החדשה המאושרת.

15.9. הובא בחשבון כי המגרש רשום על מספר חלקות, חלק בבעלות פרטית וחלק בחכירת רמ"י.

15.10. הובאו בחשבון אישורי הזכויות עבור שני המגרשים, כמפורט לעיל.

15.11. הובא בחשבון חוזה החכירה עם רמ"י לשימוש שטח פרטי פתוח.

15.12. הובא בחשבון הסכם השכירות עם חברת "לשם גרופ" לתפעול בית המלון, וכן תוספות להסכם כמפורט לעיל.

15.13. הובא בחשבון אישור משרד התיירות לקבל מענק בנייה ממרכז ההשקעות למלון נופש B. בתחשיב השווי ערכתי התאמה למספר החדרים בהתאם לתכנית המופקדת.

15.14. הובאו בחשבון עסקאות ומחירים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

15.15. הנכס הוערך בשילוב בין הגישות- גישת היוון הכנסות וגישת החילוץ.

גישת היוון הכנסות על פי חוזה השכירות לקביעת שווי המלון כבנוי וגמור.

גישת החילץ לקביעת שווי הנכס במצבו, ע"י חילוץ מרכיב היזמות והפחתת יתרת עלויות הבנייה הצפויות עד לגמר המלון.

15.16. ההערכה הינה לזכויות החברה בנכס, כמתואר בסעיף 11, כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד, חזקה, או צד שלישי, ו/או זכויות צדדים שלישיים המצוינות במפורש; כל הנ"ל - כעולה מהמסמכים והתצהירים שהוצגו בפנינו והמפורטים לעיל.

15.17. המועד הקובע לשומה: 31/12/2025.

15.18. השומה אינה כוללת מע"מ.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

16. עסקאות ומחירים

16.1 קביעת שיעור היוון שמאי ממשלתי ראשי

ע"פ סקירת שיעורי תשואה עדכנית למחצית השנייה של שנת 2025 שנערכה באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ופורסמה בתאריך 21/10/2025 מפורטים שיעורי התשואה כדלקמן:

3. שיעורי התשואה:

בהתאם לסקר שערכנו, להלן **שיעורי התשואה** שנצפו בתקופה הנסקרת:

טבלה 2 - שיעורי התשואה הממוצעים	
משרדים	6.75%
מסחר	7.00%
תעשייה ולוגיסטיקה	6.50%

16.2 עסקאות לצורך קביעת שיעורי היוון לנכסים מניבים (מסחר ומשרדים)

- ע"פ דיווח לבורסה ובעיתונות הכלכלית מיום 25/08/2025 של חברת "אפי נכסים בע"מ" עולה כי ביום 24/8/2025 התקשרה החברה עם חברת "תימורה קרן נדל"ן מניב שותפות מוגבלת", בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בבנין משרדים המצוי ברח' בר כוכבא 21, בבני ברק, הידוע כ"בית קונקורד" בתמורה לסך של כ - 246 מיליון ₪, בתוספת מע"מ כדין. המגדל כולל 19 קומות ומכיל כ - 23,000 מ"ר משרדים, 600 מ"ר מחסנים ו - 329 מקומות חניה. תפוסת המגדל עומדת על כ - 90% וההכנסה התפעולית השנתית של הנכס, בתפוסה מלאה, מוערכת בכ - 19.8 מיליון ₪. העסקה משקפת שיעור תשואה של כ - 8% (בהנחה של תפוסה מלאה).
- ע"פ דיווח לבורסה מיום 30/03/2025 של חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ", התקשרה החברה בהסכם לרכישת 25% מזכויות חברת "פרשקובסקי" בפרויקט מסחר ומשרדים "סנטרו" ברחובות. הפרויקט כולל כ - 12,000 מ"ר מסחר וכ - 16,000 מ"ר משרדים. חב' מניבים הינה בעלת 50% מהזכויות בפרויקט ולאחר הרכישה תחזיק ב 75% מהפרויקט. התמורה בעסקה עבור 25% מהזכויות בפרויקט הינה בסך של 97 מיליון ש"ח. בהתאם לדיווח החברה, ה- NOI השנתי הצפוי בגין הזכויות הנרכשות מוערך בכ - 6.4 מיליון ש"ח (מושכר למס' רב של שוכרים שונים) המשקף תשואה של כ - 6.5% ביחס לתמורה בעסקה.
- ע"פ דיווח לבורסה מיום 30/12/2024 של חב' מנרב בע"מ, ביום 29/12/2024, התקשרה החברה בהסכם למכירה לקרן ריאליטי של מחצית מזכויותיה במקרקעין המצויים באזור התעשייה באשדוד שעליהם בנויים שלושה מתחמים (חלקות 15-11 וכ- 52% מחלקה 67, בגוש 245), בתמורה לסך של 200 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, וכן התחייבות של הרוכש לתשלום תמורה עתידית נוספת בגין זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות כיום במקרקעין. במקביל, הצדדים התקשרו בעסקה משותפת לצורך ניהול המקרקעין כנכס מניב וקידום ואישור תב"ע חדשה בין היתר לצורך תוספת שימושים והגדלת זכויות בניה במקרקעין. על פי הדיווח, התמורה הנ"ל לא כולל התמורה הנוספת בגין זכויות הבניה הבלתי מנוצלות משקפת שיעור תשואה שנתית של כ- 6.75% , בהתבסס על NOI שנתי של כ- 27 מיליון ₪.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- ע"פ דיווח לבורסה, מיום 25/12/2024 של חברת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ, ביום 24 בדצמבר 2024 התקשרה חברת בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכמי מכר עם תאגידים שונים שאינם קשורים לחברה למכירת מלוא זכויותיה של חברת הבת בשלושה נכסים מניבים וזאת בתמורה לסך כולל של 203.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בהתאם להסכמי המכר, חברת הבת תמכור לרוכש את מלוא זכויותיה בנכסים שלהלן: (1) שטחי המסחר במתחם "הבלוק" בבאר שבע בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר; (2) שטחי המסחר במתחם "הכוכב" בגליל ים בשטח של 2,220 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר; ו- (3) שטחי המסחר במתחם "הנרקיס" בראשון לציון ב שטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר. שווים ההוגן של הנכסים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.9.24 בסך של כ- 184 מיליון ש"ח מבוסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריך שווי חיצוני בהתבסס על שיעור היוון של 6.5% - 6.6%.
- בתאריך 23/05/2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע"מ כי התקשרה במזכר עקרונות לרכישת מחצית מהזכויות במרכז מסחרי במעלות תרשיחא, קניון- צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-242 מ' ₪. ע"פ הדיווח 6 מ' ₪ מהתמורה ישולמו בהתאם להשגת יעד NOI עתידי. הפרויקט כולל שטח בנוי של כ - 14,300 מ"ר, שטח המגרש כ - 17,470 מ"ר. בהתאם ל- NOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) בסך של כ- 17 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה, בנטרול התשלום עתידי בסך 6 מיל' ₪, ביחס ל NOI המייצג משקפת שיעור תשואה של כ- 7.1%.
- בהתאם לדיווח לבורסה מיום 23/5/2024 חברת הנדל"ן "אספן גרופ בע"מ" רכשה זכויות בעלות במקרקעין בשטח מסחרי (2 קומות מסחר במבנה משולב למסחר ומגורים), בנכס ברח' בני אפרים 280, "צומת הפיל", בת"א, תמורת 46 מיליון ₪. הממכר כולל שטחי מסחר בהיקף של כ - 1,500 מ"ר וכן, כ- 500 מ"ר חצר, כ – 400 מ"ר מחסנים ו - 74 מקומות חניה. הנכס מהווה חלק ממבנה מסחר ומגורים בן 11 קומות. הנכס כולל 10 שוכרים, בשיעור תפוסה של 91%. דמי השכירות השנתיים הינם כ - 3.4 מ' ₪ ומשקפים שיעור תשואה של כ - 7.4%.
- בתאריך 07/03/2024 פרסמה חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ כי הגישה הצעה לרכישת זכויות החכירה בפרויקט גני שרונה בת"א מחברת ריט 1, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ- 217 מ' ₪ (רכישה של כ-33%). הפרויקט כולל כ-6,000 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים ומשרדים. בהתאם ל NOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) בסך של כ- 14.2 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס ל NOI המייצג משקפת שיעור תשואה של כ- 6.5%. בהתאם לפרסומים שונים נוספים, הצעת רכישה זה סורבה ע"י חברת ריט 1.
- בתאריך 16/1/2024 דיווחה חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ" כי רכשה 50% מזכות הבעלות במגדל משרדים ומסחר הידוע בכינויו "מגדל הארמון", הכולל 18 קומות בשטח עילי של 16,000 מ"ר להשכרה (14,600 מ"ר שטחי משרדים ו - 1,400 מ"ר שטחי מסחר) מעל 6 קומות מרתפים הכוללים 410 מקומות חניה, הממוקם בשכונת הדר בחיפה, בתמורה לסך 103,750,000 ₪. העסקה מותנית בהשלמת התקשרות עם שוכר מהותי, כך ששיעור התפוסה צפוי לעמוד על 97% וה - NOI השנתי הצפוי מוערך בכ - 7,100,000 ₪. העסקה משקפת שיעור תשואה שנתית של כ - 6.85%.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- בתאריך 14/7/2024 דיווחה חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ" כי רכשה 25% נוספים מהזכויות במקרקעין ובמגדל באופן בו החברה תחזיק ב – 75% מהזכויות במקרקעין ובמגדל והמוכרת תחזיק ב - 25% מהזכויות במקרקעין ובמגדל. ע"פ הדיווח התמורה בגין הממכר הנוסף הינה 51,875 מיליון ₪, ה – NOI השנתי הצפוי לחברה בגין הממכר הנוסף מוערך ב - 3.55 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה שנתי של כ - 6.85%.

16.3. **<u>עסקאות השוואה לבתי מלון</u>**

- על פי שומת היטל השבחה בנכס הנדון למועד הקובע 18/08/2025 נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי בגובה של 2,700 ₪.
- בהתאם להחלטה בהשגה ראשונה שניתנה בתאריך 30/09/2024 ע"י שמאי ממשלתי מחוזי שלומי גבאי ביחס לנכס המצוי במתחם המרינה מגרש מס' 40, לתב"ע 70/101/02/3 ו- 603-0729830 נכון למועד הקובע 23/05/2022 נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות, לצפיפות של 118 חדרים, במצב הקודם בגבולות של 2,800 ₪ למ"ר עיקרי.
- עפ"י שומה מכרעת של השמאית רמה מאור מיום 29/11/2023 לקרקע למלונאות, מסחר ומגורים בשדרות מונטיפיורי באשדוד בגוש 2649 חלקה 6 למועד הקובע 18/11/2022 (מועד אישור תכנית 603-0180067) נקבעו הערכים הבאים:

  שווי מ"ר מבונה מלונאות: 2,500 ₪

  שווי מ"ר מבונה מסחר: 11,000 ₪
- עפ"י שומה מכרעת של השמאי יהודה פלד מיום 02/11/2021 לקרקע למלונאות באשדוד בגוש 2061 חלקה 143, מגרש מספר 1, קבע השמאי המכריע שווי למ"ר מבונה מלונאות של 2,500 ₪ למ"ר עיקרי, שווי למ"ר מבונה מלונאי מיוחד (טיים שרינג)- 3,200 ₪ למ"ר עיקרי למועד הקובע 10/11/2018.
- עפ"י שומת היטל השבחה של הוועדה המקומית אשדוד שנערכה ע"י השמאי יונתן לוי מיום 08/02/2022 למגרש מלונאי במרינה אשדוד (גוש 2790 חלקה 2 וגוש 2791 חלקה 65), קבע השמאי שווי למ"ר מבונה מלונאי של 2,700 ₪ במצב הקודם למ"ר עיקרי ו- 2,500 ₪ למ"ר מלונאי עיקרי במצב החדש למועד הקובע 05/12/2021.
- בתאריך 19/03/2019 נמכר מגרש מס' 100 בהתאם לתכנית 3/119/03/3 (גוש 2061 חלקה 143) בחוף לידו באשדוד, תמורת 11,750,000 ₪. המגרש בשטח 3,070 מ"ר, ממוקם על קו החוף. עפ"י שומה מכרעת של השמאי יהודה פלד, מתקבל שווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי (50% שטחי שירות) בגובה 2,150 ₪.
- עפ"י הסכם מכר מיום 30/01/2020 נמכר מלון הבנוי ברמת שלד בחוף הים באשדוד בשכונה יא' גוש 2018 חלק מחלקה 29 בתמורה ל- 40 מיליון ₪. המלון בנוי ברמת שלד כולל 49 חדרים ושטחים ציבוריים עם אפשרות לתוספת בנייה עד 65 חדרים. העסקה משקפת שווי של כ- 815,000 ₪ לחדר הבנוי ברמת מעטפת. סך שטח המלון הבנוי הינו כ- 3,300 מ"ר והשווי למ"ר הינו כ- 12,000 ₪.
- להלן מספר מחירי לינה מבוקשים למספר מלונות באשדוד. הנתונים מאתר בוקינג ללינה ללילה באמצע שבוע כולל מע"מ.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

שם המלון	מאי-25	אוק-25
לאונרדו פלאזה	₪ 1,051	₪ 722
ווסט אשדוד	₪ 1,109	₪ 1,109
תמרה אשקלון	₪ 864	₪ 960

16.4. **<u>עסקאות השוואה לשטחי מסחר</u>**

- על פי הכרעה בהשגה ראשונה מיום 30/09/2024 למועד הקובע 23/05/2022 למגרש במתחם המרינה באשדוד (גוש 2790 חלקה 5 עולה כי שווי למ"ר מבונה מסחר הינו 9,178 ₪.
- בשומתו של השמאי המכריע מר יהודה פלד, אשר פורט לעיל, בחלקה 143 שבגוש 2061, רחוב הטיילת, חוף לידו, באשדוד. נקבע שוויו של מ"ר מבונה הינו בגובה 9,000 ₪ למ"ר מבונה מסחרי.
- בהכרעתה של השמאית יעל הרון מיום 05/08/2021 למועד הקובע 20/10/2020 במקרקעין הידועים כגו"ח 2061/139 - רחוב הטיילת 5 ברובע א בעיר, נקבע כי שווי מר"מ הינו 8,000 ₪ למ"ר, בטרם הפחתת שוליות ומיקום עורפי.
- עפ"י שומת מקרקעין של השמאי ירון ספקטור למבנה מסחרי " BIG STREET MALL " בכניסה הדרומית לאשדוד, לצורך דוחותיה הכספיים של החברה למועד הקובע 31/12/2016 עולים הפרטים הבאים: הנכס מושכר כולו ב- 100% תפוסה בדמ"ש ממוצע של כ- 140 ₪ למ"ר לחודש, הכולל שטחי במפלס קומה א. דו"ח זהה של השמאי ספקטור לתאריך הקובע 31/12/2015, דמי השכירות אף גבוהים יותר לכיוון 150 ₪ למ"ר לחודש.
- עפ"י שומת מקרקעין של השמאי ירון ספקטור למבנה מסחרי "סטאר סנטר" ברחוב ז'בוטינסקי 45 פינת שדרות ויצמן, באשדוד, לצורך דוחותיה הכספיים של חברת סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ למועד הקובע 31/12/2015 עולים הפרטים הבאים: שטחי המסחר בשטח כולל לשיווק של כ - 39,676 מ"ר מושכרים בשכר דירה ממוצע של כ- 90 ₪ למ"ר לחודש.
- על פי מספר חוזי שכירות במרכז מסחרי בפרויקט "מגדלי K" הממוקם המע"ר הצפוני של אשדוד ברובע הקריה ("סיטי"), עולה כי דמי השכירות נעים בין 200 ₪ ל- 250 ₪ למ"ר בנוי. המתחם כולל שני מגדלי מגורים בגובה 40 קומות כל מגדל- קומת קרקע מסחרית מעל חניון, 6 קומות משרדים ומעליהם מגדלי המגורים.
- על פי מספר חוזי שכירות במתחם המרינה באשקלון, עולה כי דמי השכירות הממוצעים לחוזים חדשים נסגרים סביב ה- 180 ₪ למ"ר בנוי.

16.5. **<u>עסקאות השוואה לאולמות כנסים ואירועים</u>**

- לפי חוזה שכירות מחודש מאי 2017 לשטח של 2,020 מ"ר המתוכנן לאולם אירועים במלון סאן בבת ים לפי דמי שכירות **משקפים שווי של כ-105 ₪ למ"ר.**
- לפי חוזה שכירות מאפריל 2015, אולם אירועים קטן ופעיל בת"א לכ-250 אורחים ב-300 מ"ר בנוי ברוטו ו-250 מ"ר גן הושכר תמורת 32,000 ₪ בחודש **ומשקף שווי של כ-106 ₪ למ"ר.**
- לפי חוזה שכירות מאפריל 2015 הושכר אולם אירועים בביתר עילית 550 מ"ר בנוי תמורת 33,000 ₪ לחודש. **מחיר זה משקף שווי של כ-60 ₪ למ"ר.**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

17. תחשיב השומה

ניתוח עסקה בנכס הנדון

בתאריך 12/07/2023 נערך הסכם רכישה על מחצית מזכויות במגרש הנדון בתמורה ל- 50 מיליון ₪, המשקפת שווי למלוא הזכויות בגובה של 100,000,000 ₪.

העסקה משקפת שווי כמלון בנוי וגמור, במועד החתימה, על פי התנאים במועד החתימה- נכס שטרם אושרה בו התכנית (העסקה מגלמת דחייה). העסקה מגלמת יתרונות למוכר בנושא חיסכון בעלויות המימון.

בתחשיב שווי להלן הוערך הנכס בגישת היוון הכנסות בכ- 123 מיליון ₪, אני סבור כי ההפרש בין מחיר העסקה לשווי המלון כבנוי וגמור מגלם את ההפרש בדחייה ובחיסכון עלויות המימון ונמצא סביר.

גישת השומה

הנכס הנדון הוערך בגישת היוון הכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע ולא בגישת ההשוואה לקרקע מהסיבות הבאות:

- קיימות מעט מאוד עסקאות השוואה למלונאות בכלל ובטח עסקאות לקרקע בפרט.
- על פי הסקירה בפרק העסקאות המפורט בחוות הדעת עולה כי קיימות מספר פסיקות שמאים מכריעים ובכולם מצוין כי קיימות מעט עסקאות והשווי נקבע על פי עסקאות ישנות מאוד עם מקדמי התאמה למועד.
- לנכס מיקום ייחודי על חוף הים.
- במגרש הנדון החלו עבודות בנייה (שהופסקו) וקביעת שווי הזכויות בגישת ההשוואה צריכה לכלול גם את המרכיב הבנוי וחלק ממרכיב היזמות.

במגרש נחתמה עסקת מכר (למלון כבנוי), מהווה את אינדיקציית השווי הטובה ביותר, החופפת גם לגישת החילוץ, כך בתאריך 12/07/2023 נערך הסכם רכישה על מחצית מזכויות במלון כבנוי וגמור בתמורה ל- 50 מיליון ₪ צמוד מדד, המשקפת שווי זכויות המלון כגמור בגובה של 100,000,000 ₪ צמוד מדד עבור 84 חדרי מלון מתוכננים. השווי האמור גילם דחייה במימוש ואי וודאות שכן התכנית לא אושרה, המלון לא נבנה ולא היה ברור מתי וכיצד תתאפשר הקמת המלון והשלמתו. כמו כן העסקה מגלמת יתרונות למוכר כמו חיסכון בעלויות המימון והפחתת סיכון.

תחשיב שווי בגישת היוון הכנסות

הנכס הנדון הוערך בגישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ כדלקמן:

שווי הנכס כבנוי לאחר סיום בניית המלון, על פי גישת היוון הכנסות, בהתאם לחוזה השכירות עם חברת לשם גרופ, על פי תחזית הכנסות צפויה. כביקורת ערכתי תחשיב שווי על פי מודל תפעולי כלכלי צפוי.

לאחר קביעת שווי הנכס כבנוי וגמור, חילצתי את שוויו ע"י הפחתת רווח יזמי צפוי והפחתת כלל עלויות הבנייה הצפויות בניכוי מענק צפוי ממשרד התיירות למלון נופש B, ולסיום הוספתי את ההשקעות ששולמו עד למועד הקובע בגין הבנייה הישירה, הבנייה עקיפה ועלויות מימון.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

החברה העבירה לידי תחזית הכנסות כדלקמן:

Column1	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	Column6
תפוסה	65%	70%	75%	75%	80%
מספר חדרים	84	84	84	84	84
חדרים תפוסים	19,929	21,462	22,995	22,995	24,528
ממוצע לחדר תפוס BB	1,000	1,100	1,200	1,200	1,200
סה"כ הכנסות	19,929,000	23,608,200	27,594,000	27,594,000	29,433,600
הכנסות 8 חדרי ספא	2,250,000	2,475,000	2,722,500	2,994,750	2,994,750
מסעדה חיצונית בשפחת	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000
הכנסות גג שפחת	360,000	360,000	360,000	360,000	360,000
גן איחעים	1,900,000	2,280,000	2,736,000	3,283,200	3,283,200
מזומ"ש	3,985,800	4,292,400	4,599,000	4,599,000	4,905,600
סה"כ הכנסות	**29,245,814**	**33,838,247**	**38,835,780**	**39,655,230**	**41,802,963**
הכנסות ללא שפחיות	28,064,800	32,655,600	37,651,500	38,470,950	40,617,150
חוחיות					
חדרים	6,975,150	8,971,116	11,037,600	12,417,300	14,716,800
ספא	900,000	990,000	1,089,000	1,197,900	1,197,900
מסעדה	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000
גג	360,000	360,000	360,000	360,000	360,000
אחעים	475,000	570,000	684,000	820,800	820,800
מזומ"ש	797,160	858,480	919,800	919,800	981,120
סה"כ חוח תפעל	10,307,310	12,549,596	14,890,400	16,515,800	18,876,620
חוחיות מלן ללא שפחיות	9,147,310	11,389,596	13,730,400	15,355,800	17,716,620
	33%	35%	36%	40%	44%
קק חחש צוד 2% 1+1			776,716	793,105	836,059
דמי שכירות	**6,141,621**	**9,611,036**	**11,971,321**	**12,413,824**	**13,573,600**

התחזית הינה תחזית של שנת 2024 הנותרת ללא שינוי למעט דמי השכירות שיש להצמידם למדד בהתאם להסכם השכירות.

מודל הכנסות מתפעול המלון

הערכת השווי בתחשיב להלן נקבע על פי תחזית הכנסות מבוססת על תחזית החברה תוך התאמות שערכתי בתחשיב להלן, וזאת בהתאם למאפייני הנכס.

להלן מודל הכנסות צפוי מתפעול המלון, המודל מחולק לשנתיים הרצה ושנה שלישית מייצגת.

המחיר נקבע על פי מחירי מלונאות בסביבה תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות בעלייה של 5% בשנה עד להתייצבות בשנה השלישית:

מספר חדרים	**84**		
שנים	**1**	**2**	**3**
מחיר לילה לחדר ללא מע"מ	₪ 950	₪ 1,000	₪ 1,050
תפוסה ממוצעת לשנה	65%	70%	75%
פדיון שנתי לחדר	₪ 225,388	₪ 255,500	₪ 287,438
הכנסות שנתיות מחדרים	₪ 18,932,550	₪ 21,462,000	₪ 24,144,750
הכנסות ממזון ומשקאות וספא	₪ 10,194,450	₪ 11,556,462	₪ 13,001,019
סה"כ הכנסות שנתיות	**₪ 29,127,000**	**₪ 33,018,462**	**₪ 37,145,769**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

ניתוח הכנסות משכר דירה צפוי

להלן תחשיב שווי המלון כבנוי וגמור על פי גישת היוון הכנסות בהתאם לחוזה השכירות שנחתם. תחשיב השווי מבוסס על שלושה חלקים:

דמי שכירות מינימליים צמודים למדד מהוונים לצמיתות בשיעור היוון של 7%.

תוספת דמי שכירות על פי אחוז מהמחזור בהתאם לשנה לאחר תקופת ההרצה, והצמדת המדרגות למדד.

תוספת נוספת לדמי שכירות למחזור מעל 30 מיליון ₪ צמוד למדד.

חישוב לדמי שכירות מינימליים						
דמי שכירות שנתיים מינימליים	₪ 4,000,000					
מדד מיום 31/08/2020	1.1795					
בתוספת מדד	₪ 4,718,000					
בתוספת שני שליש תקופה למדד	₪ 4,473,880					
מקדם הצמדה בפועל	1.11847					
שיעור היוון ראוי	7.00%					
הכנסות מהוונות לצמיתות	**₪ 63,912,571**					
בדחיה לתקופת הגרייס	**₪ 62,487,291**					
תוספת לדמי השכירות המינימליים						
תקופת השכירות	הרצה	1	2	3	7	צמיתות
תקופה בשנים	0.33	1	1	4	1	
הכנסה שנתית		₪ 1,642,790	₪ 3,075,793	₪ 3,914,645	₪ 3,914,645	₪ 3,914,645
קרן חידוש דיוד				₪ 301,809	₪ 301,809	₪ 362,171
הכנסה שנתית בניכוי קח"צ		₪ 1,642,790	₪ 3,075,793	₪ 3,612,836	₪ 3,612,836	₪ 3,552,474
הכנסה שנתית צמודת מדד		₪ 1,837,411	₪ 3,440,182	₪ 4,040,848	₪ 4,040,848	₪ 3,973,335
שיעור היוון		7.50%				7.75%
הכנסה מהוונת לתקופה		₪ 1,709,220	₪ 3,200,169	₪ 13,534,119	₪ 3,758,929	₪ 51,268,843
הכנסה בערך נוכחי		₪ 1,668,509	₪ 2,905,996	₪ 11,432,562	₪ 2,377,627	₪ 29,656,972
הכנסות מהוונות לתקופה		**₪ 48,041,666**				
תוספת לדמי השכירות המינימליים						
תקופת השכירות	הרצה	1	2	3	7	צמיתות
תקופה בשנים	0.33	1	1	4	1	
תוספת גובה מחזור מעל 30 מיליון ₪				₪ 3,591,669	₪ 3,591,669	₪ 3,591,669
אחוז לתשלום מעל 30 מיליון ₪				33%	33%	33%
סך לתשלום				₪ 1,185,251	₪ 1,185,251	₪ 1,185,251
סך לתשלום צמוד מדד				₪ 1,325,668	₪ 1,325,668	₪ 1,325,668
שיעור היוון		8.50%				8.75%
הכנסה מהוונת לתקופה				₪ 4,342,352	₪ 1,221,813	₪ 15,150,486
הכנסה בערך נוכחי				₪ 3,589,679	₪ 728,814	₪ 8,189,900
הכנסות מהוונות לתקופה		**₪ 12,508,393**				
שווי המלון כבנוי וגמור במעוגל	**₪ 123,000,000**					

שווי המלון כבנוי וגמור על פי התחשיב הינו 123 מיליון ₪, אך לאור עסקת מאפה לרכישת מחצית מזכויות המלון כבנוי וגמור, להלן פיצול השווי לשני חלקים:

חלק א'- ניתוח חשבונאי לעסקת פאמה שהתקבל ע"י החברה המיוחס ל- 50% מהזכויות.

חלק ב' – 50% משווי הזכויות שנקבעו בתחשיב.

מקדמה ששולמה	₪ 12,500,000	
מקדמה בתוספת היוון		₪ 14,250,000
יתרה חוזית	₪ 37,500,000	
יתרה צמודת מדד		₪ 40,043,000
סה"כ שווי ערך חוזי		**₪ 54,293,000**
שווי תחשיב מלוא הזכויות	₪ 123,000,000	
החלק המשוערך (50%)		**₪ 61,500,000**
סה"כ שווי המלון כבנוי וגמור		**₪ 115,793,000**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

מודל תפעולי כלכלי (ביקורת)

להלן מודל תפעולי כלכלי לקביעת שווי המלון כבנוי, לצורך ביקורת לתחשיב היוון הכנסות משכירות

מספר חדרים	84			
שנים		**1**	**2**	**3**
מחיר לילה לחדר ללא מע"מ		₪ 950	₪ 1,000	₪ 1,050
תפוסה ממוצעת לשנה		65%	70%	75%
פדיון שנתי לחדר		₪ 225,388	₪ 255,500	₪ 287,438
הכנסות שנתיות מחדרים		₪ 18,932,550	₪ 21,462,000	₪ 24,144,750
הכנסות ממזון ומשקאות וספא		₪ 10,194,450	₪ 6,438,600	₪ 7,243,425
סה"כ הכנסות שנתיות		**₪ 29,127,000**	**₪ 33,018,462**	**₪ 37,145,769**
אחוז ההוצאות מסך הפידיון		65%	63%	61%
הוצאות		₪ 18,932,550	₪ 20,801,631	₪ 22,658,919
פחת רעיוני (2% מהמחזור)		₪ 582,540	₪ 660,369	₪ 742,915
הפרשות לניהול (3% מהמחזור)		₪ 873,810	₪ 990,554	₪ 1,114,373
סה"כ הוצאות		**₪ 20,388,900**	**₪ 22,452,554**	**₪ 24,516,208**
רווח תפעולי		₪ 8,738,100	₪ 10,565,908	₪ 12,629,562
דמי תמריץ (10% מהרווח התפעולי)		₪ 873,810	₪ 1,056,591	₪ 1,262,956
רווח בניכוי דמי תמריץ		₪ 7,864,290	₪ 9,509,317	₪ 11,366,605
אחוז הרווח התפעולי מהמחזור		27%	29%	31%
שיעור היוון		8.5%	8.5%	8.5%
ערך נוכחי של הרווח התפעולי השנתי		₪ 7,864,290	₪ 8,764,347	₪ 9,655,423
רווח תפעולי מהוון של 3 שנים בערך נוכחי			₪ 26,284,060	
רווח תפעולי בשנה השלישית		₪ 11,366,605		
שיעור היוון ראוי		8.5%		
הכנסות מהוונות לצמיתות		₪ 133,724,769		
בדחייה ל 3 שנים			₪ 104,694,205	
שווי המלון כגמור			**₪ 131,000,000**	

עלויות בנייה לפרויקט

הוצג בפני אומדן תקציב הפרויקט עבור בנייה ישירה בלבד, שבחלקו מבוסס על הצעות מחיר, בהתאם לתכנון המוצע. על האומדן עלויות המוצע קבעתי תקציב נוסף של עלויות בצ"מ בגובה של 10% מהתקציב, בתוספת עלויות עקיפות ועלויות מימון צפויות.

לצורך קביעת יתרת עלויות הבנייה הצפויות, הפחתתי את סך התשלומים ששולמו עד היום, כדלקמן:

אומדן עלויות	₪ 51,764,451
בתוספת הצמדה	₪ 56,940,896
בצ"מ משוער 10%	₪ 5,694,090
עלויות עקיפות 10%	₪ 5,694,090
עלויות מימון צפיות	₪ 4,783,035
סה"כ תקציב הבנייה	**₪ 73,112,000**
שולם עד היום	₪ 17,748,058
יתרת עלויות צפויה	**₪ 55,360,000**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

ביקורת לעלויות הבנייה

עלויות הבנייה הישירות משקפות עלות של כ- 720,000 ₪ לחדר. עלויות הבנייה משקפות את רמת המלון, שטחו, היקף שטחי הציבור וכו'.

להלן שתי דוגמאות לפרויקטים מלונאים:

מלון בבנייה בקרית עתידים בת"א הכולל 126 חדרים ב- 5 קומות.

מלון ברחוב התעשייה בתל אביב הכולל 5 קומות מעל ל- 3 קומות מרתפים הכולל 82 חדרים (בשלב א').

	קרית עתידים	**תעשייה ת"א**
שלד	₪ 29,050,000	
גמרים כולל	₪ 39,000,000	
סה"כ	₪ 68,050,000	₪ 53,073,495
שטח מבונה	8,300 מ"ר	5,697 מ"ר
עלות למ"ר	₪ 8,199	₪ 9,317
מספר חדרים	126	82
עלות לחדר	**₪ 540,079**	**₪ 647,238**

בפרויקט הנדון בנוי מרתף שבנייתו הסתיימה, העלות של המרתף נכללת בסך עלויות הבנייה ותקציב הבנייה נעשה לאחר סיום בנייתו, על כן אין בבניית המרתף שינוי בסך העלויות הצפויות.

מענק משרד התיירות

מענק משרד התיירות נקבע על פי תקרת השקעה לחדר מלונאי. על פי האישור שניתן לחברה עולה כי התכנון המוצע ייערך לפי 84 חדרי נופש B, להלן חישוב המענק הצפוי על פי טבלת תקרת מענק מחודש ביולי 2025 וכן על פי התקציב המוצע.

	עפ"י טבלת משרד	**עפ"י אומדן עלויות**	**כתב אישור מענק**
תקרת השקעה נופש B	₪ 906,496		₪ 745,719
מספר חדרים	84		84
סה"כ תקרת השקעה	**₪ 76,145,664**	**₪ 73,112,000**	**₪ 62,640,359**
גובה מענק	20%		
מענק צפוי	**₪ 15,229,133**	**₪ 14,622,400**	**₪ 12,528,072**

הערכת שווי זו מבוססת על המענק הצפוי ל פי תקציב הבנייה המפורט לעיל.

סיכום שווי הנכס במצבו במועד הקובע לשומה

להלן סיכום תחשיב שווי הנכס בגישת החילוץ. מרכיב היזמות צומצם לאור אישור התכנית ולקראת קבלת היתר בנייה עבור הפרויקט החדש.

שווי כבנוי וגמור		**₪ 115,793,000**
בניכוי יזמות (10%)	₪ 105,266,364	
יתרת עלויות בנייה	₪ 55,360,000	
מענק משרד התיירות צפוי	₪ 14,622,400	
עלות בנייה נביכוי מענק צפוי		₪ 40,737,600
יתרה לקרקע		**₪ 64,500,000**
היטל השבחה עפ"י שומת הוועדה	₪ 1,805,804	
שווי בניכוי אומדן היטל השבחה		**₪ 62,700,000**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

טבלת רגישות

להלן טבלת רגישות הבוחנת שינוי בשווי הזכויות בעת שינוי מחיר ללילה ושינוי אומדן עלויות בנייה.

	₪ 945	₪ 998	₪ 1,050	₪ 1,103	₪ 1,155
₪ 49,824,000	₪ 62,600,000	₪ 65,400,000	₪ 68,300,000	₪ 71,100,000	₪ 74,000,000
₪ 52,592,000	₪ 59,800,000	₪ 62,700,000	₪ 65,500,000	₪ 68,400,000	₪ 71,200,000
₪ 55,360,000	₪ 57,000,000	₪ 59,900,000	**₪ 62,700,000**	₪ 65,600,000	₪ 68,500,000
₪ 58,128,000	₪ 54,300,000	₪ 57,100,000	₪ 60,000,000	₪ 62,800,000	₪ 65,700,000
₪ 60,896,000	₪ 51,500,000	₪ 54,400,000	₪ 57,200,000	₪ 60,100,000	₪ 62,900,000

18. השומה

לאור הגורמים והשיקולים שהובאו לעיל הנני מעריך את שווי זכויות חברת אופק אחזקות (מ.ג.ה) אשדוד בע"מ בנכס הנדון, למועד הקובע 31/12/2025 בסך:

שווי הנכס- ₪ 62,700,000 (שישים ושנים מיליון ושבע מאות אלף שקלים חדשים)

ההערכה אינה כוללת מע"מ, בהתאם להוראות תקן מס' 11א' של הועדה לתקינה שמאית.

19. מיסים ותשלומי חובה

היטל השבחה הופחת משווי הנכס.

דמי היתר- לא צפוי.

20. הצהרות

הננו מצהירים כי אנו בעלי ידע וניסיון רלבנטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות ב ו/ או במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התש"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום,

שמאי מקרקעין * ארז כהן * רישיון מס' 329

ארז כהן
שמאי מקרקעין

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals, Planning & Assets Management

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות - תכנון - ניהול נכסים

Zeev Cohen – civil and Geodetic Engr R.E Appraiser, Lic surveyor
Jacob Cohen – (M.sc) Engr R.E Appraiser
Erez Cohen – L.L.B ,R.E. Appraiser - Geographer
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser

זאב כהן – מהנדס אזרחי, גיאודט, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ארז כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנא – משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי – שמאי מקרקעין
דרור קסטרו – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
נתנאל וידר – כלכלן ושמאי מקרקעין
נעם עופר – כלכלן ושמאי מקרקעין

DATE 16/04/2026 :תאריך
REF: ZC43791 :סימננו

שומה מקרקעין מקיפה

הנדון: קרקע בייעוד מלונאות ונופש
חוף לידו אשדוד
מגרשים 10 ו- 12 על פי תכנית 3/119/03/3.
מגרש מספר 100 עפ"י תכנית 603-0760116
גוש 2061 חלק מחלקה 148



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

1. פרטי הזמנת השומה

1.1. שם התאגיד מזמין השומה: אופק ניהול מלון גלי ים בע"מ (להלן: "החברה")

1.2. מזמין השומה: מר קובי אברהמי, מנכ"ל החברה.

1.3. מועד הזמנת השומה: 12/01/2026.

1.4. נמסר לנו על ידי המזמין כי הנכס מוגדר לצורך דוחותיה הכספיים של החברה, כנכס להשקעה בחלקו או בשלמותו עפ"י התקינה הישראלית (תקן 16) ו/או התקינה הבינלאומית (IFRS13) ותקן חשבונאי בינלאומי 40 (IAS) בנסיבות העניין.

1.5. שכר טרחתנו בגין חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה, והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.

1.6. התקבל כתב שיפוי ממזמין השומה.

1.7. אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו ובין מזמין חוות הדעת.

1.8. חוות הדעת נערכה ללא התניות כלשהן מצד הלקוח לרבות לעניין שכר טרחה. איננו נותנים חוות דעת לחברה באופן שוטף. לעניין שכר טרחה שמשולם בגין שירותים אלה אין מדובר כלל בסכום מהותי ביחס לסך הכנסות של חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ.

2. מטרת השומה

הערכת "השווי ההוגן" של זכויות לחברת אופק ניהול מלון גלי ים בע"מ בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 (IFRS 13) הוא - "המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

הערכת השווי מבוצעת לנדל"ן להשקעה כפי שהוגדר בתקן בינלאומי 40 (IAS 40) ובהתאם תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של החברה לרבות דיווח על נכס או על חלק יחסי ממנו כנדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס.

3. פרטי עורך חוות הדעת

שם השמאי: ארז כהן

רישיון מס': 324

מקום עבודתו: רח' יגאל אלון 67, תל-אביב

תפקיד: מנכ"ל חברת "ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ".
שמאי מקרקעין ומשפטן.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

2008-2011 - יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר.
חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.

2008 - משפטן - LL.B מהקריה האקדמית אונו.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- 2005 מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.
- 2004 לימודי משפטים, הקריה האקדמית, קריית אונו.
- 2003 בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים.
- 2002 יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה.
- 2000 בוגר קורס עדים מומחים.
- 1999 בוגר קורס גישור ופישור.
- 1996 לקראת תואר שני - לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית י-ם.
- 1993 שמאי מקרקעין - מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות - משאב, נשר, אמות כלל וכד'.
- 1993 רישיון שמאי מקרקעין מס' 324 מתאריך 24/4/1993.
- 1990 בוגר אוניברסיטת ת"א החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה.
  בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א.

במסגרת עבודתו עורך שומות בהיקפים משמעותיים ובין השאר מייעץ לגופים הבאים:

- יועץ לחברת המלט - נשר.
- יועץ לקרן אייפקס ברכישות בזק ותנובה.
- יועץ לחברת תעבורה.
- עורך שומות לבתי משפט.
- יועץ לעירית אילת - בנושאי השבחות, ליווי תכניות בנין עיר ורישום.
- יועץ לישרוטל מלונות.

4. הסכמות

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות כספיים של החברה וכן את הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

5. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה הינו: 31/12/2025.

6. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 12/01/2026 ע"י אורי זלוטוגורה - שמאי מקרקעין.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

7. פרטי זיהוי הנכס

גוש חלקה:	גוש 2061 חלק מחלקה 148 (רישום ישן גוש 2061 חלקה 147).
מגרש:	מגרשים 10 ו- 12 על פי תכנית 3/119/03/3.
	מגרש מספר 100 בשטח של 3,070 מ"ר בייעוד אזור מלונאות ונופש עפ"י תכנית 3/119/03/3 ותכנית 603-0760116.
מיקום:	מערבית לרחוב הטיילת, קו ראשון לים, חוף לידו, אשדוד.
מהות הנכס:	קרקע ריקה ופנויה המתוכננת לפרויקט מלונאי כמפורט בשומה להלן.
הזכויות בנכס:	המגרש הנדון נכלל במספר חלקות (לא נערכה פרצלציה). על פי אישור זכויות מיום 19/02/2026 מחברת קי.בי. ע קבוצת בוני ערים בע"מ, מגרשים 10 ו- 12 על פי תכנית 3/119/03/3 רשומים ע"ש אופק ניהול מלון גלי ים בע"מ.
מהות הנכס:	קרקע ריקה ופנויה, התכנון כולל פרויקט מלונאי בן 120 חדרים בבנייה בגובה 4 קומות וקומת גג פתוח מעל לשתי קומות מרתף.
זיהוי הנכס:	באמצעות תשריטי התכניות.

8. חזית הנכס (מזרחית)



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9. תיאור הנכס והסביבה

9.1 תיאור הנכס

הנכס הנדון מהווה את מגרשים 10 ו- 12 על פי תכנית 3/119/03/3, אשר יש חפיפה מלאה למגרש מספר 100 עפ"י תכנית 3/119/03/3 ותכנית 603-0760116 המיועד לאזור מלונאות ונופש, הממוקם על חלק מחלקה 148 בגוש 2061, על חוף לידו באשדוד.

תיאור המגרש

מגרש מספר 100 עפ"י תכנית 3/119/03/3 ותכנית 603-0760116 בשטח של 3,070 מ"ר.

למגרש צורה מלבנית, חזיתו למגרש החנייה ממזרח למגרש באורך של כ- 75 מ' ועומקה כ- 42 מ'.

פני הקרקע מישוריים. על המגרש אין מטרדים.

גבולות המגרש:

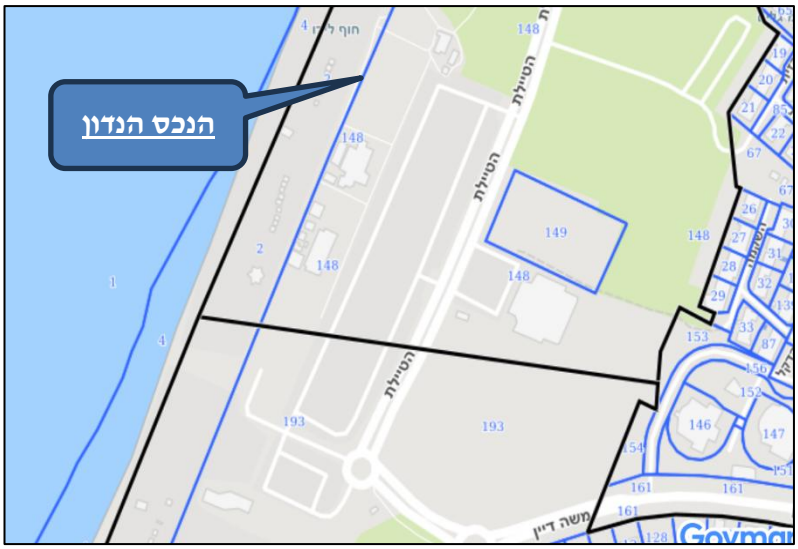
מצפון - שטח פנוי ולצידו מסעדה.

מדרום - שטח בנוי לשימוש מסעדה.

ממזרח - מגרש חנייה ציבורי ומעברו רחוב הטיילת.

ממערב - חוף הים.





WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9.2. **<u>תיאור הפרויקט המתוכנן</u>**

להלן תיאור הפרויקט המתוכנן עבור פרויקט מלונאי בגובה של עד 4 קומות וקומת גג מעל לקומות מרתף עבור מלון שיכלול 120 חדרי מלון ושטחי ציבור (התכנון נערך עבור בקשה להיתר בנייה טרם גושה התואמת לתכנית המאושרת).

<u>קומת מרתף</u>: בהתאם לתכנית הרעיונית ימוקם אזור השירות של המלון ולצידו ספא המלון שיכלול מספר חדרי טיפולים, שירותים ומלתחות לצד בריכת שחיה. כמו כן בקומה ימוקם אולם אירועים, לובי מפלס תחתון וחדר כושר.

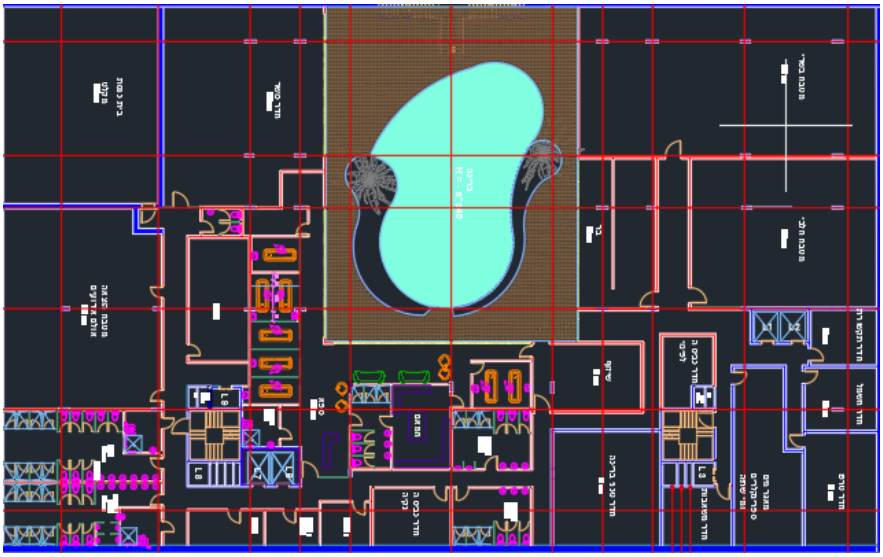
<u>קומת קרקע</u>: בהתאם לתכנון, הבניין יהיה בנוי בצורת האות "ח" עם חלל פנימי פתוח לכיוון מערב. בקומה זו מטבח מסעדות טרקלין/ לאונג', מסעדת המלון, לובי המלון הכולל דלפק קבלה ומשרדי קבלה, תאי שירותים ציבוריים.

<u>קומה טיפוסית</u>: קומה מלונאית טיפוסית.

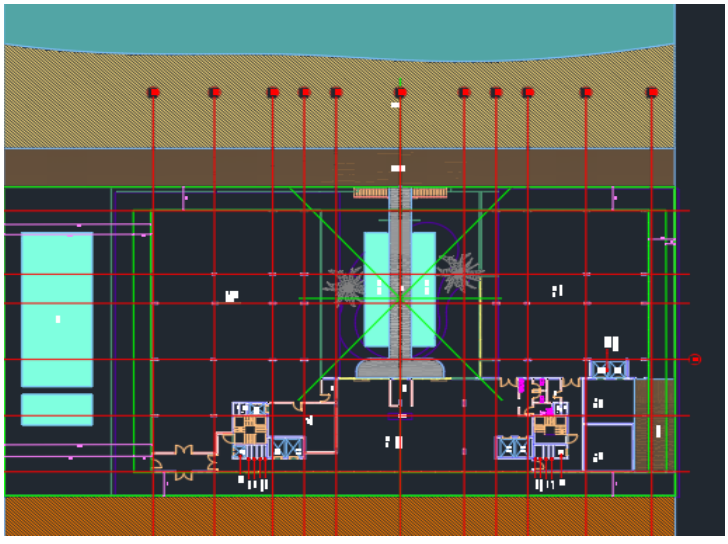
<u>קומה שלישית</u>: בקומה זו חדרי מלון וכן לאונג' הכולל חלל ישיבה פתוח עם פנטרי וחלקי שירות.

<u>גג עליון</u>: בריכת שחיה על הגג, ז'קוזי, ולצידה משטח ישיבה, בר מסעדה ואזור פנאי.

<u>קומת מרתף</u>

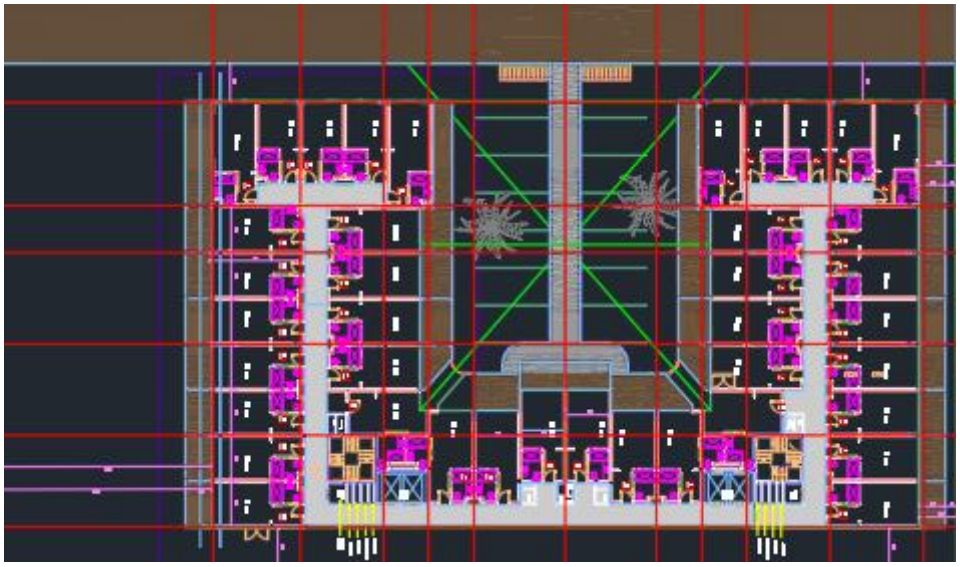


<u>קומת קרקע</u>

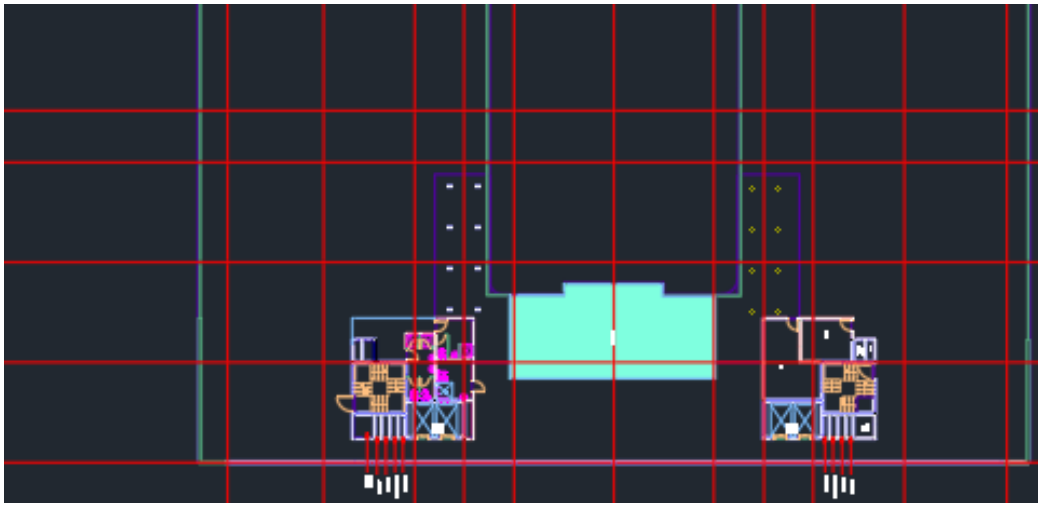


WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

קומה טיפוסית



קומת גג



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9.3. **תיאור הסביבה**

הנכס הנדון ממוקם ברובע א' באשדוד, הממוקם בחלקה הצפוני של העיר, דרומית לנמל אשדוד.

רובע א' הינו הרובע הראשון שנבנה באשדוד ואחד המרכזיים בעיר.

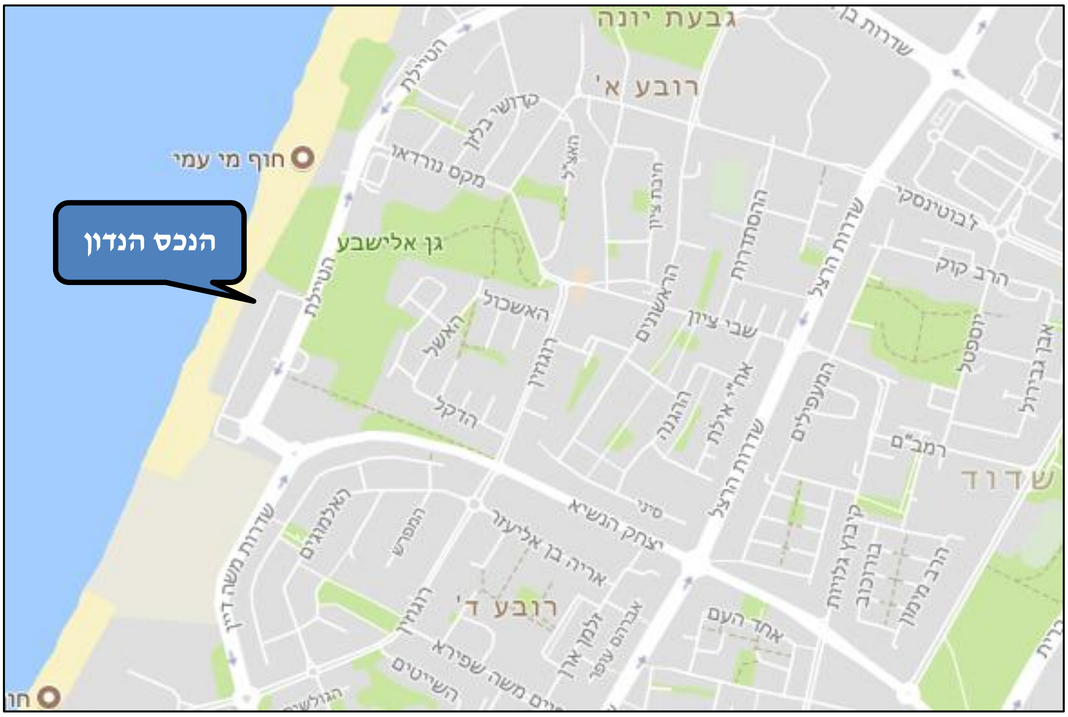
המגרש הנדון נמצא על ספת הים, ממערב לרחוב הטיילת ולמגרש החנייה הצמוד לו.

סביבת הנכס מאופיינת בשימושי מסחר, תיירות ובילוי הכוללים את קניון אשדוד מצפון, מלון WEST בדרום, מסעדות וחנויות.

האזור נמצא בימים אלה בשלבי פיתוח וביצוע הטיילת המערבית ע"י עיריית אשקלון – "טיילת לידו אורנים" ובו מתוכננות אטרקציות תיירותיות שונות לרבות מסעדת, גלגל ענק וכיוצ"ב.

רחוב הטיילת הינו רחוב דו סיטרי המערבי ביותר, מקביל לחוף הים, מהווה את המשכו של רחוב יפה נוף בצפון ומסתיים בדרום במפגש עם שדרות משה דיין.

בסביבה פיתוח עירוני וסביבתי מלא.



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טויטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866





WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

10. מצב תכנוני

10.1 תכנית 1/119/03/3

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 1347 ביום 27/03/1980.

התכנית מסמנת את מגרשים הנדונים כמגרשים 10+ 12 כ"מגרש מיוחד ב' לפתוח שפת ים".

מגרש 10 בשטח של 1,750 מ"ר

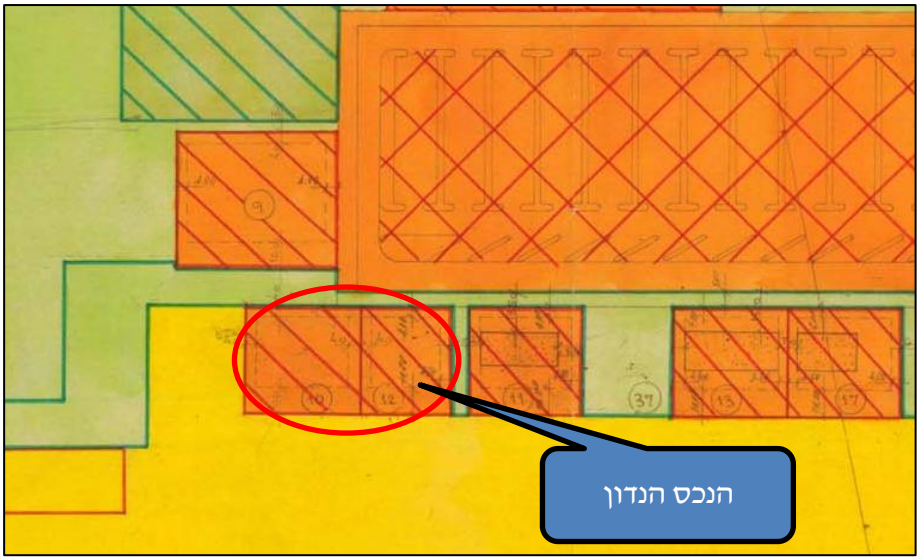
מגרש 12 בשטח של 1,320 מ"ר

מטרת התכנית: מטרת התכנית היא להתאים את תכנית ד/416/א' לבנוי הקיים בשטח ולקבוע גודל מגרשים עפ"י אחוזי הבנייה המותרים.

רשימת תכליות: חפצים להשכרה, מלתחות, בתי קפה, מסעדות, מועדונים פרטיים וחברתיים, בנייני נופש.

האזור	שטח מינימלי של המגרש	שטח בנייה	גובה הבניין	קווי בניין	הערות
מגרש מיוחד ב' לפתוח שפת הים	1,250 ד' (+0 5%)	25%	2 ק' ולא יותר מ- 7 מ' גובה	כמסומן בתשריט	הבנייה בהתאם לרשימת התכליות. גגות הבניינים יהיו שטוחים

תשריט התכנית



10.2 תכנית 3/119/03/3

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 7054 מיום 07/06/2015.

התכנית מסמנת את הנכס הנדון כמגרש מספר 100 בשטח של 3,070 בייעוד מלונאי (אכסון מלונאי).

מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מלונאות ונופש ע"י שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור למגרש מיוחד ב' לפיתוח שפת ים לאזור מלונאות (אכסון מלונאי).

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- תוספת זכויות בנייה לשטחים עיקריים בתא שטח המיועד לאזור מלונאות ונופש במצב המוצע מ- 767.5 מ״ר במצב המאושר ל- 6,754 מ״ר במצב המוצע.
- תוספת זכויות בנייה לשטחי שירות בתא שטח המיועד לאזור מלונאות במצב המוצע מ- 0 מ״ר במצב המאושר ל- 2,456 מ״ר במצב המוצע.
- תוספת גובה תא שטח המיועד לאזור מלונאות מ- 2 קומות ל- 4 קומות.
- קביעת גובה הבנייה המרבי ל- 14.1 מ׳ מעל מפלס הכניסה, כמתואר בנספח הבינוי כולל מתקנים.
- קביעת הוראות, הנחיות בינוי לאזור מלונאות ונופש.
- שינוי קווי בניין בהתאם למתואר בתשריט.

<u>טבלת זכויות והוראות בנייה מצב מוצע</u>

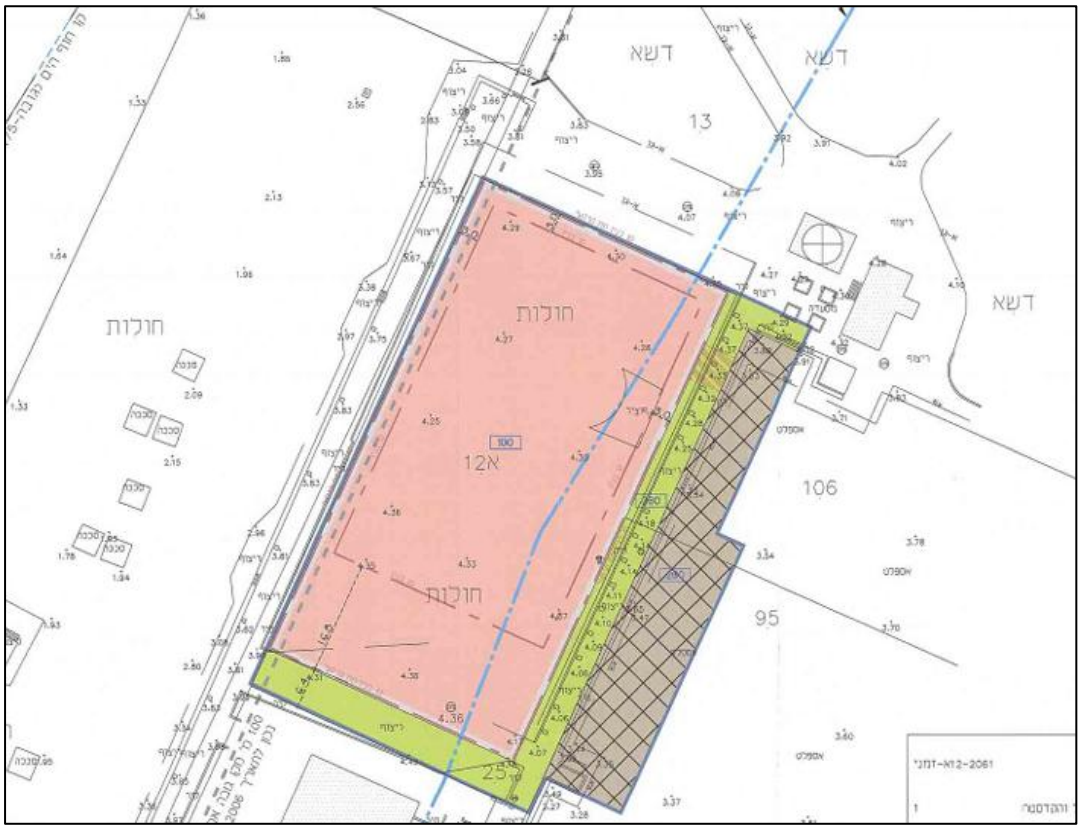
5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס׳ תא שטח	גודל מגרש (מ״ר)	שטח בניה במ״ר (1)							אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית % משטח תא שטח	מספר חדרי מלון	צפיפות (יח״ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) (3) (4)	מספר קומות		קווי בניין (מטר) (2)		
			מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת			סה״כ שטחי בניה						פעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	חניה	עיקרי	שרות	חניה												
מלונאות (אכסון מלונאי)	100	3,070	150%	50%	---	70%	30%	---	9,210 מ״ר	300%	70%	66	----	14.1	4	2	לפי המסומן בתשריט			

הערות

(1) ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים ושטחי שרות מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהפך
(2) בקו בניין 0 תותר הקמת מצללות ומרתפים.
(3) גובה המבנה מתייחס למפלס 0.00 של הבניין כמתואר בנספח הבינוי המנחה.
(4) גובה המבנה 14.10 מ׳ כולל מתקנים.

<u>תשריט מצב מוצע</u>



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

10.3. **<u>תכנית 603-0760116 מלון בחוף לידו- מגרש 100, רחוב הטיילת, אשדוד</u>**

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 13476 מיום 22/05/2025.

<u>מטרת התכנית</u>: יצירת מסגרת תכנונית להגדלת מספר חדרי המלון ושינוי בהוראות הבינוי.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

- הגדלת מספר חדרי מלון מ- 66 ל- 120.
- שינוי מפלס הכניסה למבנה.
- שינוי בגובה המבנה.
- קביעת קווי בניין עיליים עבור מרפסות.

<u>מלונאות (אכסון מלונאי)</u>: שימושים- תיירות: מלונאות ושירותים נלווים למלונאות כגון: לובי, חדר כושר, ספא, אולמות, בריכת שחייה, ומסחר מלונאי. מסחר ושירותים נלווים כגון: מסחר לסוגיו, מסעדות, בתי קפה, מזנונים, ברים, מסחר תיירותי וכיו"ב.

<u>הוראות בינוי (בין היתר)</u>

- <u>עיצוב גגות</u>- יתוכנן ויבוצע כ"חזית חמישית". גגות יהיו מרוצפים. ניתן יהיה להשתמש בגגות עבור בריכות שחיה, פרגולות, בר וכיו"ב, מרפסות לרווחת הציבור ומתקנים טכניים. בגגות יבנו חדרי מדרגות ומעליות שיאפשרו דרכי מילוט נגישים עבור הציבור. תכסית מקסימלית בגג המבנה עבור חדרי מדרגות, מעליות, הצללות (קבועות ולא קבועות) ומערכות טכניות לא תעלה מעל 20% משטח הגג
- תותר התקנת מתקנים טכניים על הגג ובקומות המלונאיות שיוסתרו ע"י בנייה מחומרי גמר תואמים את המבנה עצמו תוך הקפדה על גימור נאות למבנים.
- יותר למקם שרותי הבריכות , כולל הבריכה שבקומת קרקע (מלתחות, שירותים , מקלחות ,חדרים טכניים וכו') גם במרתף.
- חצר המלון תהיה בגובה שלא יעלה על 0.5 מ' מעל מפלס הטיילת. גדר החצר תהיה שקופה מזכוכית או חומר אחר במטרה לשמר את המבטים לים.
- שטחים למסחר וחזית מסחרית בהתאם לפרוגרמת מלונאות של משרד התיירות למלונות מסוג זה.
- שימושים מסחריים ומסחר נלווה ימוקמו בחזיתות המבנה (כולן או חלקן). אורך חזיתות המסחר והמסחר הנלווה, לא יפחתו מהמסומן בנספח הבינוי. כניסה לשימושים מסחריים תובטח מהטיילת המערבית לטובת באי החוף.
- מניעת חסימת המבט מטיילת החוף לים ככל הניתן על ידי הגבלת גובה הגדרות ושימוש במעקות שקופים.
- לא יותרו חדרי מלון בקומת הקרקע. סטיה מסעיף זה יהוה סטיה ניכרת
- המלון יתוכנן לפני התקנים הפיסיים של משרד התיירות ובאישורו.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

טבלת זכויות והוראות בנייה- מצב מוצע

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
		גודל מגרש מרבי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מלונאות (אכסון מלונאי)	100	3070	4605	1535	2149	921	(1) 70	(2) 120	(3) 18.2	4 (4)	2	(5)	(5)	(5)	(5)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים ושיטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהיפך

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית עילית, תכסית תת קרקעית תותר עד גבולות המגרש.

(2) מספר חדרי מלון. יתכן שינוי במספר החדרים בהתאם לתאום עם משרד התיירות..

(3) גובה אבסולוטי לא יעלה על 23.00 מ'.

(4) מעל 4 קומות אלו יותקנו מתקנים טכניים, בריכה, בר, מצללות, מעליות ומדרגות לצורכי נגישות ומילוט.

(5) כמסומן בתשריט.

חנייה: החנייה תהיה בהתאם לתקן ארצי בעת מתן היתר הבנייה ובאישור מח' תכנון כבישים של עיריית אשדוד ע"ב נספח תנועה שיוגש כחלק מהבקשה להיתר. החניות תהיינה בחניה הציבורית הגובלת בשטח התכנית. כל פתרון חניה מחוץ למגרש המלונאי, במגרש שייעודו ציבורי ולרבות חניות בתחום הדרך, יהיה מותנה באישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד ובכפוף לתשלום קרן חניה לפי קביעת הוועדה המקומית.

תשריט התכנית





WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

10.4. **<u>רישוי</u>**

טרם הוגשה בקשה להיתר בנייה בוועדה המקומית

11. <u>המצב המשפטי</u>

11.1. **<u>מידע בפנקסי הזכויות</u>**

עפ"י מידע בפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות- שלוחת אשדוד והופק באמצעות האינטרנט בתאריך 13/01/2026, עולים הפרטים הבאים:

<u>גוש 2061 חלקה 148 (רישום ישן 2061/147)</u>

שטח החלקה הרשום: 343,610 מ"ר

בעלויות: מדינת ישראל, בשלמות.

<u>הערות:</u>

- הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת עיריית אשדוד. ראה י.פ. 4390 מיום 13/03/1996.
- הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת עיריית אשדוד. ראה י.פ. 4469 מיום 19/12/1996.
- הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת עיריית אשדוד. ראה י.פ. 4582 מיום 09/11/1997.
- הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון ובנייה. הערות: לפי בקשה מיום 02/03/2000 מאת יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום לפי תכנית מפורטת 189/02/11 נמל אשדוד.
- הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון ובנייה, לטובת יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום. הערות: לפי בקשה מיום 02/11/2003, תכנית מתאר 3/02/101/60.
- הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת עיריית אשדוד. ראה י.פ. 5262 מיום 08/01/2004.
- הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון ובנייה, לטובת יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום. הערות: לפי בקשה מיום 12/02/2009, תכנית מפורטת 84/101/02/3.
- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטוב יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד. הערות: ראה בקשה על הייעוד והשימוש של המקרקעין מיום 26/03/2009.
- הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת עיריית אשדוד. ראה י.פ. 6413 מיום 10/05/2012.
- הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת עיריית אשדוד. ראה י.פ. 6187 מיום 13/01/2011.
- הערת אזהרה סעיף 126 לטובת חברת נמלי ישראל- פיתוח ונכסים בע"מ.
- הערה על אי התאמה תקנה 29 לטובת עיריית אשדוד. ראה בקשה מיום 10/06/2020 בדבר אי התאמת בניין להיתר שנתן מוסד התכנון היתר מספר 20140263.
- הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה לטובת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום. הערות: תכנית מפורטת מספר 603-1218759- פורסם בי.פ. 12960 בתאריך 04/12/2024.

11.2. **<u>הסכם רכישה מיום 13/08/2017</u>**

חוזה רכישה בין חברת דגר. פי בע"מ (להלן: "המוכר" או "המוכרת") לבין אור חיים מור יוסף (להלן: "הקונה"), להלן עיקרי החוזה:

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- הואיל והמוכר הינו הזכאי הבלעדי להירשם כבעלים של המקרקעין הידועים כגוש 2061 חלק מחלקה 143 מגרשים 10, 12 בשטח של 3,070 מ"ר עפ"י תב"ע 3/119/03/3 בשפת הים חוף לידו באשדוד המיועדים למלונאות ונופש (הממכר).
- והואיל וזכויות המוכר בממכר רשומות בספרי חברת קי.בי.ע קבוצת בוני ערים בע"מ, וזאת עפ"י אישור זכויות המצורף כנספח לחוזה.
- והואיל והמוכר הינו חברה בע"מ, רשומה כחוק בישראל בספרי רשם החברות, כאשר מר אהרון פישר הוא מנהלה והמוסמך לחתום ולחייב בשמה לאחר שהתקבלה החלטת חברה כדין למכור את המגרש לקונה.
- והואיל וברצון הקונה לרכוש את זכויות המוכר במגרש בשלמות.
- והואיל וברצון המוכר למכור ולהעביר לקונה את הממכר, לרבות את החזקה הבלעדית בממכר וברצון הקונה לקנות ולקבל בהעברה מאת המוכר את כל זכויותיו בממכר, לרבות את החזקה הבלעדית בו, והכל בכפוף לתנאי חוזה זה.
- התמורה: תמורת העברת מלוא זכויות המוכר בממכר ע"ש הקונה ומסירת החזקה הבלעדית בממכר לידי הקונה עפ"י הוראות החוזה, ישלם הקונה למוכר סך של 9,260,000 ₪ בצירוף מע"מ כחוק.

11.3. **<u>חוזה רכישה מיום 19/03/2019</u>**

חוזה רכישה בין לבין אור חיים מור יוסף (להלן: "המוכר"), לבין אופק ניהול גלי הים בע"מ, להלן עיקרי החוזה:

- הואיל והמוכר הינו הזכאי הבלעדי להירשם כבעלים של המקרקעין הידועים כגוש 2061 חלק מחלקה 143 מגרשים 10, 12 בשטח של 3,070 מ"ר עפ"י תב"ע 3/119/03/3 בשפת הים חוף לידו באשדוד המיועדים למלונאות ונופש (הממכר).
- והואיל וזכויות המוכר בממכר רשומות בספרי חברת קי.בי.ע קבוצת בוני ערים בע"מ, וזאת עפ"י אישור זכויות המצורף לחוזה.
- והואיל וברצון הקונה לרכוש את זכויות המוכר במגרש בשלמות.
- התמורה: 11,750,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.

בתאריך 12/07/2018 ערכה השמאית המכרעת הגב' דורית פריאל שומה מכרעת להיטל השבחה בגין מימוש במכר עבור תכנית 3/119/03/3 למועד הקובע 27/06/2015. על פי פסיקתה עולה כי היטל ההשבחה בגין אישור התכנית הינו 1,488,159 ₪ למועד הקובע לשומה.

11.4. **<u>אישור זכויות</u>**

אישור זכויות מיום 19/02/2026 מחברת קי.בי. עי[1] קבוצת בוני ערים בע"מ, ובו אישור כי מגרשים 10 ו- 12 על פי תכנית 3/119/03/3 רשום ע"ש אופק ניהול מלון גלי ים בע"מ **<u>כבעלי הזכויות להירשם כבעלים על הנכס הנדון.</u>** לנכס רשומים השעבודים הבאים: התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת נובו מילניום בע"מ ללא הגבלת בסכום מיום 17/03/2024.

[1] חברת קי.בי. איי הינה חברה פרטית העוסקת ביזמות והשבחת מקרקעין, המחזיקה בזכויות קרקע משמעותיות באזור העיר אשדוד ,ופועלת לקידום תהליכי תכנון, פיתוח ומימוש פוטנציאל הנכסים שבבעלותה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

11.5. **<u>עקרונות הסכם- רשת מלונות רוקסון מיום 16/04/2023</u>**

הוצגו בפני עקרונות הסכם מיום 16/04/2023 שנכתבו ע"י רשת מלונות רוקסון, בדבר השכרת המלון שיכלול 120 חדרים+ הפעילויות הנלוות למלון הכוללות: מסעדה, מסעדת חוף, אולם אירועים סגורים.

<u>שכר הדירה שישולם יהיה גבוה מבין 25% ממחזור ההכנסות נטו של המלון לבין:</u>

- שנה ראשונה - 4,500 ₪ לחדר לחודש (תשלום שנתי בסך של 6.48 מיליון ₪).
- שנה שניה - 5,000 ₪ לחדר לחודש (תשלום שנתי בסך של 7.2 מיליון ₪).
- שנה שלישית ואילך - 5,500 ₪ לחדר לחודש (תשלום שנתי בסך של 7.92 מיליון ₪).

<u>בנוסף, מעל מחזור הכנסות נטו שנתי של 35 מיליון ₪ ישולם שכ"ד נוסף של 30% מההפרש.</u>

<u>נקודות נוספות להסכם:</u>

- תקופת השכירות 10 שנים + שתי תקופות אופציה בת 5 שנים כל אחת, האופציות הן של השוכרת בכפוף לעמידה בדמי שכירות שיקבעו בהסכם השכירות.
- המשכירה תמסור את המלון כשהוא מוכן להפעלה, קרי בנוי מרוהט ומצויד על פי תוכניות מעצב שיאושרו ע"י הצדדים. המלון יימסר עם כל מערכות התשתית והתקשורת הנחוצות כשהן שמישות ופועלות.
- המשכירה תמסור את המלון כשהוא עם כל הרישיונות הנדרשים בתוקף לתקופה של שנה אחת לפחות מיום המסירה.
- באחריות השוכרת לספק למלון את כל הציוד המתכלה, לרבות מגבות, סדינים, ציפיות, מפות צלחות, כוסות, סכו"ם וכד'.
- מטבחים, הן של המלון והן של אולמות האירועים והמסעדות יימסרו כשהם מצוידים בכל הציוד הנדרש לרבות תנורים, מקררים, מקפיאים, מדיחי כלים, סירים מתהפכים וכד' (ציוד מתכלה כאמור יסופק ע"י השוכרת).
- בטחונות: השוכרת תעמיד למשכירה ערבות בנקאית בגובה 3 חודשי שכירות וזאת כחודש לפני מועד מסירת המלון.

<u>כללי</u>

- השוכרת תלווה את הפרויקט כיועץ מלונאי של הפרויקט.
- התמורה בגין הייעוץ המלונאי הינה 1,000$ לחדר + מע"מ.
- הצדדים יפעלו כדי להגיע להסכם מפורט אשר יושתת על העקרונות המקובלים בענף המלונאות בהסכמים מסוג זה.
- ההסכמות כפופות לחתימת הסכם מפורט.
- הצדדים מתחייבים לשמור על סודיות פרטי ההסכם.

בתאריך 20/03/2025 נחתם עדכון להסכם העקרונות במלל שונה ללא שינוי התנאים המסחריים.

11.6. **<u>מענק משרד התיירות</u>**

הוצג בפני מכתב מיום 23/02/2025 ממר מתתיהו דוידוביץ מחברת מ.ד. עידוד השקעות הון (בינ"ל) בע"מ ובו נכתב כדלקמן: **"לעניין בית המלון ובו 120 חדרים, העתיד להיבנות במקרקעין הידועים כמגרשים מגרשים 10, 12 לפי תב"ע 3/119/03/3 הרי שעם מתן תוקף לת.ב.ע. תחודש הבקשה למשרד**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

התיירות לאישור התוכנית, וקיימת סבירות גבוהה לקבלת המענקים בכפיפות לעמידה בקריטריונים שנקבעו ע"י משרד התיירות לעניין זה".

11.7. **<u>שומת היטל השבחה – שומת וועדה</u>**

- בתאריך 12/07/2018 נערכה שומה מכרעת ע"י הגבק דורית פריאל למימוש מלא במכר לתכנית 3/119/03/3.
- הוצגה בפני שומת היטל השבחה שנערה ע"י השמאים יונתן לוי ולימור קלמן מתאריך 04/08/2025 שנערכה עבור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד. השומה נערכה בגין אישור תכנית 603-0760116 למועד הקובע 04/06/2025. על פי שומת הוועדה גובה היטל ההשבחה הינו 1,507,748 ₪.

12. <u>קווים מנחים- פרק ל'- עריכת שומות בתי מלון- אגף שומות מקרקעין</u>

להלן תמצית הקווים המנחים שנתבו בחודש מרץ 2023.

רקע כללי: תחום האירוח עבר בשנים האחרונות שינויים משמעותיים. לצד בתי מלון, אשר חולקו בעבר לבתי מלון עירוניים ולבתי מלון בדגש על נופש, קיימים סוגי אכסון שונים לרבות מלונות עסקים, מלונות בוטיק עירוניים, מלונות עסקים באזורי תעסוקה, מלונות בריאות בסמוך לבתי חולים, אכסניות, בתי הארחה, כפרי נופש, צימרים, מתחמי קמפינג ואחרים (להלן יקראו בשם כולל "בתי מלון").

הערכות שווי לקרקעות למלונאות ונופש אינן מבוצעות בדרך שגרה. שכן, מעטות הקרקעות ברחבי הארץ ביעוד למלונאות ונופש, שאינו משולב עם יעודים אחרים.

הערכות שווי לבתי מלון בנויים ופעילים מבוצעות בעיקר עבור המערכת הבנקאית וחברות בעלות נכסים המשמשים כבתי מלון, לצורך הדו"חות הכספיים.

באופן כללי בתי מלון שייכים לקטגוריה של נכסים מיוחדים, בהם הנכסים קשורים לעסק - " Trade related properties". בנכסים אלה השווי נובע מיכולת קיימת ועתידית לייצר הכנסות ורווחים.

הניסיון מלמד, שבמקרים רבים, סוג זה של נכסים יירכש מתוך מטרה לשמש כ"עסק חי" ולא על מנת להוות נכס מניב מדמי שכירות, כמו למשל משרדים ומסחר.

עם זאת, ישנם בתי מלון רבים המושכרים לרשתות ניהול ומשמשים כנכס מניב.

כפי שיוסבר בהמשך, לצורך הערכת שווי הזכויות לבתי מלון, באין נתוני השוואה מתאימים, גישת השומה העדיפה היא גישת היוון ההכנסות מ"העסק החי",בה השמאי מנתח את הפעילות העסקית- הסבירה. כתוצאה מכך השמאות כוללת את כלל המרכיבים - שווי העסק, לרבות המקרקעין, הציוד (או העלות להתקין ציוד כזה) והפוטנציאל העסקי.

ניתוח "עסק חי" הינו מורכב ואינו מעשה של יום יום בעבודת השמאי, ומכאן נובע הצורך בעקרונות ובשיקולים, הבאים לידי ביטוי בקווים מנחים אלה.

<u>שיטות ועקרונות בעריכת השומה</u>

התייחסות לגישות השומה המקובלות, לבתי מלון בנויים:

12.1. גישת ההשוואה - ככלל, בהתאם לתקינה השמאית גישת ההשוואה הינה גישת שומה בעלת תוקף גבוה, אם כי מדובר בשוק מצומצם וקיים קושי למצוא עסקאות השוואה רלוונטיות. בהקשר זה נאמר, שבשימוש בגישה זו ניתן להיעזר בעסקאות השוואה מתאימות, גם אם מדובר בעסקאות שאינן באותו אזור גיאוגרפי. עם זאת, יש להחריג את העיר תל אביב, שכעיר עולם היא שונה מהותית, בנושא התיירות, מיתר ערי הארץ. לפיכך, לא ניתן ללמוד מעסקאות בתל אביב על שווי מלונאות במקומות אחרים בארץ.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

12.2. גישת העלויות - פרק 2 בתקינה השמאית, הקובע את רמת התוקף של גישות השומה לנכסים בנויים, אינו מתייחס לגישת השומה המתאימה להערכת שווי של בית מלון. עם זאת, ביחס לחנויות ולמבנים מסחריים, נקבע שגישת העלויות הינה גישה בעלת תוקף נמוך. הניסיון מלמד שגם ביחס לבתי מלון, גישה זו הינה בעלת תוקף נמוך ולפיכך לא נשתמש בגישה זו.

12.3. גישת היוון ההכנסות (מדמי שכירות או מהעסק החי) - לאור האמור לעיל, בפרק זה נתמקד בגישה זו, כגישה המובילה בהערכת שווי בית מלון בנוי.

12.4. הערכת בית מלון קיים - שווי כנכס מניב (היוון הכנסות מדמי השכירות): במרבית בתי המלון יעוד הקרקע הינו מלונאות ונופש, והבעלות על המקרקעין מוחזקת על ידי החברה המנהלת את בית המלון או על ידי חברה קשורה. ענף המלונאות בישראל, כולל מספר קבוצות המקימות את בתי המלון ומנהלות אותו. כגון: דן; ישרוטל; מלונות אפריקה ישראל; פתאל; אלרוב; פרימה ואחרות.

עם זאת, לאור השינויים, שעבר ענף המלונאות ועקב המחסור בחדרי מלון, ניתן לראות הרחבה של שימושי המלונאות לאזורי תעסוקה ומגורים. לאור זאת, ניתן לראות שינוי באופי הבעלות על הנכסים, המשמשים את ענף המלונאות, וניתן למצוא יותר נכסים בהם מופרדת הפעילות המלונאית, המבוצעת על ידי חברות ניהול, מהבעלות על הנכס. במקרים אלה, בעל הנכס מקבל דמי שכירות בגין הנכס לרוב עם מנגנון UP-SIDE.6 ברוב המקרים חברות הניהול שוכרות את הנכס ברמת מעטפת ומשקיעות בהתאמתו לשימוש כבית מלון. חוזי שכירות אלה נחתמים בדרך כלל לתקופות ארוכות, לאור ההשקעות הרבות המבוצעות בנכס על ידי השוכר.

הערכת שווי זכות הבעלות, בנכס המושכר בשכירות ארוכת טווח לחברה המנהלת את הפעילות המלונאית, תבוצע בגישות השומה המקובלות לנכסים מניבים - גישת ההשוואה בשילוב גישת היוון ההכנסות.

בגישת היוון הכנסות יביא בחשבון השמאי את הוראות הסכם השכירות, לרבות האם דמי השכירות קבועים או משתנים ותלויים בפעילות המלון או משולבים. דמי שכירות משולבים הם דמי שכירות קבועים בתוספת תשלום, התלוי בפעילות המלון. במקרים בהם קיים רכיב משתנה, שאינו ידוע, יוכל השמאי להיעזר במידע בקווים מנחים אלה, על מנת לאמוד את אותו רכיב (בהתייחס למחזור בנוסף, ככל האפשר, יש לבדוק עפ"י חוזה השכירות על מי חלה עלות המטלטלין.

<u>שיעור היוון לשימוש בגישת היוון הכנסות</u>: בבתי מלון יכולים להיות שלושה סוגי תמורות, שאותן יהוון השמאי לצורך אומדן השווי:

<u>תזרים הכנסות מדמי שכירות קבועים.</u>

תחזית הכנסות מדמי שכירות משתנים, המחושבים על פי פדיון הפעילות המלונאית.

תזרים הכנסות מדמי שכירות לנכסים נלווים: ספא, אולמות כנסים, חדרי ישיבות, מסעדות, חנויות ואחרים.

השמאי יקבע את שיעור ההיוון המתאים לכל אחד מרכיבי ההכנסות - הקבוע והמשתנה, כמקובל בנכסים מניבים.

שיעור ההיוון יתבסס על שיעור ההיוון לנכסים מניבים, שמפרסם השמאי הממשלתי בסקירותיו. במרבית המקומות שיעור ההיוון המתאים הינו השיעור שנקבע למשרדים בסביבה דומה. מנקודת ייחוס זו ניתן לסטות בשיעור של עד 2% בהתאם לרכיבים השונים ושיקולים, שיפורטו בשומה וכמפורט להלן.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

רכיב הכנסה	שיעור היוון בסיסי
דמי שכירות קבועים	שיעור בסיסי למשרדים בסביבה
תוספת דמי שכירות כאחוז מהכנסות/ רווחים	תוספת של כ- 1% לשיעור הבסיסי
נכסים נלווים אחרים	שיעור בסיסי מתאים: לחנויות - מסחר; לאולמות כנסים - משרדים;

התאמות למאפייני סיכון ייחודיים לנכס הנישום, לרבות: מיקום ביחס לסביבה ורמת ביקוש, שיעור דמי השכירות הקבועים והמשתנים מתוך סך דמי השכירות המשולמים, משך תקופת השכירות, יציבות הפעילות המלונאית, רגישות לאירועים ביטחוניים, גיל הנכס והפחתים - כלכלי, תכנוני ופיזי.

<u>הערכת שווי בית מלון קיים - שווי כ"עסק חי":</u>

בהערכת שווי בית מלון בו הבעלות, הניהול והמיתוג הם של אותו גורם, למעשה מוערך הנכס כ"עסק חי". בית מלון הינו נכס ייחודי, לגביו קשה7 למצוא עסקאות השוואה מתאימות.

שוויו כ"עסק חי" מושפע מהפעילות הכלכלית המבוצעת בו. שווי זה כולל בנוסף לשווי הנכס כמקובל, גם רכיבים כגון: מטלטלין קבועים ויכולת הניהול של המלון

הבסיס לאומדן שווי המלון כ"עסק חי" הינו הפעילות העסקית והרווח התפעולי. לאור התנודתיות הגדולה בענף המלונאות בישראל עדיף לנתח תוצאות עסקיות של בית מלון פעיל, בתקופות שמשקפות ככל האפשר את יציבות תזרים ההכנסות של בית המלון. לפיכך, בנכס קיים ופעיל ינותחו התוצאות העסקיות ב- 3 השנים שקדמו להערכת השווי. לעומת זאת, בנכס חדש שטרם החלה בו ההפעלה או שנמצא בתקופת הרצה, יבוצע ניתוח על בסיס תכנית עסקית.

בגישת העסק החי נעריך את שווי הנכס על ידי היוון של הרווח התפעולי, המבוסס על סך ההכנסות פחות סך ההוצאות בהתאם לתכנית העסקית והדו"ח הכספי.

להלן המרכיבים העיקריים:

<u>הכנסות</u>: ככל האפשר, יש לוודא קבלת נתוני הכנסות, מהדו"ח הכספי.

הכנסות בתי המלון מחולקות לרכיבים הבאים: חדרים, תוספות (אקסטרה): תשלומי האורחים בגין מזון ומשקאות, ארוחות (חדר אוכל של המלון או שירות חדרים), שימוש בטרקלין וכדומה. הכנסות מספא. הכנסות מאולמות אירועים (אגב לינה במלון או כנס חד יומי). הכנסות מחנויות; מסעדות ומוקדי רווח אחרים (בריכה וכדומה).

<u>הוצאות</u>: ככל האפשר, יש לוודא קבלת נתוני הוצאות מתאימות לרכיבי ההכנסות, מהדו"ח הכספי או דו"ח תפעולי.

קרן תחזוקה והשקעות - הפעלת בית מלון יוצרת שחיקה גבוהה של המתקנים הפיסיים המחייבים השקעה שוטפת. עם זאת לעיתים עקב תפוסה גבוהה לא ניתן לבצע את כל ההשקעות הנדרשות תוך כדי הפעלת המלון ונדרשת תקופת שיפוצים, אחת לכמה שנים (החלפת חיפוי רצפה וקירות, חדרי רחצה, שטחים ציבוריים וכדומה). אם לא נמצאה בתכנית העסקית התייחסות להוצאות האמורות, השמאי יחשב הוצאות אלה לפי שיעור של 1.5%-3% מסך ההכנסות בשנה, תלוי בגיל הנכס, מצבו הפיזי, סוג המלון (נופש/עירוני), מחירי הלינה והתפוסות בגודל השטחים הציבוריים וכדומה.

דמי שכירות - יש לבחון האם קיים סעיף תשלום דמי שכירות - ככל שקיים, יש להתעלם ממנו (שכן, ההתייחסות להכנסות הינה לכלל ההכנסות מבית המלון).

<u>הרווח התפעולי:</u>

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

הרווח התפעולי הוא ההפרש בין סך ההכנסות לסך ההוצאות.

השמאי יחשב את הרווח התפעולי לגבי כל השנים, על פי הנתונים אותם ניתח. השמאי יבחן את הרווח התפעולי בכל אותן שנים ויקבע מהו הרווח המייצג (לאו דווקא ממוצע הרווחים) לפעילות בית המלון. את הרווח התפעולי השנתי הנבחר (המייצג) יהוון בשיעורי היוון מתאימים.

טווח שיעור הרווח התפעולי המקובל בענף גדול מאוד והוא תלוי בגודל המלון, אופי התפעול, מגוון השירותים שהוא מעניק ומכלול התנאים העסקיים בהם הוא פועל.

<u>שיעור ההיוון:</u>

בתחשיב שווי בית המלון כ"עסק חי", כנגזרת מהפעילות העסקית, מהוון למעשה הרווח התפעולי המייצג. שיעור ההיוון יושפע מרמת הביטחון לקבלת הרווח התפעולי.

שיעור ההיוון הבסיסי הינו שיעור ההיוון לנכסים מניבים (משרדים). מעבר לסיכונים בנכסים מניבים עסקיים, קיימים בתחום המלונאות סיכונים אחרים המושפעים מגורמים ביטחוניים, מדיניים וכלכליים המשפיעים על תיירות החוץ והפנים בישראל. בדרך כלל שיעור ההיוון יהיה גבוה משיעור ההיוון למשרדים.

יש לבצע התאמות למאפייני סיכון ייחודיים לנכס הנישום, לרבות: מיקום ורמת ביקוש, יציבות הפעילות המלונאית, גיל הנכס והפחתים - כלכלי, תכנוני ופיזי, תחזיות משרד התיירות לגבי היקף התיירים הצפויים וכדומה.

13. <u>היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות</u>

13.1. לא נערכה עסקה בנכס הנדון, למעט העסקאות המפורטות לעיל.

13.2. בתאריך 15/05/2023 ערכתי חוות דעת מלאה לזכויות החברה בנכס הנדון למועד הקובע 30/04/2023. על פי שומה זו שווי הזכויות הינו 48.9 מיליון ₪.

13.3. בתאריך 24/08/2023 ערכתי חוות דעת על פי תקן מספר 19 עבור בטוחה לקבלת הלוואה לנמא ניהול וסליקה בע"מ, למועד הקובע 23/08/2023. על פי שומה זו שווי הזכויות הינו 45.56 מיליון ₪ כולל מענק ממשרד התיירות, ושווי הזכויות ללא מענק- 32.02 מיליון ₪.

13.4. בתאריך 26/03/2025 ערכתי חוות דעת לדוחותיה הכספיים של החברה על פי תקן מספר 17.1 למועד הקובע 31/12/2024. על פי שומה זו שווי הזכויות הינו 45.9 מיליון ₪.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

14. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך - התשכ"ח עבור דיווח כספי של החברה ובהתאם לתקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, הבאנו בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים שלהלן:

14.1. מטרת השומה

הערכת ***"השווי ההוגן"*** של זכויות חברת אופק ניהול מלון גלי ים בע"מ, בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי משקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן חשבונאי בינלאומי מס' IAS 40 ו- IAS 1 שהוא - הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון למוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה. השומה נערכה לפי תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של החברה לרבות דיווח על נכס או על חלק יחסי ממנו כנדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס. זאת, לצורך דיווח לדו"חות הכספיים, שיפורסמו בציבור.

14.2. גישות השומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

<u>גישת ההשוואה (או גישת השוק)- The market approach</u>

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. גישה זו מועדפת גם לפי הפסיקה.

<u>גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות)- The income approach</u>

אומדן שווי השוק של הנכס נשוא השומה מבוצע על ידי היוון ההכנסה (היוון מהשורש "הון") המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית הנקבע בין היתר ע"פ אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת ובגורמים נוספים. השיקולים בהערכת שעור ההיוון כוללים בין היתר: ריבית בטוחה במשק, איכות השוכר, פחת, סיכון.

<u>גישת העלויות (גישת השווי הפיזי) - The cost approach</u>

בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשוויה בשוק החופשי כריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים, בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי). גישה זו מצויה בעדיפות אחרונה מאחר והתוצאה המתקבלת, רגישה לשינויים קלים בכל אחד ממרכיביה.

מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים בין גישות השומה הנ"ל בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה. במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה), עשויה התוצאה המתקבלת ע"י שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימאליים השימוש בכל אחת מהגישות ייתן תוצאות דומות.

<u>יישום גישות השומה</u>

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

ע"פ תקן מספר 2.0 של הועדה לתקינה שמאית בדבר "**יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה ומסחר**" עולה כי גישות בעלות תוקף גבוה להערכת "**חנויות ומבנים מסחריים**" הינן גישת ההשוואה וגישת הוון הכנסות.

14.3. הובא בחשבון מיקום הנכס בחוף לידו, קו ראשון לים באשדוד.

14.4. הובא בחשבון שטח המגרש, צורתו וחזיתו לחוף.

14.5. הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס.

14.6. הובא בחשבון תכנית 603-0760116 אושרה למתן תוקף.

14.7. הובא בחשבון כי למגרשים לא נערכה פרצלציה והינם חלק מחלקה הרשומה בבעלות מדינת ישראל, בבעלות חברת קי.בי. ע קבוצת בוני ערים בע"מ שטרם נרשמה.

14.8. הובא בחשבון אישור הזכויות מחברת קי.בי. ע קבוצת בוני ערים בע"מ, ובו אישור כי מגרשים 10 ו- 12 על פי תכנית 3/119/03/3 רשום ע"ש אופק ניהול מלון גלי ים בע"מ.

14.9. הובא בחשבון הצעת הסכם שכירות עם רשת המלונות רוקסון מיום 16/04/2023.

14.10. הובאה בחשבון שומת הוועדה המקומית להיטל השבחה שטרם שולמה, גובה ההיטל הוצמד למועד הקובע לשומה והופחת משווי הזכויות.

14.11. הובאו בחשבון עסקאות ומחירים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

14.12. הנכס הוערך בשילוב בין הגישות- גישת היוון הכנסות וגישת החילוץ.

גישת היוון הכנסות על פי חוזה השכירות לקביעת שווי המלון כבנוי וגמור.

גישת החילץ לקביעת שווי הנכס במצבו, ע"י חילוץ מרכיב היזמות והפחתת עלויות הבנייה הצפויות עד לגמר בניית המלון, בניכוי מענק צפוי ממשרד התיירות.

14.13. ההערכה הינה לזכויות החברה בנכס, כמתואר בסעיף 11, כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד, חזקה, או צד שלישי, ו/או זכויות צדדים שלישיים המצוינות במפורש; כל הנ"ל - כעולה מהמסמכים והתצהירים שהוצגו בפנינו והמפורטים לעיל.

14.14. המועד הקובע לשומה: 31/12/2025.

14.15. השומה אינה כוללת מע"מ.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

15. עסקאות ומחירים

15.1 קביעת שיעור היוון שמאי ממשלתי ראשי

ע"פ סקירת שיעורי תשואה עדכנית למחצית השנייה של שנת 2024 שנערכה באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ופורסמה בתאריך 21/10/2025 מפורטים שיעורי התשואה כדלקמן:

3. שיעורי התשואה:

בהתאם לסקר שערכנו, להלן **שיעורי התשואה** שנצפו בתקופה הנסקרת:

טבלה 2 - שיעורי התשואה הממוצעים	
משרדים	6.75%
מסחר	7.00%
תעשייה ולוגיסטיקה	6.50%

15.2 עסקאות לצורך קביעת שיעורי היוון לנכסים מניבים (מסחר ומשרדים)

- ע"פ דיווח לבורסה ובעיתונות הכלכלית מיום 25/08/2025 של חברת "אפי נכסים בע"מ" עולה כי ביום 24/8/2025 התקשרה החברה עם חברת "תימורה קרן נדל"ן מניב שותפות מוגבלת", בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בבנין משרדים המצוי ברח' בר כוכבא 21, בבני ברק, הידוע כ"בית קונקורד" בתמורה לסך של כ - 246 מיליון ₪, בתוספת מע"מ כדין. המגדל כולל 19 קומות ומכיל כ - 23,000 מ"ר משרדים, 600 מ"ר מחסנים ו - 329 מקומות חניה. תפוסת המגדל עומדת על כ - 90% וההכנסה התפעולית השנתית של הנכס, בתפוסה מלאה, מוערכת בכ - 19.8 מיליון ₪. העסקה משקפת שיעור תשואה של כ - 8% (בהנחה של תפוסה מלאה).
- ע"פ דיווח לבורסה מיום 30/03/2025 של חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ", התקשרה החברה בהסכם לרכישת 25% מזכויות חברת "פרשקובסקי" בפרויקט מסחר ומשרדים "סנטרו" ברחובות. הפרויקט כולל כ - 12,000 מ"ר מסחר וכ - 16,000 מ"ר משרדים. חב' מניבים הינה בעלת 50% מהזכויות בפרויקט ולאחר הרכישה תחזיק ב 75% מהפרויקט. התמורה בעסקה עבור 25% מהזכויות בפרויקט הינה בסך של 97 מיליון ש"ח. בהתאם לדיווח החברה, ה- NOI השנתי הצפוי בגין הזכויות הנרכשות מוערך בכ - 6.4 מיליון ש"ח (מושכר למס' רב של שוכרים שונים) המשקף תשואה של כ - 6.5% ביחס לתמורה בעסקה.
- ע"פ דיווח לבורסה מיום 30/12/2024 של חב' מנרב בע"מ, ביום 29/12/2024, התקשרה החברה בהסכם למכירה לקרן ריאליטי של מחצית מזכויותיה במקרקעין המצויים באזור התעשייה באשדוד שעליהם בנויים שלושה מתחמים (חלקות 15-11 וכ- 52% מחלקה 67, בגוש 245), בתמורה לסך של 200 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, וכן התחייבות של הרוכש לתשלום תמורה עתידית נוספת בגין זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות כיום במקרקעין. במקביל, הצדדים התקשרו בעסקה משותפת לצורך ניהול המקרקעין כנכס מניב וקידום ואישור תב"ע חדשה בין היתר לצורך תוספת שימושים והגדלת זכויות בניה במקרקעין. על פי הדיווח, התמורה הנ"ל לא כולל התמורה הנוספת בגין זכויות הבניה הבלתי מנוצלות משקפת שיעור תשואה שנתית של כ- 6.75% , בהתבסס על NOI שנתי של כ- 27 מיליון ₪.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- ע"פ דיווח לבורסה, מיום 25/12/2024 של חברת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ, ביום 24 בדצמבר 2024 התקשרה חברת בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכמי מכר עם תאגידים שונים שאינם קשורים לחברה למכירת מלוא זכויותיה של חברת הבת בשלושה נכסים מניבים וזאת בתמורה לסך כולל של 203.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בהתאם להסכמי המכר, חברת הבת תמכור לרוכש את מלוא זכויותיה בנכסים שלהלן: (1) שטחי המסחר במתחם "הבלוק" בבאר שבע בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר; (2) שטחי המסחר במתחם "הכוכב" בגליל ים בשטח של 2,220 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר; ו- (3) שטחי המסחר במתחם "הנרקיס" בראשון לציון ב שטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר. שווים ההוגן של הנכסים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.9.24 בסך של כ- 184 מיליון ש"ח מבוסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריך שווי חיצוני בהתבסס על שיעור היוון של 6.5% - 6.6%.
- בתאריך 23/05/2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע"מ כי התקשרה במזכר עקרונות לרכישת מחצית מהזכויות במרכז מסחרי במעלות תרשיחא, קניון- צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-242 מ' ₪. ע"פ הדיווח 6 מ' ₪ מהתמורה ישולמו בהתאם להשגת יעד NOI עתידי. הפרויקט כולל שטח בנוי של כ - 14,300 מ"ר, שטח המגרש כ - 17,470 מ"ר. בהתאם ל- NOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) בסך של כ- 17 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה, בנטרול התשלום עתידי בסך 6 מיל' ₪, ביחס ל NOI המייצג משקפת שיעור תשואה של כ- 7.1%.
- בהתאם לדיווח לבורסה מיום 23/5/2024 חברת הנדל"ן "אספן גרופ בע"מ" רכשה זכויות בעלות במקרקעין בשטח מסחרי (2 קומות מסחר במבנה משולב למסחר ומגורים), בנכס ברח' בני אפרים 280, "צומת הפיל", בת"א, תמורת 46 מיליון ₪. הממכר כולל שטחי מסחר בהיקף של כ - 1,500 מ"ר וכן, כ- 500 מ"ר חצר, כ – 400 מ"ר מחסנים ו - 74 מקומות חניה. הנכס מהווה חלק ממבנה מסחר ומגורים בן 11 קומות. הנכס כולל 10 שוכרים, בשיעור תפוסה של 91%. דמי השכירות השנתיים הינם כ - 3.4 מ' ₪ ומשקפים שיעור תשואה של כ - 7.4%.
- בתאריך 07/03/2024 פרסמה חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ כי הגישה הצעה לרכישת זכויות החכירה בפרויקט גני שרונה בת"א מחברת ריט 1, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ- 217 מ' ₪ (רכישה של כ-33%). הפרויקט כולל כ-6,000 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים ומשרדים. בהתאם ל NOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) בסך של כ- 14.2 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס ל NOI המייצג משקפת שיעור תשואה של כ- 6.5%. בהתאם לפרסומים שונים נוספים, הצעת רכישה זה סורבה ע"י חברת ריט 1.
- בתאריך 16/1/2024 דיווחה חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ" כי רכשה 50% מזכות הבעלות במגדל משרדים ומסחר הידוע בכינויו "מגדל הארמון", הכולל 18 קומות בשטח עילי של 16,000 מ"ר להשכרה (14,600 מ"ר שטחי משרדים ו - 1,400 מ"ר שטחי מסחר) מעל 6 קומות מרתפים הכוללים 410 מקומות חניה, הממוקם בשכונת הדר בחיפה, בתמורה לסך 103,750,000 ₪. העסקה מותנית בהשלמת התקשרות עם שוכר מהותי, כך ששיעור התפוסה צפוי לעמוד על 97% וה - NOI השנתי הצפוי מוערך בכ - 7,100,000 ₪. העסקה משקפת שיעור תשואה שנתית של כ - 6.85%.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- בתאריך 14/7/2024 דיווחה חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ" כי רכשה 25% נוספים מהזכויות במקרקעין ובמגדל באופן בו החברה תחזיק ב – 75% מהזכויות במקרקעין ובמגדל והמוכרת תחזיק ב - 25% מהזכויות במקרקעין ובמגדל. ע"פ הדיווח התמורה בגין הממכר הנוסף הינה 51,875 מיליון ₪, ה – NOI השנתי הצפוי לחברה בגין הממכר הנוסף מוערך ב - 3.55 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה שנתי של כ - 6.85%.

15.3. **<u>עסקאות השוואה לבתי מלון</u>**

- על פי שומת היטל השבחה בנכס הנדון למועד הקובע 06/04/2025 נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי בגובה של 2,700 ₪.
- בהתאם להחלטה בהשגה ראשונה שניתנה בתאריך 30/09/2024 ע"י שמאי ממשלתי מחוזי שלומי גבאי ביחס לנכס המצוי במתחם המרינה מגרש מס' 40, לתב"ע 70/101/02/3 ו- 603-0729830 נכון למועד הקובע 23/05/2022 נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות, לצפיפות של 118 חדרים, במצב הקודם בגבולות של 2,800 ₪ למ"ר עיקרי.
- עפ"י שומה מכרעת של השמאית רמה מאור מיום 29/11/2023 לקרקע למלונאות, מסחר ומגורים בשדרות מונטיפיורי באשדוד בגוש 2649 חלקה 6 למועד הקובע 18/11/2022 (מועד אישור תכנית 603-0180067) נקבעו הערכים הבאים:

  שווי מ"ר מבונה מלונאות: 2,500 ₪

  שווי מ"ר מבונה מסחר: 11,000 ₪
- עפ"י שומה מכרעת של השמאי יהודה פלד מיום 02/11/2021 לקרקע למלונאות באשדוד בגוש 2061 חלקה 143, מגרש מספר 1, קבע השמאי המכריע שווי למ"ר מבונה מלונאות של 2,500 ₪ למ"ר עיקרי, שווי למ"ר מבונה מלונאי מיוחד (טיים שרינג)- 3,200 ₪ למ"ר עיקרי למועד הקובע 10/11/2018.
- עפ"י שומת היטל השבחה של הוועדה המקומית אשדוד שנערכה ע"י השמאי יונתן לוי מיום 08/02/2022 למגרש מלונאי במרינה אשדוד (גוש 2790 חלקה 2 וגוש 2791 חלקה 65), קבע השמאי שווי למ"ר מבונה מלונאי של 2,700 ₪ במצב הקודם למ"ר עיקרי ו- 2,500 ₪ למ"ר מלונאי עיקרי במצב החדש למועד הקובע 05/12/2021.
- עפ"י הסכם מכר מיום 30/01/2020 נמכר מלון הבנוי ברמת שלד בחוף הים באשדוד בשכונה יא' גוש 2018 חלק מחלקה 29 בתמורה ל- 40 מיליון ₪. המלון בנוי ברמת שלד כולל 49 חדרים ושטחים ציבוריים עם אפשרות לתוספת בנייה עד 65 חדרים. העסקה משקפת שווי של כ- 815,000 ₪ לחדר הבנוי ברמת מעטפת. סך שטח המלון הבנוי הינו כ- 3,300 מ"ר והשווי למ"ר הינו כ- 12,000 ₪.
- להלן מספר מחירי לינה מבוקשים למספר מלונות באשדוד. הנתונים מאתר בוקינג ללינה ללילה באמצע שבוע כולל מע"מ.

שם המלון	מאי-25	אוק-25
לאונרדו פלאזה	1,051 ₪	722 ₪
ווסט אשדוד	1,109 ₪	1,109 ₪
תמרה אשקלון	864 ₪	960 ₪

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

16. תחשיב השומה

ניתוח עסקה מכר במגרש הדרומי

בתאריך 12/07/2023 נערך הסכם רכישה על מחצית מזכויות במגרש הצמוד מדרום בתמורה ל- 50 מיליון ₪, המשקפת שווי למלוא הזכויות בגובה של 100,000,000 ₪ עבור 84 חדרים, משקפת שווי לחדר בנוי בגובה 1.19 מיליון ₪ לחדר בנוי.

העסקה שנערכה במגרש הצמוד משקפת שווי כמלון בנוי וגמור, במועד החתימה, על פי התנאים במועד החתימה- נכס שטרם אושרה בו התכנית (העסקה מגלמת דחייה). העסקה מגלמת יתרונות למוכר בנושא חיסכון בעלויות המימון.

בתחשיב שווי להלן הוערך הנכס בגישת היוון הכנסות משקפת שווי בגובה 1.26 מיליון ₪, אני סבור כי ההפרש בין מחיר העסקה לשווי המלון כבנוי וגמור מגלם את ההפרש בדחייה ובחיסכון עלויות המימון ונמצא סביר.

גישת השומה

הנכס הנדון הוערך בגישת היוון הכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע ולא בגישת ההשוואה לקרקע מהסיבות הבאות:

- קיימות מעט מאוד עסקאות השוואה למלונאות בכלל ובטח עסקאות לקרקע בפרט.
- על פי הסקירה בפרק העסקאות המפורט בחוות הדעת עולה כי קיימות מספר פסיקות שמאים מכריעים ובכולם מצוין כי קיימות מעט עסקאות והשווי נקבע על פי עסקאות ישנות מאוד עם מקדמי התאמה למועד.
- לנכס מיקום ייחודי על חוף הים.
- במגרש המסך לנכס הנדון מדרום נחתמה עסקת מכר (למלון כבנוי), מהווה את אינדיקציית השווי הטובה ביותר, החופפת גם לגישת החילוץ, כך בתאריך 12/07/2023 נערך הסכם רכישה על מחצית מזכויות במלון כבנוי וגמור בתמורה ל- 50 מיליון ₪ צמוד מדד, המשקפת שווי זכויות המלון כגמור בגובה של 100,000,000 ₪ צמוד מדד עבור 84 חדרי מלון מתוכננים. השווי האמור גילם דחייה במימוש ואי וודאות שכן התכנית לא אושרה, המלון לא נבנה ולא היה ברור מתי וכיצד תתאפשר הקמת המלון והשלמתו. כמו כן העסקה מגלמת יתרונות למוכר כמו חיסכון בעלויות המימון והפחתת סיכון.

תחשיב שווי בגישת היוון הכנסות

הנכס הנדון הוערך בגישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ כדלקמן:

שווי הנכס כבנוי לאחר סיום בניית המלון, על פי גישת היוון הכנסות, בהתאם להצעת שכירות עם רשת המלונות רוקסון, על פי תחזית הכנסות צפויה. כביקורת ערכתי תחשיב שווי על פי מודל תפעולי כלכלי צפוי.

לאחר קביעת שווי הנכס כבנוי וגמור, חילצתי את שוויו ע"י הפחתת רווח יזמי צפוי והפחתת כלל עלויות הבנייה הצפויות בניכוי מענק צפוי ממשרד התיירות למלון נופש C.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

החברה העבירה לידי תחזית הכנסות כדלקמן:

Column1	שנה 1 הרצה	שנה 2 הרצה	שנה 3 מיצגת	שנה 4	Column6
תפוסה	60%	65%	70%	73%	77%
מספר חדרים	120	120	120	120	120
חדרים תפוסים	26,280	28,470	30,660	31,974	33,726
ממוצע לחדר תפוס BB	750	850	950	1,000	1,050
סה"כ הכנסות	19,710,000	24,199,500	29,127,000	31,974,000	35,412,300
הכנסות 10 חדרי ספא	2,569,600	2,826,560	3,109,216	3,420,138	3,420,138
מסעדה חיצונית /לובי	1,314,000	1,423,500	1,533,000	1,598,700	1,686,300
הכנסות גג	1,314,000	1,445,400	1,589,940	1,748,934	1,923,827
גן ואולם ארועים / כנסים 300 איש	8,000,000	8,800,000	9,680,000	11,616,000	11,616,000
מזומ"ש אורחי בית	1,314,000	1,423,500	1,533,000	1,598,700	1,686,300
מזנון בריכה / ארועים	1,314,000	1,445,400	1,589,940	1,748,934	1,923,827
סה"כ הכנסות	**35,562,630**	**41,593,180**	**48,193,706**	**53,738,380**	**57,703,468**
רוחיות					
חדרים	6,898,500	9,195,810	11,650,800	14,388,300	17,706,150
הכנסות 10 חדרי ספא	899,360	989,296	1,088,226	1,197,048	1,197,048
מסעדה חיצונית /לובי	459,900	498,225	536,550	559,545	590,205
הכנסות גג	459,900	505,890	556,479	612,127	673,340
גן ואולם ארועים / כנסים 300 איש	2,800,000	3,080,000	3,388,000	3,484,800	3,484,800
מזומ"ש אורחי בית	262,800	284,700	306,600	319,740	337,260
מזנון בריכה / ארועים	459,900	505,890	556,479	612,127	673,340
סה"כ רווח תפעולי	12,240,360	15,059,811	18,083,134	21,173,687	24,662,142
רוחיות מלון	34%	36%	38%	39%	43%
קרן חידוש ציוד 2% (חלוקה 50/50)			481,937	537,384	577,035
שכ"ד בסיס	6,480,000	7,200,000	7,920,000	7,920,000	7,920,000
שכ"ד נוסף	2,410,658	3,198,295	4,128,427	5,514,595	6,505,867
שכ"ד נוסף מעל 35 מיליון ₪	28,132	329,659	659,685	936,919	1,135,173
סה"כ שכ"ד לבעלים	**8,918,789**	**10,727,954**	**12,708,112**	**14,371,514**	**15,561,041**

התחזית הינה תחזית של שנת 2024 הנותרת ללא שינוי למעט דמי השכירות שיש להצמידם למדד בהתאם להסכם השכירות.

מודל הכנסות מתפעול המלון

הערכת השווי בתחשיב להלן נקבע על פי תחזית הכנסות מבוססת על תחזית החברה תוך התאמות שערכתי בתחשיב להלן, וזאת בהתאם למאפייני הנכס.

להלן מודל הכנסות צפוי מתפעול המלון, המודל מחולק לשנתיים הרצה ושנה שלישית מייצגת.

המחיר נקבע על פי מחירי מלונאות בסביבה תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות בעלייה של 5% בשנה עד להתייצבות בשנה השלישית:

מספר חדרים	**120**		
שנים	**1**	**2**	**3**
מחיר לילה לחדר ללא מע"מ	₪ 750	₪ 850	₪ 900
תפוסה ממוצעת לשנה	65%	70%	75%
פדיון שנתי לחדר	₪ 177,938	₪ 217,175	₪ 246,375
הכנסות שנתיות מחדרים	₪ 21,352,500	₪ 26,061,000	₪ 29,565,000
הכנסות ממזון ומשקאות וספא	₪ 11,497,500	₪ 14,032,846	₪ 15,919,615
סה"כ הכנסות שנתיות	**₪ 32,850,000**	**₪ 40,093,846**	**₪ 45,484,615**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

ניתוח הכנסות משכר דירה צפוי

להלן ניתוח הכנסות משכר דירה בהתאם להסכם השכירות (לרבות הצמדה למדד), מהוון לתקופה ובסיום לצמיתות כמפורט להלן.

חישוב לדמי שכירות מינימליים

תקופה בשנים	1	2	3	צמיתות
שכ"ד לחדר לחודש	₪ 4,500	₪ 5,000	₪ 5,500	₪ 5,500
בתוספת מדד לחודש אפריל 2023	₪ 4,871	₪ 5,412	₪ 5,953	₪ 5,953
הכנסה שנתית	₪ 7,013,952	₪ 7,793,280	₪ 8,572,608	₪ 8,572,608
שיעור היוון	7.25%			7.25%
הכנסה מהוונת לתקופה	₪ 6,539,815	₪ 7,266,462	₪ 7,993,108	₪ 118,242,869
הכנסה בערך נוכחי		₪ 6,775,256	₪ 6,948,980	₪ 95,848,000
הכנסות מהוונות לתקופה		**₪ 116,112,051**		

חישוב לתוספת דמי שכירות מינימליים

תקופה בשנים	1	2	3	צמיתות
מעל מחזור מינימלי	₪ 35,000,000	₪ 35,000,000	₪ 35,000,000	₪ 35,000,000
מחזור מינימלי צמוד מדד	₪ 37,884,000	₪ 37,884,000	₪ 37,884,000	₪ 37,884,000
אחוז ממחזור הכנסות		25%		
הכנסה שנתית		₪ 1,677,720	₪ 898,392	₪ 898,392
הכנסה צמוד מדד		₪ 1,815,964	₪ 972,420	₪ 972,420
שיעור היוון		7.5%		7.75%
הכנסה מהוונת לתקופה		₪ 1,689,269	₪ 904,576	₪ 12,547,348
הכנסה בערך נוכחי		₪ 1,571,413	₪ 782,759	₪ 10,029,981
הכנסות מהוונות לתקופה		**₪ 12,384,154**		

תוספת לדמי השכירות המינימליים

תקופת השכירות	1	2	3	צמיתות
מחזור מינימלי	₪ 35,000,000	₪ 35,000,000	₪ 35,000,000	₪ 35,000,000
צמוד מדד	₪ 37,884,000	₪ 37,884,000	₪ 37,884,000	₪ 37,884,000
תוספת גובה מחזור מעל 35 מיליון ₪		₪ 2,209,846	₪ 7,600,615	₪ 7,600,615
אחוז לתשלום מעל 35 מיליון ₪		30%		
סך לתשלום		₪ 662,954	₪ 2,280,185	₪ 2,280,185
צמוד מדד		₪ 717,581	₪ 2,468,072	₪ 2,468,072
שיעור היוון		8.5%		8.75%
הכנסה מהוונת לתקופה		₪ 661,365	₪ 2,274,721	₪ 28,206,535
הכנסה בערך נוכחי		₪ 609,553	₪ 1,932,273	₪ 21,931,177
הכנסות מהוונות לתקופה		**₪ 24,473,004**		
שווי המלון כבנוי וגמור במעוגל		**₪ 153,000,000**		

עלויות בנייה לפרויקט

לנכס הנדון טרם גובש תקציב סופי. על פי אומדן עלויות הבנייה המשוער למלון הדרומי, עולה כי החברה מתמחרת את עלויות הבנייה במחיר נמוך מתקרת ההשקעה של משרד התיירות.

לשם השמרנות, להלן אומדן עלויות הבנייה על פי תקרת ההשקעה למועד הקובע לשומה.

להלן חישוב גובה המענק הצפוי עבור 120 חדרי נופש C, על פי טבלת תקרת מענק מחודש יולי 2025.

תקרת השקעה לחדר	₪ 635,300
מספר חדרים	120
סה"כ	**₪ 76,236,000**
אחוז מענק	20%
סך מענק משוער	**₪ 15,247,200**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

ביקורת לעלויות הבנייה

עלויות הבנייה הישירות משקפות עלות של כ- 635,000 ₪ לחדר בהתאם לתקרת ההשקעה של משרד התיירות, האומדן כולל עלויות ישירות ועלויות עקיפות לא כולל מימון. הערכת שווי זו נקבעו עלויות בנייה בתוספת 25% עבור בצ"מ ועלויות מימון.

סה"כ עלויות הבנייה נקבעו על כ- 795,000 ₪.

להלן שתי דוגמאות לפרויקטים מלונאיות:

מלון בבנייה בקרית עתידים בת"א הכולל 126 חדרים ב- 5 קומות.

מלון ברחוב התעשייה בתל אביב הכולל 5 קומות מעל ל- 3 קומות מרתפים הכולל 82 חדרים (בשלב א').

	קרית עתידים	**תעשייה ת"א**
שלד	29,050,000 ₪	
גמרים כולל	39,000,000 ₪	
סה"כ	68,050,000 ₪	53,073,495 ₪
שטח מבונה	8,300 מ"ר	5,697 מ"ר
עלות למ"ר	8,199 ₪	9,317 ₪
מספר חדרים	126	82
עלות לחדר	**540,079** ₪	**647,238** ₪

סיכום שווי

להלן סיכום שווי הנכס במצבו בגישת החילוץ. עלויות הבנייה הוערכו על פי תקרת ההשקעה של משרד התיירות בתוספת 25% עבור עלויות מימון והוצאות בלתי צפויות. כמו כן הופחת אומדן היטל השבחה שיחול בעת מימוש. שיעור היזמות צומצם לאור התקדמות התכנון.

תקרת השקעה לחדר	635,300 ₪
מספר חדרים	120
סה"כ	**76,236,000** ₪
אחוז מענק	20%
סך מענק משוער	**15,247,200** ₪
שווי המלון כבנוי	**153,000,000** ₪
בניכוי יזמות 15%	133,043,478 ₪
עלויות בנייה משוערות	76,236,000 ₪
תוספת בצ"מ	95,295,000 ₪
מענק צפוי	15,247,200 ₪
עלויות בניכוי מענק	80,047,800 ₪
יתרה לקרקע	**53,000,000** ₪
היטל השבחה בהתאם לשומת הוועדה	1,514,985 ₪
שווי בניכוי היטל השבחה	**51,500,000** ₪

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>טבלת רגישות</u>

להלן טבלת רגישות הבוחנת שינוי בשווי הזכויות בעת שינוי מחיר לינה ללילה בממוצע ושינוי בעלויות הבנייה הצפויות.

	₪ 810	₪ 855	₪ 900	₪ 945	₪ 990
₪ 72,043,020	₪ 47,100,000	₪ 53,200,000	₪ 59,500,000	₪ 65,700,000	₪ 71,800,000
₪ 76,045,410	₪ 43,100,000	₪ 49,200,000	₪ 55,500,000	₪ 61,700,000	₪ 67,800,000
₪ 80,047,800	₪ 39,100,000	₪ 45,200,000	**₪ 51,500,000**	₪ 57,700,000	₪ 63,800,000
₪ 84,050,190	₪ 35,100,000	₪ 41,200,000	₪ 47,500,000	₪ 53,700,000	₪ 59,800,000
₪ 88,052,580	₪ 31,100,000	₪ 37,200,000	₪ 43,500,000	₪ 49,700,000	₪ 55,800,000

17. <u>השומה</u>

לאור הגורמים והשיקולים שהובאו לעיל הנני מעריך את שווי השוק של חברת אופק ניהול מלון גלי ים בע"מ בנכס הנדון, למועד הקובע 31/12/2025 בסך:

שווי הנכס- 51,500,000 ₪ (חמישים ואחד מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים)

ההערכה אינה כוללת מע"מ, בהתאם להוראות תקן מס' 11א' של הועדה לתקינה שמאית.

18. <u>מיסים ותשלומי חובה</u>

לא צפוי

19. <u>הצהרות</u>

הננו מצהירים כי אנו בעלי ידע וניסיון רלבנטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות ב ו/ או במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התש"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מקרקעין

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

קבוצת אופק (פ.ה.א.) השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי	2-6
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	7-8
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	9
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	10
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	11-12
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים	13-67

- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

שטיינמץ עמינח ושות'
רואי - חשבון

UHY

בניין בית גבאי, יגאל אלון 88,
תל אביב

טלפון 0777700000
מייל info@cpa.co.il
אתר www.cpa.co.il

88 Yigal Alon St.
Tel Aviv, Israel

Phone +972 77 77 0000
Email info@cpa.co.il
Web www.cpa.co.il

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי

לבעלי המניות של קבוצת אופק (פ.ה.א.) השקעות בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של חברת קבוצת אופק (פ.ה.א.) השקעות בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, 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.

עניין אחר

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר אשר הדוח שלו עליהם מיום 29 במאי 2025 כלל חוות דעת הכוללת הפניית תשומת לב בדבר מצב עסקי החברה ותוכניותיה לגבי המשך הפיתוח העסקי וקידום פרויקטים של החברה, בדבר תכניות החברה לבצע שינוי מבנה המימון שלה הכולל הארכה ומיחזור של מימון הקיים ו/או גיוס מימון נוסף בכדי לתמוך בתכניות אלה. פרט לכך, לא היה שינוי מהנוסח האחיד.

הדגש עניין - מצב כספי של החברה

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1ה' לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר מצב עסקי החברה, תוכניותיה, מקורות המימון לעמידה בהתחייבויותיה ולאי הודאויות הכרוכות בכך. חוות דעתנו אינה כוללת שינוי מהנוסח האחיד בנוגע לעניין זה.

בניין בית גבאי, יגאל אלון 88,
תל אביב

טלפון 0777700000
מייל info@cpa.co.il
אתר www.cpa.co.il

88 Yigal Alon St.
Tel Aviv, Israel

Phone +972 77 77 0000
Email info@cpa.co.il
Web www.cpa.co.il

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 באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בבאור 2יב', 2טו' ובאור 3א' לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת נדל"ן להשקעה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות לפי שווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד.

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה נקבעת על ידי הנהלת החברה, בהתבסס על עבודתם של מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, תוך שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

כמפורט בבאור 3א' לדוחות הכספיים המאוחדים, במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

בשל האמור לעיל, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי האומדנים וההנחות המשמשים למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, הינו עניין מפתח בביקורת.

כיצד הנושא קיבל מענה בביקורת שביצענו

כמענה לעניין המפתח בביקורת לעיל, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, על בסיס מדגמי:

- קבלת עבודות ממעריך שווי חיצוני בלתי תלוי להערכת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.
- בחינת הכישורים והאובייקטיביות של מעריך השווי, תוך קבלת מענה על שאלונים מתאימים.
- בדיקה שהיקף עבודות המומחה תואם את מטרות הדיווח הכספי הרלוונטיים.
- ליווי של שמאי מומחה מטעמנו.
- בחינות התאמה וסבירות, באופן מדגמי, של נתונים והנחות בהן נעשה שימוש בעבודות.
- בדיקת נאותות ושלמות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי נדל"ן להשקעה.

88 Yigal Alon St.
Tel Aviv, Israel

Phone +972 77 77 0000
Email info@cpa.co.il
Web www.cpa.co.il

בניין בית גבאי, יגאל אלון 88,
תל אביב

טלפון 0777700000
מייל info@cpa.co.il
אתר www.cpa.co.il

אומדן עלויות חזויות לצורך קביעת שיעור ההשלמה

כאמור בבאור 2ז', 2ח' ו-3ב' לדוחות הכספיים המאוחדים, עיקר הכנסות החברה נובע ממכירת מלאי חניונים ומשרדים המהוות מחויבויות ביצוע המקוימות לאורך זמן ומוכרות במשך תקופת ההקמה על פי שיטת שיעור ההשלמה. אומדן שיעור ההשלמה נקבע על בסיס היחס שבין סך העלויות שנצברו לתום תקופת דיווח בגין פרויקט לבין סך העלויות החזויות לצורך השלמת פרויקט (להלן: "אומדן העלויות להשלמה"), למעט עלויות שאינן משקפות את שלב ההתקדמות בשיעור ההשלמה. הנהלת החברה מבצעת בחינה מחדש של אומדן העלויות להשלמה לצורך חישוב שיעור ההשלמה בכל מועד דיווח המשמש בקביעת ההכנסות ממכירת מלאי חניונים ומשרדים.

אומדן העלויות להשלמה כרוך באי ודאויות ומתבסס על שיקול דעת והנחות, שחלקן סובייקטיביות, של הנהלת החברה. שינויים בהערכת ההנהלה של אומדן העלויות להשלמה של פרויקט עשויים להביא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסך העלויות החזויות וכתוצאה מכך לשינויים בשיעור ההשלמה ובסכומי ההכנסות הנזקפות בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל ממכירת מלאי חניונים ומשרדים, כמו גם על עיתוי רישומן ועל הרווח הגולמי של החברה. בשל האמור לעיל, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי שיעור ההשלמה, בדגש על אומדן העלויות להשלמה, הינו עניין מפתח בביקורת.

כיצד הנושא קיבל מענה בביקורת שביצענו

כמענה לעניין המפתח בביקורת לעיל, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, על בסיס מדגמי:

- הבנת סביבת הבקרה, מדיניות החברה והתהליך בעיקר בנוגע לעריכת תקציב לפרויקט, בחינת העדכונים והבקרה עליהם.
- קבלת תחשיבים של הנהלת החברה וכן דוחות מעקב ופיקוח תקציביים עבור הפרויקט.
- בחינת יישום נאות של הנחות הבסיס ששימשו בחישוב אומדן העלויות להשלמה.
- בחינת אסמכתאות ומסמכים מבססים בקשר לסבירות הנתונים ששימשו את הנהלת החברה לצורך תחשיב אומדן העלויות להשלמה וקביעת שיעור ההשלמה.
- בדיקת נאותות ושלמות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים.

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.

ביניין בית גבאי, יגאל אלון 88,
תל אביב

טלפון 0777700000
מייל info@cpa.co.il
אתר www.cpa.co.il

88 Yigal Alon St.
Tel Aviv, Israel

Phone +972 77 77 0000
Email info@cpa.co.il
Web www.cpa.co.il

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 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 האחיד 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 וההנהלה, 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 ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.

בניין בית גבאי, יגאל אלון 88,
תל אביב

טלפון 0777700000
מייל info@cpa.co.il
אתר www.cpa.co.il

88 Yigal Alon St.
Tel Aviv, Israel

Phone +972 77 77 0000
Email info@cpa.co.il
Web www.cpa.co.il

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, 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 עוזי נחמד, רו"ח.

תל אביב,
20 באפריל 2026

שטיינמץ עמינח ושות'
רואי חשבון

	באור	ליום 31 בדצמבר	
		2025	2024
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים		950	175
מזומנים ופקדונות מוגבלים	6	1,552	6,500
לקוחות והכנסות לקבל	7	5,906	62
חייבים ויתרות חובה	8	3,045	1,998
מלאי שטחי מסחר, משרדים וזכויות במקרקעין למכירה	9	64,239	71,911
מלאי חניונים למכירה		-	266
		75,692	80,912
נכסים לא שוטפים			
פקדונות מוגבלים ויתרות חובה לזמן ארוך		407	242
צדדים קשורים	18	5,135	3,992
רכוש קבוע		803	955
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	11	202,919	148,185
נכס זכות שימוש	12	2,338	3,211
מיסים נדחים	20ד'	487	1,493
		212,089	158,078
		287,781	238,990

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	באור	ליום 31 בדצמבר	
		2025	2024
		אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים פיננסיים	13	50,977	37,819
הלוואות מאחרים	14	7,336	30,138
צדדים קשורים	18	2,164	22,443
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה		1,154	1,134
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים		6,491	11
זכאים ויתרות זכות	17	3,057	4,043
מקדמות מלקוחות	7	1,498	16,167
		72,677	111,755
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים פיננסיים	15	61,802	50,348
הלוואות מאחרים	14	9,527	4,000
צדדים קשורים	18	-	1,929
אגרות חוב	16	62,856	-
התחייבות בגין חכירה		3,302	4,532
מקדמות בגין מכירה של נדל"ן להשקעה בהקמה	15ג'(1)	14,250	13,375
מיסים נדחים	20ד'	6,621	6,459
		158,358	80,643
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	22		
הון מניות ופרמיה על מניות		-	-
הלוואה הונית מצד קשור		9,000	9,000
קרן הון בגין צדדים קשורים		23,716	6,070
יתרת רווח		12,229	25,921
		44,945	40,991
זכויות שאינן מקנות שליטה		11,801	5,601
סה"כ הון		56,746	46,592
		287,781	238,990

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

20 באפריל 2026			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	יעקב אברהמי יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	ליאור אגאי דירקטור	משה גרוסי סמנכ"ל כספים

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	באור	2025	2024	2023
		אלפי ש"ח		
הכנסות מהשכרת נכסים ודמי ניהול		2,207	583	823
הכנסות ממכירת מלאי משרדים וחניונים		15,028	3,412	-
סה"כ הכנסות		17,235	3,995	823
עלות מכירת מלאי משרדים וחניונים		(13,024)	(2,733)	(60)
רווח גולמי		4,211	1,262	763
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	11	(1,980)	(6,507)	18,212
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	23א'	(6,409)	(5,478)	(3,287)
הכנסות אחרות		-	-	361
רווח (הפסד) תפעולי		(4,178)	(10,723)	16,049
הוצאות מימון	23ב'	(9,001)	(5,751)	(1,539)
הכנסות מימון		595	60	319
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה		(12,584)	(16,414)	14,829
הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	20ה'	(761)	3,715	(2,550)
רווח נקי (הפסד) וסה"כ רווח (הפסד) כולל		(13,345)	(12,699)	12,279
מיוחס ל:				
בעלי מניות החברה		(13,692)	(12,699)	12,279
זכויות שאינן מקנות שליטה		347	-	-
		(13,345)	(12,699)	12,279

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	מיוחס לבעלי המניות של החברה						
	הון מניות ופרמיה על מניות	הלוואה הונית מצד קשור	קרן הון בגין צדדים קשורים	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 בינואר 2023	-	-	1,800	26,341	28,141	5,601	33,742
סה"כ רווח כולל	-	-	-	12,279	12,279	-	12,279
הוצאות שכר רעיוניות כנגד הטבה מצד קשור	-	-	1,990	-	1,990	-	1,990
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	-	-	3,790	38,620	42,410	5,601	48,011
סה"כ הפסד כולל	-	-	-	(12,699)	(12,699)	-	(12,699)
שינוי סיווג הלוואה מצד קשור להלוואה הונית	-	9,000	-	-	9,000	-	9,000
הוצאות שכר רעיוניות כנגד הטבה מצד קשור	-	-	2,280	-	2,280	-	2,280
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	-	9,000	6,070	25,921	40,991	5,601	46,592
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	(13,692)	(13,692)	347	(13,345)
קרן הון בגין צדדים קשורים	-	-	(1,154)	-	(1,154)	-	(1,154)
שינוי מבנה (*)	-	-	18,800	-	18,800	5,853	24,653
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	-	9,000	23,716	12,229	44,945	11,801	56,746

(*) ראה באור 5 להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>			
רווח נקי (הפסד)	(13,345)	(12,699)	12,279
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:			
פחת והפחתות	805	779	762
ירידת (עלייה) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	1,980	6,507	(18,212)
הוצאות שכר רעיוניות כנגד הטבה מצד קשור	-	2,280	1,990
מיסים על ההכנסה (הטבת מס)	761	(3,715)	2,550
הוצאות מימון, נטו	6,407	13,987	8,881
	9,953	19,838	(4,029)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל	(5,882)	(62)	2,121
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(1,209)	(326)	3,679
עלייה במלאי שטחי מסחר, משרדים, חניונים וזכויות במקרקעין	(5,214)	(8,817)	-
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים	6,481	(884)	486
עלייה (ירידה) בזכאים, יתרות זכות ואחרות	(6,994)	2,318	(2,179)
עלייה (ירידה) במקדמות מלקוחות ואחרות, נטו	(3,099)	5,173	1,078
	(15,917)	(2,598)	5,185
מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:			
מיסים ששולמו	(69)	-	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(19,378)	4,541	13,435
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>			
פרעון (הפקדת) מזומנים ופקדונות מוגבלים, נטו	5,158	(6,074)	(429)
רכישת רכוש קבוע	-	(71)	(67)
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(11,159)	(13,511)	(16,050)
מזומנים נטו שנבעו משינוי מבנה (א')	376	-	-
קבלת (מתן) הלוואות לחברות קשורות, נטו	(1,967)	4,859	634
ריבית שהתקבלה	-	8	4
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(7,592)	(14,789)	(15,908)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	6,544	(909)	28,502
קבלת מקדמות על חשבון מכירת נדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	12,500
תמורה מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	62,612	-	-
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	1,000	28,168	23,465
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	(24,321)	(11,006)	(61,010)
קבלת (החזר) הלוואות מצדדים קשורים, נטו	(1,356)	4,694	5,917
פרעון התחייבויות בגין חכירה	(1,200)	(943)	(867)
ריבית ששולמה	(15,534)	(10,312)	(7,465)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	27,745	9,692	1,042
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	775	(556)	(1,431)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	175	731	2,162
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	950	175	731

(א) רכישת חברה מאוחדת לראשונה במסגרת שינוי מבנה

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום הרכישה (*):

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	289	-	-
נדל"ן להשקעה	(34,990)	-	-
חברות קשורות	(14,051)	-	-
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	29,618	-	-
זכויות שאינן מקנות שליטה	5,853	-	-
קרן הון בגין הטבה מצד קשור	13,657	-	-
	376	-	-

(ב) חברה מאוחדת שיצאה מאיחוד במסגרת שינוי מבנה

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	13,282	-	-
מיסים נדחים	324	-	-
התחייבויות לא שוטפות אחרות	(11,570)	-	-
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	(4,493)	-	-
חברות קשורות	(2,688)	-	-
קרן הון בגין הטבה מצד קשור	5,145	-	-
	-	-	-

(*) בנטרול מיסים נדחים, ראה גם באור 5 להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - <u>כללי</u>

א. חברת קבוצת אופק (פ.ה.א.) השקעות בע"מ (להלן: "החברה") הוקמה והתאגדה בישראל בשנת 2015. כתובת משרדה הרשום הינו רח' הארבעה 28, תל אביב.

החברה עוסקת בעצמה, ובאמצעות חברות מוחזקות (להלן יחד: "הקבוצה"), בתחום הנדל"ן המניב והיזמי בישראל למגוון שימושים, לרבות נדל"ן למסחר ותעסוקה, משרדים מלונאות. במסגרת עיסוקיה, פועלת הקבוצה לאורך כל שרשרת הערך של יזום, הקמה וביצוע, תפעול והחזקת נכסים מניבים קיימים ונכסים המצויים בשלבי תכנון וביצוע שונים. במסגרת פעילותה, הקבוצה מאתרת ובוחנת הזדמנויות עסקיות באזורי ביקוש ברחבי הארץ לרכישת זכויות במקרקעין בעלי פוטנציאל השבחה ולהצפת ערך בתחומי הנדל"ן המניב בישראל, לרבות נדל"ן למלונאות, וכן בתחום הנדל"ן היזמי למסחר, משרדים ומלונאות בישראל.

ב. בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, החברה בחרה שלא לצרף מידע כספי נפרד של החברה היות ואין בו תוספת מידע מהותי על המידע הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ג. <u>השלכות מלחמת "חרבות ברזל" ומבצעי "עם כלביא" ו-"שאגת הארי"</u>

בחודש אוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר, בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן, לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל.

בחודש יוני 2025, התקיים מבצע "עם כלביא" למשך 12 ימים, ולאחר תאריך הדיווח, החל מיום 28 בפברואר 2026 ועד בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים מתקיים מבצע "שאגת הארי", כולם מבצעים צבאיים רחבי היקף של מדינת ישראל נגד איראן הגורמים לשיבושים שונים בפעילות העסקית במדינת ישראל.

במהלך תקופת הדיווח, המלחמה והמבצעים הצבאיים לעיל הביאו להאטה בקצב השיווק של הפרויקט היזמי של החברה אך יחד עם זאת בניית הפרויקט המשיכה כמתוכנן בכפוף להנחיות פיקוד העורף. כמו כן, נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה מושכרים לשוכרים שהמשיכו לפעול באופן רציף גם בתקופת המלחמה ופיתוח נכסי הנדל"ן המשיכו כמתוכנן.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים, ביחס לפרויקטים המלונאיים בהקמה של הקבוצה לא קיימת השפעה ממגמות של תיירות נכנסת של אורחים מחו"ל השוהים בישראל בדרך כלל למטרות נופש או פעילות עסקית וכן של תיירות פנים, היות ולמועד הדוחות הכספיים המאוחדים אין לקבוצה נכס מלונאי פעיל.

בכל הנוגע להיבטי מימון וליווי פרויקטים, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים לא חלה הרעה בתנאי האשראי המוצע לקבוצה או בנכונות גופים מימון שונים להעמיד אשראי לקבוצה, וקיימת עמידה בתנאי הסכמי המימון שחברות הקבוצה הינן צד להם.

עוד יצוין, כי המלחמה הובילה לירידה בביקושים בענף הנדל"ן בטווח הזמן הקצר, אולם ההערכה היא שמאז חלה התאוששות בביקושים בענף הנדל"ן, שצפויה אף להתחזק לאור חתימת הסכם הפסקת האש כאמור לעיל, לרבות בתחום המסחר והמשרדים, כמו גם התאוששות בביקושים בענף המלונאות, ובהתאמה, להערכת החברה, מגמות הצמיחה המאפיינות את ענף הנדל"ן עשויות להימשך בטווח הארוך.

באור 1: - כללי (המשך)

לאור המפורט לעיל, ובהתחשב בסטטוס ההפעלה, ההקמה והתכנון של הפרויקטים השונים, ולאחר בחינה שערכה הנהלת החברה בקשר עם חשיפתה לסיכונים השונים, היא סבורה כי נכון למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, למעט ההשפעה על הפרויקט היזמי של החברה כמתואר לעיל, השפעת המלחמה והמבצעים הצבאיים על עסקיה אינה מהותית וכי לא צפויה השפעה מהותית על פעילותה בטווח הזמן המיידי, וזאת בהתחשב בהיקף פעילותה ובמצב עסקיה, בשלבים השונים בהם מצויים הפרויקטים, במקורות המימון הקיימים, בתזרים המזומנים שלה בהתחשב בפרויקטים שנמצאים בהקמה, ובהיערכות להתמודדות עם הסיכונים המפורטים.

נכון למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, ולאור העובדה כי קיים סיכוי שיתרחשו עימותים צבאיים נוספים בעתיד, קיימת אי וודאות מסוימת, ולא ניתן להעריך את מלוא ההשפעות על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילות הקבוצה, עסקיה ותוצאותיה בפרט. הנהלת החברה מבצעת בחינה באופן מתמיד בכדי לאמוד את ההשלכות האפשריות.

ד. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך שנת 2022, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שננקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית. ביום 24 בנובמבר 2025, בנק ישראל הוריד את הריבית ב-0.25%, לראשונה מזה שנתיים.

לקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים הצמודות לריבית הפריים. העלייה בריבית הפריים הגדילה את עלויות המימון של הקבוצה, אך מגמת ירידת הריבית הצפויה תביא לקיטון בעלויות המימון של הקבוצה ולעלייה ביכולת ובכדאיות לגייס חוב חדש, כמו גם לגרום להטבה בתנאי האשראי. בנוסף, הימשכות הירידה בשיעור הריבית עשוי לגרום להטבה בתחום הנדל"ן.

כמו כן, לקבוצה נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הנמדדים בשווי הוגן, ושינוי בשיעורי הריבית במשק גורמת, באופן יחסי, לשינוי בשוויים ההוגן.

יתר על כן, עליית האינפלציה יש בה כדי להשפיע על עלויות בניה ונלוות בתחום הנדל"ן. עוד יצוין כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, שיעור האינפלציה במדינת ישראל התמתן. להערכת החברה, ככל שמגמת עליית שיעור האינפלציה תימשך בעתיד, עשויה להיות לכך השפעה שלילית על ענף הנדל"ן בכללותו.

הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את ההשלכות המפורטות לעיל, תוך בחינת צעדים מתאימים על מנת להתאים את פעילותה לעליה, ככל שתהיה נוספת, בשיעורי הריבית והאינפלציה.

ה. מצב כספי

בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, לקבוצה נבע הפסד כולל בסך של כ-13.3 מיליון ש"ח וכ-12.7 מיליון ש"ח, בהתאמה. כמו כן, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 נבע לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-19.4 מיליון ש"ח.

מנגד, לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, לקבוצה הון חיובי בסך של כ-56.7 מיליון ש"ח וכ-46.6 מיליון ש"ח, בהתאמה. כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-3 מיליון ש"ח.

באור 1: - כללי (המשך)

באופן כללי, הקבוצה נדרשת למקורות תזרימיים לצורך המשך מימון ההשקעות בנכסי הנדל"ן שלה, וכן מתכוונת להמשיך את בהשקעות אלה לצורך הפקת רווחים תזרימיים.

הנהלת החברה בחנה נתונים בדבר תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, בהתבסס על נכסים, פעילות עסקית קיימת, ניתוחי רגישות למקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות, מקורות האשראי ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות העומדות לרשותה, ובכלל זה:

דירקטוריון והנהלת החברה בחנו את תזרים המזומנים החזוי של הקבוצה, בהינתן תרחישים שונים וניתוח רגישות, ובכלל זה המקורות אשר עשויים לשמש אותה על מנת לעמוד בהתחייבויותיה החזויות לתקופה של 24 חודשים ממועד הדוחות הכספיים המאוחדים, ובכלל זאת:

1. פרויקט לישנסקי - הכנסות חזויות בפרויקט ומשיכת הון עודף שהושקע מעבר לנדרש מחשבון הליווי. כמו כן, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים מימשה החברה חלק מהפרויקט, המסווג כנדל"ן להשקעה, וכן באפשרותה לממש חלקים נוספים מכך בפרויקט במידת הצורך ו/או קבלת מימון לרכיב הנדל"ן להשקעה בסוף תקופת הבניה והתחלת הפקת הכנסות שכירות.
2. מענק ממשרד התיירות - ראה באור 21ב'(2) להלן. החברה צופה לקבל את סכום המענק בסבירות גבוהה, במקביל לביצוע ההשקעות בפרויקט, על פני השנים 2026-2027. לחלופין ובמקביל, בוחנת קבלת הלוואת גישור מול מענק זה, אשר תיפרע מתוך סכומי המענק.
3. פרויקט גלי ים - קרקע בפרויקט הנמצאת למטרת המשך פיתוח והשקעה, אך הנכס מהווה בסיס אפשרי למימוש או הכנסת שותפים. במהלך תקופת הדיווח, התקבל תוקף התב"ע המלונאית שקודמה וכן התקבל תיק מידע לצורך קבלת היתר בניה.
4. במסגרת הנפקת אגרות החוב המתוארת בבאור 16 להלן, נכנס לתוקף שינוי מבנה של חברות הקבוצה, המתואר בבאור 5 להלן, במסגרתו הועברו לבעלות החברה כלל החזקות בעל השליטה (כ-69.8%) בחברת אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ, וכן נגרעה מהקבוצה, בין היתר, חברת הבת לשעבר 'אופק חניוני סקיי בע"מ', אשר לה היה גרעון בהון, נכון למועד שינוי המבנה, בסך של כ-5.1 מיליוני ש"ח (להלן: "שינוי המבנה"). שינוי המבנה הביא לגידול בהון של החברה בסך כולל של כ-24.7 מיליון ש"ח וכן לתזרים מזומנים מהשכרת נכס הנדל"ן.
5. היבטי מימון - נכון למועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים לא חלה הרעה בתנאי האשראי המוצע לקבוצה או בנכונות גופים מימון שונים להעמיד אשראי לקבוצה, וקיימת עמידה בתנאי הסכמי המימון שחברות הקבוצה הינן צד להם. כמו כן, הקבוצה מעריכה כי תוכל להאריך מועדי פרעון של הלוואות קיימות ולקבל אשראי חדש.

לאור כל האמור לעיל, ועל בסיס ניסיון העבר היזמי והפיננסי המוכח של החברה, הנהלת החברה מעריכה כי לקבוצה יש מגוון רחב ומספק של מקורות מימון על מנת לעמוד בהתחייבויותיה, לרבות גישור על פערי מימון בין הטווח הקצר לטווח הארוך לצד היכולת להאריך או למחזר את המימון העומד לפירעון והמסווג לטווח קצר ולרבות השגת חלופות מימון נוספות כאמור, ולהוביל באופן מיטבי לקידום הפרויקטים, השבחתם והשלמתם, הן בקשר עם נכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה בכלל והן בקשר עם פרויקט לישנסקי בפרט. יצוין שקיימת אי ודאות באשר לחלק מהמקורות התזרימיים לעיל.

על כן, דירקטוריון והנהלת החברה סבורים כי ההנחות העומדות בבסיס תזרים המזומנים החזוי הינן נאותות וסבירות, ובהתאם לכך הקבוצה צפויה לעמוד בהתחייבויותיה בתקופה של לפחות 12 חודשים ממועד הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים המאוחדים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים

1. הדוחות הכספיים המאוחדים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards). כמו כן, הדוחות הכספיים המאוחדים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
2. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והפרשות.
3. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או הפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי בתחום יזמות נדל"ן הינו יותר משנה ועשוי להימשך שלוש עד ארבע שנים. לפיכך, ביחס לפעילות זו, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר אליה מסווגים בדוחות על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי. בהתייחס ליתר הפעילויות של הקבוצה, המחזור התפעולי הינו שנה.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על החברה המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בחברה המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהחברה המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

ד. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה.
הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה מהו מטבע הפעילות שלה.

ה. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. מזומנים ופקדונות מוגבלים

מזומנים ופקדונות בתאגידים בנקאיים אשר מוגבלים בשעבוד ואשר אינם עונים להגדרת שווי מזומנים. כמו כן, במסגרת הסכמי ליווי שנחתמו עם גופי מימון נקבע כי תקבולים המתקבלים מרוכשים יופקדו בחשבונות ליווי פרויקט סגורים אשר מיועדים לטובת הפרויקטים בלבד ובהתאם לתנאי שנקבעו בהסכמי הליווי.

ז. מלאי שטחי מסחר, משרדים, זכויות במקרקעין וחניונים למכירה

עלות מלאי שטחי מסחר, משרדים, זכויות במקרקעין וחניונים למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות פיתוח ובנייה.

מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד ההשלמה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

המלאי נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

עלויות המלאי של נדל"ן יזמי מוקצות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח. במסגרת זו, עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון) מיוחסות בהתאם למחירי המכירה הצפויים ויתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות לייחוס ספציפי מיוחסות לכל חוזה בהתאם לשטח האקוויולנטי של היחידה ביחס לסך השטחים שיעמדו למכירה מתוך הפרויקט כולו. החברה מעריכה כי הקצאה כאמור תביא לייחוס עלויות באופן הנאות והרלוונטי ביותר.

ח. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מיסים).

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום (משרדים ואחרים) בישראל

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של שטחי משרדים ואחרים בישראל. במועד התקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את יחידת המשרדים ו/או אחרים כמחויבויות ביצוע.

בקשר עם פעילות זו, החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום, ולרבות על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת מלאי כאמור, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות (cost-based input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע, מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע, כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי ההקשר, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט לפי ההקשר במלואו.

החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה ביחס לכל חוזה בנפרד.

הכנסות מהשכרת נכסים ודמי ניהול

הכנסות מהשכרת נכסים ודמי ניהול מוכרות לאורך זמן על פי שיטת הקו הישר, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את השירות.

עלויות השגת חוזה

עבור השגת חלק מהחוזים של החברה עם לקוחותיה, היא נושאת בעלויות תוספתיות להשגת החוזה (למשל עמלות מוכרנים המותנות בביצוע עסקת מכירה מחייבת). עלויות אשר התהוו על מנת להשיג את החוזה עם הלקוח, ושלא היו מתהוות לה אם החוזה לא היה מושג ושהחברה מצפה להשיבן, מוכרות כנכס ומופחתות על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם מתן השירותים שסופקו במסגרת החוזה הספציפי. החברה מכירה בהפסד מירידת ערך של נכס עלויות לקיום חוזה ברווח והפסד כאשר הערך הפנקסני של הנכס הינו גבוה מההפרש הנובע בין יתרת התמורה אותה צפויה החברה לקבל בגין הסחורות או השירותים אשר אליהם מתייחס הנכס, לבין העלויות המיוחסות להספקת הסחורות או השירותים אשר טרם הוכרו כהוצאות.

יתרות חוזיות

החברה מחייבת לקוחות בעת קיום מחויבות ביצוע בהתאם לתנאי החוזים עם הלקוחות. חיובים אלו מוצגים במסגרת הנכסים השוטפים בדוחות על המצב הכספי. במקרים בהם הכנסות מוכרות ברווח והפסד בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרם חיוב הלקוחות, הסכומים שהוכרו מוצגים במסגרת הנכסים השוטפים. סכומים אשר התקבלו מלקוחות טרם קיום מחויבות הביצוע על ידי החברה מוצגים במסגרת ההתחייבויות השוטפות ומוכרים כהכנסות ברווח או הפסד בעת קיום מחויבות הביצוע.

תמורה משתנה

החברה קובעת את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת ב- IFRS15, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

החברה בחרה בהקלה האפשרית על פי IFRS 15 לפיה היא לא מפרידה את מרכיב האשראי בעסקאות בהן תנאי האשראי הינן לתקופה של שנה או פחות ומכירה בהכנסה בהתאם לסכום התמורה שנקבע בהסכם גם אם הלקוח שילם במועד מאוחר או מוקדם יותר ממועד קבלת הסחורה או השירות.

ט. מענקים ממשלתיים

מענקים ממשלתיים מוכרים כאשר קיים בטחון סביר שהמענקים יתקבלו והחברה תעמוד בכל התנאים לקבלת המענק.

מענקים ממשלתיים המיוחסים לנכסי נדל"ן להשקעה ו/או נדל"ן להשקעה בהקמה הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, סכום המענק מופחת מסך עלויות ההקמה הנותרות החזויות להשלמת הנכס בעת ביצוע הערכת שווי על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.

למועד הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, הקבוצה טרם קיבלה כספי מענקים ממשרד התיירות, כאשר למועד הדוחות הכספיים המאוחדים קיים בטחון סביר לעניין קבלתם.

י. מיסים על ההכנסה

1. מיסים שוטפים

חבות בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מיסים נדחים

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח, נכסי מיסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

המיסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מיסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מיסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמיסים הנדחים מתייחסים לאותה חברה החייבת במס ולאותה רשות מס.

הקבוצה לא מכירה במיסים נדחים לגבי הפרשים זמניים הנוצרים מהכרה לראשונה בנכסים ובהתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים ושאינה משפיעה על הרווח החשבונאי ועל הרווח לצרכי מס.

יא. עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים. נכסים כשירים הם נכסים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם לשימושם המיועד או למכירתם.

עלויות אשראי כוללות הוצאות ריבית והוצאות אחרות המתהוות לישות בקשר לקבלת כספים באשראי. החברה מתחילה להוון עלויות אשראי לעלותו של נכס כשיר במועד שבו מתקיימים כלל התנאים להלן: מתהוות לה יציאות בגין הנכס הכשיר, מתהוות לה עלויות אשראי והקבוצה מבצעת את הפעולות להכנת הנכס לשימושו המיועד או מכירתו.

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי לקרקעות לבניה המהוות נכס כשיר, כגון קרקעות בהם פועלת החברה להשגת היתרי בניה ואין ביכולתה לבצע מכירה של יחידות נדל"ן אותן היא מתכננת להקים על הקרקע וכן לנדל"ן להשקעה בהקמה. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר הושלמו באופן מהותי כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו, כאשר בתחום הנדל"ן היזמי בדרך כלל ולכל המאוחר במועד בו מתקבל היתר בניה לפרויקט.

יב. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או חלק מהם, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בהקמה, המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה, נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, מתבססת החברה על הערכות שווי שמבוצעות על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למימוש ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס ואת ערך הזמן של הכסף. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

יד. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסים

נכסים פיננסים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים שלהלן:

א. המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסים, וכן
ב. מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

1א) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבות הפיננסית המתייחסת נמדדת אף היא בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד:

א. מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לחברה נכסים פיננסים בעלי תקופות אשראי קצרות בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה ב- IFRS 9, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה ב- IFRS 9 לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך.

3. גריעת נכסים פיננסים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

א. פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
ב. החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס, או
ג. החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

4. התחייבויות פיננסיות

4א) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט ל:

א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד;
ב. התחייבויות פיננסיות שנוצרות כאשר העברת נכס פיננסי אינה כשירה לגריעה או כאשר גישת המעורבות הנמשכת חלה;
ג. חוזי ערבות פיננסית;
ד. תמורה מותנית שהוכרה על ידי רוכש בצירוף עסקים שתקן דיווח כספי בינלאומי 3 חל עליה.

חוזי ערבות פיננסית נמדדים במדידה עוקבת בהתאם למודל הפסדי אשראי חזויים.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

6. קיזוז מכשירים פיננסים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוחות על המצב הכספי אם קיימת באופן מיידי זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

7. סילוק התחייבויות פיננסיות באמצעות מכשירי הון

כאשר התנאים של התחייבות פיננסית נקבעו מחדש באופן שהחברה מנפיקה מכשירים הוניים למלווה כדי לסלק חלק מהתחייבות פיננסית או את כולה, מכשירי ההון שהונפקו נמדדים בשווי ההוגן של מכשירי ההון שהונפקו, אם ניתן לאמוד אותו באופן מהימן. אם לא ניתן לאמוד את השווי ההוגן של מכשירי ההון שהונפקו באופן מהימן, נמדדים מכשירי ההון בהתאם לשווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית שסולקה במועד סילוקה. ההפרש בין היתרה בדוחות הכספיים של ההתחייבות הפיננסית שמסולקת לבין השווי ההוגן של מכשירי ההון שהונפקו מוכר ברווח או הפסד.

טו. מדידת שווי הוגן

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

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

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

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

באור 2: - <u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u> (המשך)

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

טז. <u>הפרשות</u>

הפרשה בהתאם ל-IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

הסכום המוכר כהפרשה יהיה האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק מחויבות בהווה הוא הסכום שהחברה הייתה משלמת, באופן רציונלי, כדי לסלק את המחויבות בסוף תקופת הדיווח או כדי להעבירה לצד שלישי באותו תאריך. כאשר ההפרשה הנמדדת כרוכה באוכלוסייה גדולה של פריטים, המחויבות נאמדת על ידי שקלול כל התוצאות האפשריות בהסתברויות המיוחסות אליהן. כאשר נמדדת מחויבות בודדת, התוצאה היחידה הסבירה ביותר יכולה להיות האומדן הטוב ביותר של ההפרשה.

יז. <u>פעולות ועסקאות בין הקבוצה לבין בעלי השליטה בה וצדדים קשורים</u>

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעלי השליטה בה וצדדים קשורים מוכרים ונמדדים במועד ביצועם לפי שווי הוגן. החברה זקפה סכומים לסעיף "קרן הון בגין צדדים קשורים" בגין הוצאות שכר רעיוניות מבעל השליטה, בגין שינוי המבנה המתואר בבאור 5 להלן ועסקאות אחרות עם צדדים קשורים.

באור 3: - <u>עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים</u>

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי נושאים שונים שלהם השפעה מהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים. כמו כן, בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים והנחות, לרבות הנחות הכרוכות באי ודאות משמעותית, המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. בגיבוש האומדנים החשבונאיים, הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות העיקריים בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי בהם עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

א. נדל"ן להשקעה

הקבוצה קובעת לגבי נכסיה את עמידתם בהגדרת נדל"ן להשקעה. במסגרת זו, הקבוצה כוללת נכסים אשר אינם משמשים לייצור, אספקה של סחורות, שירותים או לשימוש עצמי ואינם נמכרים במהלך העסקים הרגיל. כמו כן, החברה קובעת כי הם מוחזקים לשם עליית ערך הונית בטווח הארוך ו/או לשם הפקת דמי שכירות בעתיד.

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד בתקופה שבה הם נוצרו. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. ככל ורלוונטי, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות משמעותיות, אשר חלקן סובייקטיביות, לגבי שיעורי התשואה הצפויים לגבי נכסי החברה, לרבות זכויות הבניה וזכויות אחרות נלוות צפויות, מחירי השכרה עתידיים, שיעורי תפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

ב. עלויות חזויות בגין חוזה ומדידת התקדמות קיום מחויבויות ביצוע

הקבוצה מודדת עבור כל עסקה, בה היא מקיימת מחויבות ביצוע לאורך זמן, את התקדמות קיום מחויבות הביצוע המבוססת על תשומות. לצורך חישוב שיעור ההתקדמות בקיום מחויבות הביצוע בכל תקופה, נדרשת הקבוצה לעיתים לאמוד נתונים שונים, כגון: היקף התפוקות וההכנסות הצפוי לנבוע מהחוזה, היקף התשומות הצפוי לשמש לקיום החוזה ועוד. במסגרת זו, הקבוצה מעריכה את סך העלויות החזויות שנותרו לביצוע בגין חוזה בהתאם להערכת כמויות, מחירים ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור ההשלמה, לרבות על בסיס יועצים מקצועיים חיצוניים. הקבוצה מפעילה שיקול דעת לצורך קביעת האומדנים הרלוונטיים ומתבססת בין היתר על נתוני שוק, ניסיון העבר של הקבוצה ועובדות והנחות נוספים בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. ההשלכות האפשריות על הדוחות הכספיים הן גידול או קיטון של סכומי ההכנסות והרווח הגולמי שיוכרו לאורך תקופת החוזה.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. תיקונים ל-IFRS 9 מכשירים פיננסיים ו-IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים

ביום 30 במאי 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "IFRS 7") המתקנים היבטים מסוימים של סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים.

באור 4: - <u>גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם</u> (המשך)

התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים:

- גריעה של התחייבות פיננסית אשר מסולקת באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית - ישות ראשית לגרוע התחייבות פיננסית (או חלק ממנה) המסולקת במזומן באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק בהתקיים תנאים מוגדרים. האפשרות הנ"ל מהווה מדיניות חשבונאית וישות אשר תבחר ליישם מדיניות זאת נדרשת ליישמה על כלל ההתחייבויות אשר מסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.
- הערכת מאפייני תזרים מזומנים חוזיים לצורך סיווג של נכסים פיננסיים - התיקונים מבהירים כיצד להעריך את מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של נכסים פיננסיים הכוללים מאפיינים הקשורים לסביבה, חברה וממשל (ESG) ומאפיינים מותנים דומים אחרים. בנוסף, התיקונים מרחיבים את הגדרת המונח Non-Recourse וכן, מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (CLIs).
- גילויים - דרישות גילוי חדשות התווספו ל-IFRS 7 עבור נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים חוזיים המתייחסים לאירועים מותנים (כולל אלו הקשורים ל-ESG), ומכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVTOCI).

התיקונים לתקנים יישומו למפרע החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחריו. אימוץ מוקדם יותר אפשרי בכפוף למתן גילוי. בנוסף, ישות ראשית ליישם מוקדם רק את התיקונים הקשורים לסיווג נכסים פיננסיים והגילויים הקשורים בהם תוך מתן גילוי. ישות לא תציג מידע השוואתי אך, היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות זאת ללא שימוש בראיה לאחור ("hindsight").

לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ב. <u>תקן דיווח כספי בינלאומי 18 - הצגה וגילוי בדוחות כספיים</u>

בחודש אפריל 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הקבוצה.

כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש יישום למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 5: - <u>שינוי מבנה</u>

עובר להשלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה (כמפורט בבאור 16 להלן), החזיק מר יעקב אברהמי, בעל השליטה בחברה, כ-69.8% בחברת אופק (ה.נ.ג.) החזקות נדל"ן גלובליות בע"מ (להלן: "אופק ה.נ.ג."), המחזיקה בזכויות בקומת משרדים להשכרה בשטח של כ-1,234 מ"ר במגדל המשרדים Sky Tower TLV בתל אביב (ראה גם ביאור 11 להלן).

במהלך חודש מרץ 2025, החברה, אופק ה.נ.ג. וחברות נוספות המוחזקות על ידי החברה ועל ידי בעל השליטה החלו תהליך התקשרות בהסכמים לשינוי מבנה ההחזקות בקבוצה (להלן: "שינוי המבנה") לפיהם, בכפוף להנפקת ניירות הערך אותם נערכה החברה להציע לראשונה בבורסה, ובטרם רישום ניירות ערך אלו למסחר (להלן: "ההנפקה"), יחול המפורט להלן:

א. יועברו לבעלות החברה כלל החזקות בעל השליטה באופק ה.נ.ג. בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 104א לפקודת מס הכנסה בתמורה להקצאת מניות החברה, באופן שבו עם כניסת שינוי המבנה כאמור לתוקף, החברה תחזיק בכ-69.8% מהון המניות המונפק והנפרע של אופק ה.נ.ג.

ב. תועברנה החזקות החברה במספר חברות כלולות אשר נכון למועד שינוי המבנה הינן בעלות פעילות זניחה (סקיי טאואר תל אביב בע"מ, סקיי טאואר ניהול בע"מ וסקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ) וכן תיגרע החזקתה של החברה בחברה הבת לשעבר אופק חניוני סקיי בע"מ (להלן יחד: "החברות היוצאות") לחברת אחות של החברה (להלן: "החברה הקולטת") בבעלות מלאה של בעל השליטה, בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 105ט' לפקודת מס הכנסה או לחילופין בהתאם להוראות 104ב(ו) לפקודת מס הכנסה, בהתאם להחלטת רשות המיסים.

ג. במסגרת שינוי המבנה, התחייבו בעל השליטה והחברה הקולטת, ביחד ולחוד, לשאת בכל התחייבויות שתנבענה (ככל ותנבענה) לחברה בגין או בקשר החברות היוצאות (ככל וישנן), גם ביחס לתקופה שקדמה למועד שינוי המבנה.

שינוי המבנה הושלם במלואו ביום 29 ביוני 2025, עם השלמת הנפקת אגרות החוב של החברה בבורסה ורישומן למסחר, ונכנס לתוקפו החל מיום זה. לאור האמור, דוחות כספיים מאוחדים אלו כוללים את איחוד חברת אופק ה.נ.ג. וכן אינם כוללים את חברת אופק חניוני סקיי. שינוי המבנה יצר גידול בהון החברה בסך של כ- 24.7 מיליון ש"ח. במסגרת איחוד הדוחות הכספיים של אופק ה.נ.ג., יושם החריג הקבוע בתקן חשבונאות בינלאומי מספר 12 בדבר מסים על הכנסה, לפיו אין ליצור התחייבות מיסים נדחים מקום בו אוחדה לראשונה חברה שאינה מהווה עסק (לא מהווה צירוף עסקים) ואין השפעה על הרווח או הפסד ו/או ההכנסה החייבת במועד העסקה. לאור האמור, ההתחייבויות בגין מיסים נדחים אשר רשומות בדוחות הכספיים הנפרדים של אופק ה.נ.ג נכון למועד השלמת שינוי המבנה, בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח, לא אוחדו לדוחות הכספיים של החברה ומשכך ההשפעה על קרן הון בגין הטבה מצד קשור גדלה באותו סכום.

באור 6: - <u>מזומנים ופקדונות מוגבלים</u>

במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגיד נותני אשראי, בקשר עם פרויקט לישנסקי, נקבע כי תקבולים מרוכשי יחידות ואחרים יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מוגבלים בשימוש בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכמי הליווי ולפיכך הוצגו במסגרת סעיף מזומנים ופקדונות מוגבלים.

מקום בו המזומנים המוגבלים משמשים להבטחת אשראי המסווג כהתחייבות לא שוטפת, סווגה יתרת המזומנים המוגבלים כנכסים לא שוטפים.

באור 7: - לקוחות והכנסות לקבל ומקדמות מלקוחות

א. שינויים ביתרות חוזיות - לקוחות והכנסות לקבל

	2025	2024
	אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר	62	-
יתרה ליום 31 בדצמבר	5,906	62
ליום 31 בדצמבר - מסווג במסגרת:		
נכסים שוטפים	5,906	62

הגידול ביתרות החוזיות בגין לקוחות והכנסות לקבל במהלך שנת 2025 נובע בעיקר מהכרה בהכנסות בעקבות התקדמות בשיעור הבנייה בפרויקט שבביצוע, בניכוי מקדמות שהתקבלו בגין חוזים חדשים שנחתמו במהלך השנה.

ב. מקדמות מלקוחות

1. שינויים ביתרות חוזיות

	2025	2024
	אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר	16,167	10,994
יתרה ליום 31 בדצמבר	1,498	16,167
ליום 31 בדצמבר - מסווג במסגרת:		
התחייבויות שוטפות	1,498	16,167

הקיטון ביתרות החוזיות בגין מקדמות מלקוחות (התחייבויות חוזה) במהלך שנת 2025 נובע בעיקר מגריעת מקדמות מלקוחות בגין חברת אופק חניוניי סקיי בע"מ לאור שינוי המבנה שבוצע (באור 5 לעיל) וכן מהתקדמות בשיעור ההשלמה בפרויקט שבביצוע וזקיפת סכומים לרווח והפסד בגין קיום מחוייבויות הביצוע, ומנגד מקבלת מקדמות מלקוחות בתקופה.

2. הכנסות שהוכרו במהלך השנה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מקיום מחויבויות ביצוע בגין סכומים שנכללו ביתרת התחייבויות בגין חוזה	15,016	3,009

באור 7: - לקוחות והכנסות לקבל ומקדמות מלקוחות (המשך)

ג. מחירי עסקה שהוקצו למחויבויות הביצוע שטרם קוימו או קוימו באופן חלקי

	צפי להכרה בהכנסות בגינן (*)			
	עד שנה	שנה 2	שנה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח			
ליום 31 בדצמבר 2025	18,405	10,736	-	29,141
ליום 31 בדצמבר 2024	13,011	13,011	7,590	33,612

(*) הכנסות צפויות בגין הסכמי מכירה שנחתמו עד סוף תקופת הדיווח הרלוונטית של אותה שנה והחלה הכרה בהכנסה בגינן.

באור 8: - חייבים ויתרות חובה

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
הוצאות מראש ומקדמות לספקים	40	27
מוסדות ממשלתיים	2,201	850
חייבים בנאמנות	-	134
צד קשור	804	987
	3,045	1,998

באור 9: - מלאי שטחי מסחר, משרדים וזכויות במקרקעין למכירה

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מקרקעין	40,301	50,150
עלויות תכנון, פיתוח ובניה	23,938	8,875
	64,239	59,025
מלאי זכויות במקרקעין (*)	-	12,881
	64,239	71,911

(*) סעיף ב'(2) להלן.

באור 9: - מלאי שטחי מסחר, משרדים וזכויות במקרקעין למכירה (המשך)

ב. פרטים עיקריים

1. פרויקט WEST LEE - לישנסקי 22, ראשון לציון

א. הקבוצה, באמצעות חברת אופק פרויקט לישנסקי 22 ראשון לציון בע"מ (להלן: "אופק לישנסקי"), הינה בעלת זכויות במקרקעין לבניית מגדל בוטיק למשרדים, תעסוקה ומסחר (לרבות חניונים) בראשון לציון.

ב. לאור השתנות השווקים בעקבות מגפת הקורונה, בחודש ספטמבר 2022 החליטה הנהלת החברה לשווק באופן פעיל משרדים וחניות בפרויקט, וזאת בשונה מתוכניותיה הראשוניות.

בהתאם לשיקול דעת החברה ולהערכתה לעניין המועד בו נצברו מספיק ראיות אובייקטיביות המעידות על שינוי בשימוש בנכס, וכן המועד בו התחילו עבודות פיתוח לצורך מכירה (להלן), כנדרש בתקן חשבונאות בינלאומי מספר 40 בדבר נדל"ן להשקעה לעניין שינוי ייעוד נדל"ן להשקעה למלאי למכירה, ביום 1 בינואר 2024 ביצעה החברה שינוי ייעוד כאמור, כך שהחל ממועד זה כ-60% מהפרויקט מסווג כמלאי למכירה ויתרתו (כ-40%, המהווים בעיקר את שטחי המסחר, שטחים שונים אחרים וכן 250 מקומות חניה) מסווג כנדל"ן להשקעה. יובהר, כי יחס זה נקבע על ידי הנהלת הקבוצה בהתאם לחלקים הספציפיים אשר סווגו על ידה למכירה, בין היתר כפי שהוצג בהערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2023 אשר בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. יחוס זה נותר בעינו גם בהערכות השווי לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ובדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל.

ג. בחודש אוקטובר 2022, התקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון ובחודש ספטמבר 2024 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט. לאור פרוץ מלחמת חרבות ברזל בחודש אוקטובר 2023 וההאטה שחלה במשק הישראלי, במהלך חודש דצמבר 2023 ותחילת חודש ינואר 2024 החלו עבודות החפירה והדיפון באופן משמעותי בפרויקט.

ד. נכון למועד הדוחות הכספיים, נמכרו כ-2,483 מ"ר נטו שטחי משרדים בתוספת שטחי שירות נלווים.

ה. בחודש דצמבר 2025, קיבלה אופק לישנסקי את החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז מרכז (להלן: "הוועדה"), לפיה אישרה הוועדה להפקדת תוכנית בתנאים, אותה קידמה אופק לישנסקי, ושעניינה תוספת לזכויות הבניה הקיימות בפרויקט משיעור של כ-350% ל-450% בנפח הבינוי הקיים בפרויקט, כך שמעל קומת הקרקע בפרויקט יבנו 12 קומות חלף 10 קומות. קבלת אישור סופי מותנה בהליכים תכנוניים ורגולטוריים נוספים.

2. מלאי זכויות במקרקעין

עיקר המלאי נבע מזכויות במקרקעין ל-14 יחידות דיור בפרויקט בבלי בתל אביב של החברה המאוחדת לשעבר אופק חניוני סקיי בע"מ. לאור שינוי המבנה המתואר בבאור 5 לעיל, בשנת 2025 נגרע המלאי מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. ליום 31 בדצמבר 2025, צפי המלאי שימומש לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח הינו בסך של כ-14.6 מיליון ש"ח.

באור 10: - השקעות בחברות מוחזקות

חברות מוחזקות מהותיות (1)

	מקום עיקרי של העסק	ליום 31 בדצמבר	
		2025	2024
		% אחזקה בהון המקנה זכויות הצבעה וזכויות ברווחים	
חברות מאוחדות			
אופק פרויקט לישנסקי 22 ראשון לציון בע"מ (1)	ישראל	100%	100%
אופק החזקות (מ.ג.ה) אשדוד בע"מ (2) (3)	ישראל	100%	100%
אופק ניהול מלון גלי הים בע"מ (2)	ישראל	100%	100%
אופק (ה.נ.ג.) החזקות נדל"ן גלובליות בע"מ (4)	ישראל	69.8%	-
אופק חניוני סקיי בע"מ	ישראל	-	100%

(1) ראה באור 9ב'(1) לעיל ובאור 11ב'(3) להלן.
(2) ראה באור 11 להלן.
(3) לגבי זכויות ברווחים, ראה גם באור 14ב'(2) להלן.
(4) לחברה 100% זכויות הצבעה. ראה גם באור 11ב'(5) להלן.

באור 11: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. הרכב ותנועה

	נדל"ן להשקעה בהקמה ובפיתוח	מבנים להשכרה	סה"כ
		אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר 2025	145,400	2,785	148,185
תוספות והשקעות (*)	21,441	283	21,724
שינוי מבנה	-	34,990	34,990
עליית (ירידת) ערך ברווח והפסד	(2,251)	271	(1,980)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	164,590	38,329	202,919
יתרה ליום 1 בינואר 2024	186,500	3,215	189,715
תוספות והשקעות (*)	15,127	-	15,127
מעבר מנדל"ן להשקעה למלאי	(50,150)	-	(50,150)
ירידת ערך ברווח והפסד	(6,077)	(430)	(6,507)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	145,400	2,785	148,185

(*) לרבות עלויות אשראי שהוונו לנדל"ן להשקעה בהקמה ובפיתוח.

באור 11: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. פרטים בדבר נכסי הנדל"ן להשקעה

1. נדל"ן להשקעה בגין חכירה משנה

למועד הדוחות הכספיים, משכירה החברה בשכירות משנה שטח של כ-273 מ"ר ברוטו לשוכר משנה (צד ג') במשרדיה בתל אביב, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של כ-46 אלפי ש"ח בשנת השכירות הראשונה, וכ-52 אלפי ש"ח בשנת השכירות השנייה, והכל צמוד למדד המחירים לצרכן.

החברה סיווגה את חכירת המשנה הנ"ל ביחס למבנה החכור על ידה כנדל"ן להשקעה, תוך הקטנת נכס זכות השימוש הנובע מכח חוזה השכירות הראשי. הנדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן בהתאם לתשלומים העתידיים על פי חוזי השכירות הקיימים, בניכוי הוצאות השכירות בגין הנכס ובתוספת דמי שכירות ראויים, מהוונים בשיעור היוון. שיעור ההיוון בתחשיב חכירת המשנה, נקבע בהתאם לשיעור ההיוון שהתקבל משמאי חיצוני בלתי תלוי לנכס דומה, המשמש להיוון התשלומים העתידיים הצפויים על פי חוזי השכירות הקיימים.

2. מגה אשדוד - פרויקט מלונאי

החברה מחזיקה ב-100% מהון המניות של חברת אופק החזקות (מ.ג.ה) אשדוד בע"מ שהתאגדה לטובת הפרויקט (להלן: "מגה אשדוד"). מגה אשדוד מחזיקה ב-100% מהזכויות בפרויקט מלונאי בהקמה, הממוקם בקו ראשון לים בעיר אשדוד.

במהלך חודש יולי 2023, התקשרה החברה בהסכם מותנה למכירת 50% מהזכויות בפרויקט לחברת פמה חברה להשקעות ונכסים בע"מ, ראה גם באורים 15ג'(2) ו-21ב'(1) להלן.

בנוסף, לצדדים שלישיים מוקנית זכאות להירשם כבעלי מניות במגה אשדוד בהתאם למועדים ותנאים שנקבעו מעת לעת על ידי החברה והשותף הכללי, ראה גם באור 14ב'(2) להלן.

למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, טרם החלו עבודות ההקמה. לנכס קיים היתר בנייה עבור 66 חדרים ושטחי ציבור. בעבר החלו עבודות בנייה, לרבות בניית שלד קומת המרתף עד לרצפת הקומה הראשונה, אולם העבודות הופסקו בשל קידום תב"ע לצורך תוספת חדרים ושיפור התכנון. במסגרת התכנון המעודכן, הפרויקט צפוי לכלול עד 90 חדרים בסך הכול.

לגבי הסכם בקשר עם ניהול והפעלת הנכס כמלון בין מגה אשדוד לבין חברת רוקסון מלונות (להלן: "רוקסון"), חברה המוחזקת בשרשור על ידי בעל השליטה בחברה, ראה באור 24ג'(2) להלן.

לגבי דחיית עתירה מנהלית שהוגשה כנגד מגה אשדוד, ראה באור 21א' להלן.

3. פרויקט משרדים ומסחר WEST LEE - לישנסקי 22, ראשון לציון

כאמור בבאור 9ב'(1) לעיל, החברה מחזיקה ב- 100% מהון המניות של אופק לישנסקי, אשר הינה בעלת הזכויות בפרויקט משרדים ומסחר בהקמה בעיר ראשון לציון. לגבי חלק הפרויקט המהווה נדל"ן להשקעה, ראה באור 9ב'(1) לעיל.

באור 11: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, טרם חתמו חוזי שכירות בשטחי המסחר המיועדים להשכרה. לאחר תאריך הדיווח, חתמה החברה על חוזים למכירת שטחי מסחר שהיו מיועדים להשכרה וזכויות שימוש נלוות.

4. גלי הים אשדוד - פרויקט מלונאי

החברה מחזיקה ב-100% מהון המניות של חברת אופק ניהול מלון גלי הים בע"מ (להלן: "אופק גלי הים"). אופק גלי הים הינה בעלת הזכויות בקרקע המיועדת להקמת פרויקט מלונאי באשדוד, הממוקם בקו ראשון לים, בסמיכות לפרויקט של מגה אשדוד.

אופק גלי הים קיבלה אישור לקבלת מענק השקעה בתוקף החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, שסכומו נוכה מיתרת עלות הקמת הנכס במסגרת הערכת השווי שבוצעה לנכס על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. אישור סופי לקבלת המענק הנ"ל מותנה בביצוע התוכנית המאושרת וקיום תנאי האישור. להערכת הנהלת הקבוצה, אופק גלי הים ומגה אשדוד עומדות בתנאים הקשורים בקבלת המענק, ראה גם באור 21ב'(2) להלן.

לגבי הסכם בקשר עם ניהול והפעלת הנכס כמלון בין אופק גלי הים לבין רוקסון, ראה באור 24ג'(2) להלן.

לגבי דחיית עתירה מנהלית שהוגשה כנגד אופק גלי הים, ראה באור 21א' להלן.

5. לגבי זכויות בקומת משרדים בשטח של כ-1,234 מ"ר במגדל המשרדים Sky Tower TLV בתל אביב המושכרת לצדדים שלישיים, ראה באור 5 לעיל.

ג. סכומים עיקריים שהוכרו ברווח והפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
הכנסות מהשכרת נכסים ודמי ניהול	2,207	583	823
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(1,980)	(6,507)	18,212

ד. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות הקבוצה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים, הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהוונים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק הנדל"ן תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

באור 11: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

בהערכות השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה, נעשה שימוש בשיטת ההשוואה ו/או בשיטת החילוץ ו/או בשיטת היוון תזרימי המזומנים. קביעת השווי ההוגן מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרויקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים המשמעותיים הרלוונטיים לתהליך ההקמה, לרבות סיכוני הבנייה וההשכרה אשר הינן גבוהות מהתשואות הנוכחיות לגבי נכסי נדל"ן להשקעה דומים כשהם גמורים. העלויות הצפויות הנותרות להשלמה, בתוספת רווח יזמי, מנוכות מאומדן ההכנסות העתידיות.
בחלק מהמקרים, השווי ההוגן מוערך על ידי אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי שטרם מומש, כאשר רלוונטי תוך התחשבות בשיעור תשואה אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של נכס הנדל"ן להשקעה, או בהתבסס על עלויות ההקמה, בתוספת מרכיב הרווח היזמי של רכיב הבנייה שהושלם.

ביחס לקרקעות לא מבונות, השווי ההוגן נאמד בעיקר בגישת היוון תזרימי המזומנים וכן גישת החילוץ.

בהערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2025, ההנחות משמעותיות ששימשו בהערכות השווי הינן: שכ"ד למ"ר משרדים כ-150 ש"ח, שכ"ד כולל ממוצע מלונאות למ"ר עיקרי כ-0.71-1.64 אלפי ש"ח, שווי למ"ר משרדים כ-30 אלפי ש"ח, שווי למ"ר מסחר כ-27 אלפי ש"ח, שווי ליחידת חניה כ-130 אלפי ש"ח, שיעורי היוון לשנה כ-6.5%-8.5%.

ה. לגבי שעבודים, ראה באור 21 להלן.

באור 12: - נכס זכות שימוש

נכון למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, שוכרת החברה ממשכיר (צד ג') את משרדיה בשטח כולל של כ-650 מ"ר ב"מגדלי הארבעה" ברחוב הארבעה בתל אביב (כולל מספר חניות), לתקופת שכירות של 6 שנים, החל מחודש ינואר 2019 ועד לחודש יוני 2025, עם אפשרות להארכה ל-4 שנים נוספות, כאשר בחודש ינואר 2025 ניתנה הודעה בדבר מימוש האופציה עד לחודש יוני 2029. דמי השכירות החודשיים הינם בסך של כ-91 אלפי ש"ח, ובתקופת האופציה הינם בסך של כ-94.5 אלפי ש"ח, והכל צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן.

החברה קבעה את תקופת החכירה ל-10 שנים. כמו כן, החברה משכירה חלק מהמשרד לצד ג' בחכירה, אשר בהתאם להוראות IFRS 16 מהווה חכירה תפעולית, ומשכך הרכיב המושכר בחכירת משנה מסווג כנדל"ן להשקעה בדוחות על המצב הכספי ומופחת לרווח והפסד בהתאם להתקדמות שנות החוזה של הנכס הראשי, ראה גם באור 11ב'(1) לעיל.

באור 13: - אשראי מתאגידים פיננסיים

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
משיכת יתר	258	-
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (ב'1)	50,333	37,819
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך (ב'2)	386	-
	50,977	37,819

באור 13: - אשראי מתאגידים פיננסיים (המשך)

ב. פרטים נוספים

1. לרבות בחשבונות ליווי פרויקטים (סעיף ג' להלן). נכון למועד הדוחות הכספיים, הקבוצה קיבלה הלוואות מתאגידים פיננסיים אשר ליום 31 בדצמבר 2025 הינן בשיעור ריבית שנתית המבוססת על ריבית הפריים בתוספת מרווח של 2.25%-5.7%.
2. ראה גם באור 15 להלן.
3. הסכמי ההלוואות כאמור כוללים, בין היתר, אירועים ומקרי הפרה, סעדים ושיפוי מקובלים אשר יאפשרו לתאגידים הפיננסיים להעמיד את ההלוואות לפרעון מיידי. באשר להלוואה שהועמדה מתאגיד פיננסי ואשר למועד הדיווח יתרתה הינה בסך של כ-16.7 מיליון ש"ח, התחייבה החברה בהתניות פיננסיות אשר העיקריות שבהן הינן כי רווחיות פרוייקט לישנסקי לא תפחת מ-15% וכי סכום עודפי הפרויקט, לפי דוח פיקוח אחרון, לא יפחת מסך של 71.4 מיליון ש"ח. למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, עומדת החברה בהתניות אלו.
4. בחלק מהסכמי ההלוואות לעיל, צדדים קשורים העמידו ערבות אישית לקיום הוראות ההסכמים החלים על הקבוצה.

ג. אשראי בחשבונות ליווי

1. הקבוצה התקשרה, באמצעות אופק לישנסקי, בהסכמי ליווי לפרויקט עם תאגידים פיננסיים (להלן: "התאגיד הפיננסי") להעמדת אשראי למימון הפרויקט (להלן: "ההסכמים" ו-"ההלוואות", בהתאמה).

במסגרת ההסכמים, נקבעו תנאים מוקדמים להעמדת המימון להקמת הפרויקט ולמשיכת כספים מחשבונות הפרויקט ובכללם, בין היתר, היקפי מכירה מוקדמת, העמדת הון עצמי, לא צפוי מקרה הפרה וכיוצ"ב.

ההלוואות כוללות מסגרות אשראי (חוב בכיר) לצורך מימון הקמת הפרויקט, וזאת בריבית שנתית כפי שמפורט לעיל, וכן מסגרות להנפקת ערבויות חוק מכר ואחרות בקשר עם הפרויקט, והכל בהתאם לתנאים שנכללו בהסכמים.

במסגרת ההסכמים, התחייבה החברה המוחזקת, כערובה לסילוקן המלא של ההלוואות, בין היתר, לבטחונות העיקריים הבאים: רישום משכנתא ושעבודים קבועים ו/או צפים בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הפיננסי על כלל נכסיה והון המניות, זכויותיה במקרקעין ו/או בפרויקט, לרבות בחשבונות הפרויקט והתקבולים העתידיים מהמכירות. בנוסף, קבלת ערבויות של החברה, בעלי מניות בה וצדדים קשורים אחרים להבטחת קיום כל התחייבויות החברה המוחזקת על פי ההסכמים.

יתר על כן, ההסכמים כוללים מקרי הפרה, סעדים ושיפוי מקובלים אשר יאפשרו לתאגיד הפיננסי, בין היתר, להעמיד את ההלוואות לפרעון מיידי ובכלל זה, בין היתר, אם החברה המוחזקת תפר התחייבות כלשהי שנקבעה בהסכמים, אם תוגשנה בקשות לכינוס נכסים על נכסיה (לרבות זכויותיה בפרויקט) ו/או ינקטו הליכי עיקול ו/או מינוי מפרק וכדומה, אם ינתן צו הפסקת עבודה לפרויקט, אי תשלום, חריגה מתקציב עלויות הפרויקט וקצב המכירות והרעה בפעילות, שינוי שליטה ותנאים נוספים המפורטים בהסכמים.

ד. לגבי שעבודים, ראה באור 21 להלן.

באור 14: - הלוואות מאחרים

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
הלוואות מאחרים	16,863	34,138
מסווג במסגרת:		
התחייבויות שוטפות	7,336	30,138
התחייבויות לא שוטפות	9,527	4,000
	16,863	34,138

ב. פרטים מהותיים נוספים

1. הלוואות ממלווים פרטיים בפרויקט לישנסקי

במהלך השנים 2018-2023, התקשרה אופק לישנסקי בהסכמים עם מספר מלווים פרטיים, במסגרתם הועמדו לה הלוואות בסכום מצטבר של כ-12 מיליון ש"ח, וזאת בריבית שנתית נומינלית בשיעור של בין 8% ל-13% כאשר קיימות שתי אפשרויות לתשלום הריבית: תשלום אחת לשנה או תשלום בתום תקופת ההלוואה, לבחירת אופק לישנסקי.

תקופת ההלוואה המרבית עומדת על 36 חודשים, כאשר בחלק מההסכמים קיימת אפשרות להארכה של עד 12 חודשים נוספים, כאשר לאופק לישנסקי שמורה הזכות לפירעון מוקדם של ההלוואות.

במסגרת ההסכמים הנ"ל, התחייבה אופק לישנסקי להעמיד לכל מלווה בטוחות הכוללות, בין היתר, שעבוד שני בדרגה על זכויותיה במקרקעין וכן זכות קדימות (Preferred) על פני אופק לישנסקי או בעלי מניותיה בגין משיכת עודפים מרווחי המכירות בפרויקט, ככל ויהיו.

במהלך שנת 2025, בוצע פרעון של מלוא ההלוואות הנ"ל.

2. הלוואות ממלווים פרטיים - מגה אשדוד

במהלך השנים 2018-2022, התקשרה הקבוצה בהסכמים עם מספר מלווים פרטיים, לפיהם מגה אשדוד קיבלה הלוואות בסך כולל של כ-12 מיליון ש"ח, וזאת בריבית שנתית נומינלית בשיעור של 3.5%-11% המשולמת בתשלומים חצי שנתיים וקרן ההלוואות משולמת לאחר 5 שנים ו/או לפני כן, לפי החלטת דירקטוריון מגה אשדוד, כאשר לגבי חלק מההלוואות הפרעון שלהן לרבות הריבית הוארכו עד בסמוך להשלמת הפרויקט.

ההלוואות כאמור הועמדו לתקופה של 3-5 שנים כל אחת (החל מיום העמדת כספי ההלוואה בפועל בחשבון מגה אשדוד), כאשר למגה אשדוד האפשרות לפרוע למלווים את מלוא סך קרן ההלוואות, בתוספת ריבית שנתית לה הם זכאים, לאחר תקופה שלא תפחת מ-12 חודשים מיום קבלת ההודעה על סגירת ההלוואה ותחילת הריבית כאמור, ובמקרה זה סכום הריבית יחושב באופן יחסי עד ליום פרעון ההלוואות כאמור.

באור 14: - הלוואות מאחרים (המשך)

מגה אשדוד התחייבה להעמיד לכל מלווה את הבטחונות שלהלן (אשר בפועל לא נרשמו): (א) בכפוף לאישור הבנק המלווה ו/או הגוף המממן לביצוע הפרויקט נשוא פעילות מגה אשדוד, שעבוד שני בדרגה על זכויות מגה אשדוד במקרקעין, כפוף ונחות בדרגה לעומת שעבוד שירשם לזכות הבנק המלווה (הבכיר). (ב) קדימות לכל מלווה על פני מגה אשדוד ו/או בעלי מניותיה בגין משיכת עודפים מרווחי המימוש בפרויקט. במסגרת חלק מההתקשרויות, הועמדה ערבות של החברה להבטחת התחייבויות מגה אשדוד כלפי המלווים.

כמו כן, במסגרת התקשרויות אלו הוסכם כי עד להחזר מלא של כספי ההלוואות והריבית, החברה תחלק 65% מרווחיה/עודפיה/יתרות התזרים הפנוי לחלוקה לטובת השותפות ודרכה לגורם המלווה, ורק 35% יחולקו ליתרת בעלי המניות בהתאם ובכפוף לתוכנית העסקית שצורפה להסכמי ההלוואה.

בנוסף, במסגרת הסכמי ההלוואה הועמדו למגה אשדוד השקעות, על דרך העמדתם לשותפות וכנגד שיעור בה, ובאמצעותה למגה אשדוד, בסך כולל של כ-5.6 מיליון ש"ח, בתמורה להתחייבות להקצות מניות סוג א' של מגה אשדוד לשותפות, כאשר נקבע שהקצאה כאמור תבוצע בפועל עם השלמת מלוא סכום הגיוס בסך 30 מיליון ש"ח או במועדים שונים בשנים 2020-2021, המוקדם מביניהם.

נכון למועד הדוחות הכספיים, נדחה מועד ההקצאה, בין היתר באמצעות הודעה למשקיעים, ליום 31 בדצמבר 2021 או תאריך פתיחת המלון נשוא נכס המקרקעין שבבעלות מגה אשדוד, המאוחר מבניהם, ובהתאם למועד הדוחות הכספיים טרם בוצעה הקצאת המניות כאמור.

עוד נקבע בהסכמי ההשקעה, כי רווחי מגה אשדוד (קרי, כל סכום אשר יצטבר במגה אשדוד לאחר החזר הלוואה לגוף המממן ו/או החזר הלוואות בעלים ו/או החזר הלוואה לצדדים שלישיים בקשר עם הפרויקט, תשלומי מיסים והתחייבויות שוטפות, דמי ניהול, לרבות כריות בטחון לרזרבות (לאחר פתיחת המלון והפעלתו) יחולקו באופן חצי שנתי בכפוף להחלטת דירקטוריון מגה אשדוד, באופן שלשותפות תישמר תחילה הזכות לקבל תשואה מועדפת (Preferred Return) בשיעור שנתי של 7% על סכום קרן ההשקעה כאמור (להלן: "התשואה המועדפת") ודרכה למשקיעים בהתאם לשיעור החזקותיהם בשותפות.

יתר על כן, נקבע כי ככל שיצטברו רווחים לאחר החלוקה של התשואה המועדפת (בניכוי התשואה המועדפת שכבר חולקה), הרי שרווחים אלו יחולקו 60% לשותפות (בהתאם לשיעור החזקותיה במגה אשדוד) ודרכה למשקיעים (בהתאם לאחוז החזקתם בשותפות) ו- 40% לחברה (בכובעה כשותף הכללי של השותפות), וזאת מבלי להתייחס לחלקה של החברה ברווחים כבעלת מניות במגה אשדוד.

סכומים אשר התקבלו מהמלווים על חשבון הקצאת מניות עתידית כאמור, סווגו כזכויות שאינן מקנות שליטה בדוחות כספיים המאוחדים.

באור 15: - הלוואות מתאגידים פיננסיים

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
הלוואות מתאגידים בנקאיים ופיננסיים	62,188	50,348
בניכוי - חלויות שוטפות	(386)	-
	61,802	50,348

ב. פרטים נוספים

1. נכון למועד הדוחות הכספיים, הקבוצה קיבלה הלוואות מתאגידים בנקאיים ופיננסיים, לתקופות העולות על 12 חודשים. ליום 31 בדצמבר 2025, ההלוואות נושאות ריבית שנתית המבוססת על ריבית הפריים בתוספת מרווח בשיעור של בין 1%-5.75%.
2. הסכמי ההלוואות כאמור כוללים, בין היתר, אירועים ומקרי הפרה, סעדים ושיפוי מקובלים אשר יאפשרו לתאגידים הפיננסיים להעמיד את ההלוואות לפרעון מיידי.
3. בחלק מהסכמי ההלוואות לעיל, צדדים קשורים העמידו ערבות אישית לקיום הוראות ההסכמים החלים על הקבוצה.
4. לגבי שעבודים וערבויות, ראה באור 21 להלן.

ג. הסכם מכר וההלוואה בין מגה אשדוד לפמה

1. הסכם המכר

ביום 12 ביולי 2023, נחתם בין מגה אשדוד לבין חברת פמה חברה להשקעות ונכסים בע"מ (להלן: "פמה") הסכם מכר לפיו רכשה פמה:

א. מחצית (50%) בלתי מסוימת (במושע) ממלוא הזכויות וההתחייבויות במגרשים של מגה אשדוד, לרבות זכויות בניה עתידיות ו/או בלתי מנוצלות וכל הבנוי על עליהם וכל שייבנה עליהם, ולרבות המלון, והכל בכפוף להקמת המלון Swell אותו מתכננת לבנות מגה אשדוד על המגרש נשוא ההסכם.
ב. מחצית (50%) מהזכויות בסימן המסחר הרשום Swell.
ג. מחצית (50%) מהזכויות, ההתחייבויות וההוצאות בקשר למגרשי הפרויקט ו/או המלון, אך למעט ההתחייבויות מכוח הסכם השיתוף במקרקעין (המפורט בבאור 21ב'(1) להלן) וכן התחייבויות שהוגדרו בהסכם המכר.
ד. מחצית (50%) מזכויות והתחייבויות מגה אשדוד על פי הסכם עם רוקסון (חברה קשורה, ראה באור 24ג'(2) להלן).

כל הנ"ל ימכרו לפמה עם ובכפוף להשלמת הבניה והשלמת העברת מלוא התמורה בגין הרכישה.

באור 15: - הלוואות מתאגידים פיננסיים (המשך)

תמורת הממכר המתואר לעיל, התחייבה פמה לשלם למגה אשדוד סך כולל של 50,000 אלפי ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה, מתוכו שילמה פמה למגה אשדוד סך של 12,500 אלפי ש"ח. יתרת התמורה בסך של 37,500 אלפי ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה, תשולם (בניכוי מקדמת מס שבח ככל שלא יתקבל אישור מס שבח, פקדון אישור עירייה ככל שלא יתקבל אישור עירייה, והלוואה שהעמידה פמה למגה אשדוד כמתואר להלן) למגה אשדוד במועד המסירה, קרי כנגד התקיימות תנאים מצטברים שנקבעו בהסכם המכר, ובכלל כך השלמת עבודות ההקמה (למעט תיקונים זניחים).

לעניין זה, נקבע כי עבודות ההקמה יושלמו במועד המוקדם מבין 30 חודשים ממועד קבלת היתר בניה חדש, בהתבסס על תב"ע חדשה אותה מקדמת אופק מגה, או 42 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר. יצוין, כי עם תחילת מלחמת חרבות ברזל, הועברה לפמה הודעה על קרות אירוע מעכב, כפי שהוגדר בהסכם שבהתקיימותו יוארך מועד השלמת העבודה בהתאם, וכן בין היתר קבלת אישור משרד התיירות להעברת מחצית מהזכויות במגרשים לפמה (או אישור בדבר העדר התנגדות להעברה כאמור) והתקיימו התנאים שנקבעו בהסכם למסירת החזקה (לעיל ולהלן: "מועד תשלום יתרת התמורה").

להבטחת התחייבויות מגה אשדוד על פי ההסכם, לרבות הבטחת התשלומים או השבת כספים במקרה של ביטול הסכם, ניתנה לפמה ערבות אישית של בעל השליטה, בתוקף עד מועד מסירת החזקה.

הסכום שהתקבל בסך של 12,500 אלפי ש"ח בגין ההסכם לעיל נכלל במסגרת סעיף מקדמות בגין מכירה של נדל"ן להשקעה בהקמה.

2. הסכם ההלוואה

באותו מועד, בד בבד עם חתימת הסכם המכר וחתימה על הסכם שיתוף במקרקעין (ראה באור 21ב'(1) להלן), נחתם הסכם הלוואה בין מגה אשדוד לבין פמה, לפיו העמידה פמה למגה אשדוד הלוואות בסך כולל של 12,500 אלפי ש"ח (קרן): (א) הלוואה (קרן) בסך של 10,500 אלפי ש"ח (להלן: "הלוואת פמה הראשונה"), שהועמדה במועד חתימת הסכם המכר, כאמור לעיל, לצורך סילוק ופירעון, בין היתר, של הלוואה שנטלה מגה אשדוד מגורם מממן קודם (ב) בכפוף לקבלת אישור תב"ע חדשה המקודמת על ידי מגה אשדוד ביחס למקרקעי הנכס ושעניינה, בין היתר, הגדלת מספר חדרי האירוח במלון (כפי שאף הוגדרה בהסכם המכר), התחייבה פמה להעמיד למגה אשדוד הלוואה נוספת בסך (קרן) של 2,000 אלפי ש"ח כאשר למועד הדיווח הועמד מתוך סכום זה סך של 1 מיליון ש"ח ולאחר תאריך הדיווח הועמד יתרת הסכום בסך של 1 מיליון ש"ח נוספים.

ההלוואות נושאת ריבית שנתית המבוססת על ריבית הפריים בתוספת מרווח בשיעור של 2% (בתוספת מע"מ), וזאת ממועד העמדת כל אחת מההלוואות, ועד מועד פירעונן בפועל. הריבית נפרעת על ידי מגה אשדוד מדי 6 חודשים, וזאת החל ממועד העמדת ההלוואות (ההלוואה הראשונה או ההלוואה השניה, לפי העניין), ועד לפירעון מלא של ההלוואות.

מועד פרעון ההלוואות (סכומי הקרן) נקבע למועד תשלום יתרת התמורה (סך של 37,500 אלפי ש"ח, כמתואר לעיל), כפי שהוגדר בהסכם המכר, וזאת באמצעות קיזוז היתרה הבלתי מסולקת של קרן ההלוואות מיתרת התמורה, כפי שהוגדרה בהסכם המכר.

נכון למועד הדוחות הכספיים, טרם שולמה יתרת התמורה כאמור והיא תשולם עם השלמת עבודות ההקמה של הפרויקט.

באור 15: - הלוואות מתאגידים פיננסיים (המשך)

להבטחת התחייבויות מגה אשדוד לפירעון הסכומים ומלוא התחייבויותיה כלפי פמה, התחייבה מגה אשדוד לרשום: (א) משכנתא מדרגה ראשונה, על סך של 25 מיליון ש"ח, על מלוא זכויות מגה אשדוד במקרקעין וברכוש המשועבד; (ב) רישום שעבוד קבוע ראשון בדרגה, על סך של 25,000 אלפי ש"ח ברשם החברות, על הזכויות במקרקעין, זכויות הנובעות מהמקרקעין וכל הפירות הנובעים מהם (ג) ערבות אישית של בעל השליטה בחברה.

ד. הסכם הלוואה עם תאגיד נותן אשראי

בחודש פברואר 2024, התקשרה חברה מאוחדת בהסכם הלוואה, לרבות תוספות לו, עם תאגיד נותן אשראי לקבלת הלוואות, אשר יתרתן למועד הדוחות הכספיים הינה בסך של כ-22.1 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוחות הכספיים, שיעור הריבית השנתית הינו פריים+5.75% ופרעון ההלוואה בכללותה, לרבות הריבית, קבוע לחודש אפריל 2027.

במסגרת ההסכם, התחייבה החברה שלא לבצע חלוקות דיבידנדים וכן נקבעו תנאים מסחריים מקובלים שבהתקיימותם יוכל התאגיד נותן האשראי להעמיד את ההלוואות לפרעון מיידי.

באור 16: - אגרות חוב

א. בחודש יוני 2025, הודיעה החברה על תוצאות הנפקה לראשונה של אגרות חוב לציבור במסגרתן מהונפקו 64 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') בתמורה לסך של 64 מיליון ש"ח ברוטו.

ב. קרן אגרות החוב (סדרה א') עומדת לפרעון בשני תשלומים שווים: 50% ביום 31 בדצמבר 2027 ו-50% ביום 30 ביוני 2028.

ג. שיעור הריבית השנתית על אגרות החוב (סדרה א') הינו 8.04%. הריבית תשולם בתשלומים שווים פעמיים בשנה, למעט בשנים 2025 ו-2028, כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2025, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2026 ו-2027 וביום 30 ביוני 2028.

ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסית המפורטות בסעיף קטן ו' להלן (בכל הנוגע לעדכון שיעור הריבית), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') בשיעור של 0.25% בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, ובסך מצטבר שלא יעלה על 0.5% (להלן: "שיעור הריבית הנוסף") מעל שיעור הריבית כאמור לעיל, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור.

מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל (0.25%) תהיה עבור חריגה באמת מידה פיננסית אחת, כלומר אם החברה תחרוג משתי אמות המידה הפיננסיות בו זמנית, שיעור הריבית כאמור יעלה ב-0.5%. למען הסר ספק, יצוין כי העלאת שיעור הריבית כאמור תיעשה רק פעם אחת בלבד בגין חריגה (ככל שתתקיים) מאמת מידה פיננסית מסוימת (ובכל מקרה עד לתוספת מקסימאלית בשיעור של 0.5%), וכי שיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה פיננסית תימשך (ככל שתימשך).

ד. להבטחת קיומן המלא של כל התחייבויותיה של החברה על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') ולהבטחת הפירעון המלא של כל הסכומים המגיעים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מהחברה לפי שטר הנאמנות, לרבות תשלומי קרן וריבית, התחייבה החברה לרישום שעבודים ובטוחות על חשבון הנאמנות וכן על העודפים הצפויים מהפרויקט של אופק לישנסקי.

באור 16: - אגרות חוב (המשך)

ה. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') נקבעו מקרים שונים אשר יאפשרו להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפרעון מיידי ו/או מימוש הבטוחות, ובכללם, בין היתר, אם ינקטו הליכי הקפאת הליכים או כל הליך דומה (כינוס נכסים, נאמן וכדומה), לרבות לפי חוק חדלות פרעון, החלטות פירוק כנגד מי מחברות הקבוצה, נקיטת הליכי עיקול או מימוש שעבוד על נכס מהותי של החברה, החברה תחדל להמשיך בעסקיה ו/או שינוי של עיקר פעילותה, הפרת תנאי אגרות החוב (לרבות אי תשלום או פרעון כלשהו), הרעה מהותית בעסקי החברה ממועד ההנפקה (לרבות קיום הערת עסק חי), אי פרסום דוחות כספיים במועדם, אי עמידה באיזו באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן, העברת השליטה בחברה ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב, העמדת הלוואה מהותית בחברה לפרעון מיידי, השעיית המסחר באגרות החוב (סדרה א') בבורסה ותנאים נוספים המפורטים בשטר הנאמנות.

ו. עוד נקבע, כי על החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות, בכל מועד של דוחות כספיים שנתיים ו/או רבעוניים, כדלקמן:

1. ההון העצמי של החברה (הון בדוחות הכספיים המאוחדים, בתוספת הלוואות בעלים נחותות וללא זכויות שאינ מקנות שליטה) לא יפחת מסך של 25 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים רצופים.
סף מינימלי שנקבע מתחתיו יעודכן שיעור הריבית - 27.5 מיליון ש"ח.
2. יחס בטוחה לחוב של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יהיה נמוך משיעור של 100% למשך תקופה של 45 ימי עסקים לאחר מועד פרסום הדוח הכספי של החברה בו בוצעה הבחינה כאמור.
3. היחס בין ההון של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לבין סך המאזן (בנטרול סעיפים המוגדרים בשטר הנאמנות), לא יפחת משיעור של 13%, במשך שני רבעונים רצופים.
סף מינימלי שנקבע מתחתיו יעודכן שיעור הריבית - 15%.

ז. במסגרת שטר הנאמנות, נקבעו מגבלות על ביצוע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות).

ח. סך התמורה (בניכוי הוצאות הנפקה ישירות) שנבעה מהנפקת אגרות החוב (סדרה א') הינה בסך של כ-62.6 מיליון ש"ח, כאשר הריבית האפקטיבית השנתית הינה בשיעור של 9.14%.

ט. נכון למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות לעיל.

באור 17: - זכאים ויתרות זכות

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מוסדות ממשלתיים	164	-
הוצאות לשלם ואחרות (1)	2,893	4,043
	3,057	4,043

(1) לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, היתרה כוללת בעיקר עלויות לשלם בגין הפרויקט של אופק לישנסקי.

באור 18: - צדדים קשורים

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
צדדים קשורים, נטו	2,971	(20,380)
מסווג במסגרת:		
נכסים לא שוטפים	5,135	3,992
התחייבויות שוטפות	(2,164)	(22,443)
התחייבויות לא שוטפות	-	(1,929)
	2,971	(20,380)

ב. פרטים מהותיים נוספים

1. לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, לקבוצה הלוואות שניתנו והתקבלו מול חברות קשורות, אשר הינן בבעלות בעל השליטה. הלוואות אלו נושאות ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3י' לפקודת מה הכנסה ומתחדשות מדי שנה כל עוד לא נקבע אחרת בין הצדדים. יצוין כי ליום 31 בדצמבר 2025, הלוואה לצד קשור בסך של כ-3.3 מיליון ש"ח נמדדה תוך שימוש בריבית אפקטיבית בשיעור שנתי של 8.7% אשר נקבעה בעבודה של מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.

2. החברה התקשרה בהסכם הלוואה עם בעל השליטה (לרבות לטובת הסדרת פירעון יתרות ההלוואה בין החברה לבין בעל השליטה), לפיו החל מיום 1 בינואר 2025, סך של 10,930 אלפי ש"ח (להלן: "סכום ההלוואה") יישא ריבית שנתית אשר תעמוד על שיעור ריבית הפריים השנתי בישראל, והיא תשולם על ידי החברה לבעל השליטה מדי שנה ביום 31 בדצמבר עד לפירעון המלא של סכום ההלוואה, החל מיום 31 בדצמבר 2025. סכום ההלוואה הינו לתקופה של שנתיים החל מיום 1 בינואר 2025 (קרי, יפרע במלואו ביום 31 בדצמבר 2026).

כמו כן, הוסכם כי מתוך סכום ההלוואה הנ"ל, ביחס לסך של 9 מיליון ש"ח (להלן: "סכום ההלוואה החלקי") ובהתאמה הריבית בגין סכום ההלוואה החלקי אשר תיצבר כאמור לעיל (להלן: "סכום הריבית החלקי"), החל מיום 31 בדצמבר 2024 תעמוד לחברה זכות בלתי מותנית, ועל פי החלטתה הבלעדית, לקבוע את עיתוי פירעון סכום ההלוואה החלקי, לרבות סכום הריבית החלקי - כולם או חלקם. בהתאם לכך, סך של 9 מיליון ש"ח סווג בדוחות על השינויים בהון כהלוואה הונית מצד קשור.

עוד נקבע כי ביחס ליתרת סכום ההלוואה (והריבית בגינה) מעבר לסכום ההלוואה החלקי, לחברה תהא הזכות לדרוש הקדמת הפרעון על ידה, בשיקול דעתה הבלעדי (כאשר כאמור לעיל רק סכום ההלוואה החלקי וסכום הריבית החלקי ניתנים לדחייה בשיקול דעת החברה בלבד).

בהסכם נקבע כי פרעונו של סכום ההלוואה הכולל ו/או סכום ההלוואה החלקי, לרבות סכומי הריבית וההצמדה בגינם, לא יהיו מובטחים בשעבוד או בבטוחה אחרת כלשהי.

פירעון סכומי ההלוואה (והריבית בגינם) בהתאם לתנאי הסכם זה, נדחים בפני התחייבויות אחרות של החברה (קיימות ו/או עתידיות) וקודמים רק לחלוקת עודפי הרכוש של החברה בפירוק.

באור 18: - צדדים קשורים (המשך)

ג. ראה גם באור 24 להלן.

באור 19: - מכשירים פיננסיים

א. נכסים פיננסיים

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת		
מזומנים ופקדונות	2,534	6,917
לקוחות והכנסות לקבל	5,906	62
צדדים קשורים, חייבים ואחרים	5,939	5,963
סה"כ נכסים פיננסיים	14,379	12,942
במסגרת נכסים שוטפים	9,212	8,708
במסגרת נכסים לא שוטפים	5,167	4,234

ב. התחייבויות פיננסיות

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת		
אגרות חוב	62,856	-
הלוואות מתאגידים פיננסיים ואחרים	129,642	122,305
צדדים קשורים	2,164	24,372
התחייבויות אחרות	13,840	9,720
סה"כ התחייבויות פיננסיות	208,502	156,397
במסגרת התחייבויות שוטפות	71,015	95,588
במסגרת התחייבויות לא שוטפות	137,487	60,809

ג. שווי הוגן

1. היתרה בדוחות הכספיים המאוחדים של כל הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם למעט המפורט להלן:

	ליום 31 בדצמבר 2025	
	יתרה	שווי הוגן
	אלפי ש"ח	
אגרות חוב	62,856	63,040

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

2. לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 אין לקבוצה מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן.

ד. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים

עיקרי ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה מורכבות מהלוואות ואשראים, לרבות מצדדים קשורים. התחייבויות פיננסיות אלה, לרבות התחייבויות שוטפות ואחרות, מיועדות בעיקר לממן ולתמוך בפעילות הקבוצה. הנכסים הפיננסיים העיקריים של הקבוצה כוללים מזומנים ופקדונות מוגבלים, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים וצדדים קשורים.

במהלך העסקים הרגיל של הקבוצה, היא חשופה לסיכונים שונים אשר מפורטים להלן. ההנהלה הבכירה של החברה מפקחת על ניהול סיכונים אלו.

מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקרות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה. הקבוצה פועלת לפיתוח סביבת בקרה יעילה בה כל העובדים מבינים את תפקידם ומחויבותם. דירקטוריון מפקח על מעקב ההנהלה אחר הציות למדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה ונהליה והיא בוחנת את ההתאמה של מסגרת ניהול הסיכונים ביחס לסיכונים העומדים בפני הקבוצה.

האחראי על ניהול סיכוני שוק בקבוצה הינו יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה.

1. סיכון שוק

סיכון שוק הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי השוק. סיכון שוק כולל את סוגי הסיכונים הבאים: סיכון שיעור הריבית, סיכון מדד תשומות הבניה וסיכוני מחיר אחרים כגון סיכון מחירי סחורות. מכשירים פיננסיים המושפעים מסיכון שוק כוללים, בין היתר, הלוואות ואשראים (שניתנו ושהתקבלו) ופקדונות.

2. סיכון מחירי סחורות ומדד תשומות הבניה

מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבניה, כגון בטון ומלט, פלדה ומוצרי מתכת, אבן, שיש וקרמיקה ומוצרי אלומיניום ופלסטיק, חשופים לתנודות מחיר שעשויות להיות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, דבר שעשוי לגרור עלייה של מדד תשומות הבנייה. הקבוצה מתקשרת עם קבלנים וספקים אחרים בהסכמי ביצוע להקמת הפרויקטים אותם היא יוזמת. התקשרויות אלו, בקשר עם הקמת הפרויקטים, הינן לרוב במחירים הצמודים למדד תשומות הבניה.

עלייה במחירי הסחורות, כמו גם שינויים מהותיים בשערי המטבעות, משפיעים על עלויות הבניה.

למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, החברה התקשרה בהסכם קבלן פאושלי בקשר עם פרויקט לישנסקי אשר במסגרתו אחראי קבלן הביצוע הראשי לרכישת חומרי הגלם, אך שכר החוזה הקבוע בהסכמים אלו צמוד למדד תשומת הבניה, כך שעלייה במחיר חומרי הגלם גורמת בחלק מההתקשרויות להתייקרות ההתקשרות. בהקשר זה יצוין, כי ככלל הקבוצה שואפת לכלול בעלויות החזויות בפרויקטים המקודמים על ידה רכיב בצ"מ (רכיב בלתי צפוי מראש) אשר נועד לתת מענה לנסיבות כאמור. כמו כן, הקבוצה שואפת

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

למעורבות ופיקוח ישירה שלה על תהליך המו"מ וההתקשרויות עם ספקים בפרויקט בנוגע לכל סוגי הרכש של הפרויקט, באופן שלהערכתה במרבית המקרים יש בו כדי להקטין את החשיפה להתייקרויות כאמור. החברה פועלת, ככל האפשר, לצמצום חשיפה זו בדרך של הצמדה מקבילה למדד תשומות הבניה של חוזי מכר עם לקוחות.

בחודש יולי 2022, נכנס לתוקפו תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), המגביל את היקף ההצמדה המותר של מחירי הדירות בהסכמי מכר ל-40% מהתמורה החוזית וכן עיגן מספר הגנות נוספות על רוכשי דירות לרבות, בין היתר, חובת פיצוי בגין איחור במסירת הדירה. התיקון האמור יחול על חוזים שייחתמו ממועד כניסתו של התיקון לתוקף ואילך. החל מכניסתו לתוקף של התיקון כאמור, הקבוצה מיישמת את הוראותיו.

כמו כן, הפעילות התפעולית של הקבוצה בתחום הנדל"ן חושפת אותה לשינויים במחירי עלויות של מקרקעין ותכנון, בניה וכן של היטלים ממשלתיים שונים.

ראה גם באור 1ד' לעיל.

3. סיכון ריבית

סיכון ריבית הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים בשיעורי ריבית שוק.

החשיפה של הקבוצה לסיכון של שינויים בשיעורי ריביות השוק מתייחסת בעיקר להלוואות שהתקבלו הנושאים ריבית משתנה.

הסיכון מנוהל על ידי הקבוצה באמצעות שמירה על יחס מתאים בין הלוואות בריבית משתנה להלוואות בריבית קבועה, ופעולה זו מוערכת באופן שוטף על מנת להתאימה לתחזיות בדבר שיעור הריבית והסיכון המוגדר הרצוי. מדיניות החברה היא לשמר את יכולתה לקבל אשראי באופן בו תהיה לה חשיפה מינימלית אפשרית לשינויים בשיעורי ריבית השוק.

ראה גם באור 1ד' לעיל.

4. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו כלקוח או בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך ייגרם לקבוצה הפסד.

א. לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, יתרות המזומנים ושווי המזומנים (לרבות מוגבלים) של הקבוצה מופקדים בתאגידים בנקאיים בישראל. להערכת הנהלת הקבוצה, סיכון האשראי בגין יתרות אלה הינו נמוך מאוד.
ב. לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, הקבוצה איננה חשופה באופן מהותי לסיכון אשראי בגין יתרות לקוחות וחייבים. למיטב הערכת החברה, הסיכון נמוך מאחר ובעסקאות כאמור, במידה ולקוח כלשהו מפר את התחייבותו לשלם - לא מועברת לו חזקה על יחידת הנדל"ן ויכולים להתקיים מנגנוני הפרה מוסכמים.
ג. לגבי הלוואות לצדדים קשורים - הקבוצה חשופה ליכולת מקבלי ההלוואות (לרבות חוזי ערבות פיננסית) להחזירן במלואן.

הקבוצה מנסה למזער את סיכוניה בכך שהיא מבצעת בחינה של טיב העסקאות והבטוחות הקיימות וכן של היכולת של לקוחות לעמוד בתשלומים.

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

5. סיכון נזילות

הקבוצה בוחנת את הסיכון לקשיי נזילות ברמה תקופתית, וזאת על ידי הנהלת החברה. הקבוצה חשופה לסיכון נזילות וזאת לצורך מימון פעילותה השוטפת וכן השקעות בפיתוח פרויקטים, השקעות ובתכנון בפרויקטים עתידיים, שחרורי עודפים מפרויקטים קיימים לצורך פרעון הלוואות ואגרות חוב ומטרתה היא להבטיח ולשפר, ככל שניתן, את עמידתה במסגרות אשראי ואת היחס שבין קבלת מימון לבין השקעותיה ורכישותיה. עמידה בכך הינה הכרחית על מנת לוודא שקיימים מקורות מספקים לצרכים התפעוליים והשוטפים של הקבוצה.

הקבוצה מנהלת מעקב אחר תזרים המזומנים הנובע מפעילותה ביחס לשימושיו, וזאת בכדי למקסם את תשואת המזומנים מהשקעותיה. הקבוצה מוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות לתקופה של 60 יום, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויותיה הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון החזויים של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל אומדן תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2025

	עד שנה	משנה עד שנתיים	מ-3 שנים ואילך	סה"כ
	אלפי ש"ח			
הלוואות ואשראי מתאגידים פיננסיים ואחרים	10,627	72,071	84,053	166,751
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות	9,384	-	-	9,384
צדדים קשורים	4,963	1,000	-	5,963
אגרות חוב	5,146	37,145	33,286	75,577
התחייבות בגין חכירה	1,154	1,154	1,731	4,039
	31,274	111,370	119,070	261,714

ליום 31 בדצמבר 2024

	עד שנה	משנה עד שנתיים	מ-3 שנים ואילך	סה"כ
	אלפי ש"ח			
הלוואות ואשראי מתאגידים פיננסיים ואחרים	75,027	44,011	15,008	134,046
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות	4,053	-	-	4,053
צדדים קשורים	23,721	2,045	-	25,766
התחייבות בגין חכירה	1,269	1,291	4,521	7,081
	104,070	47,347	19,529	170,946

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. מבחני רגישות בגין שינויים בסיכונים פיננסיים עיקריים

	מבחן רגישות לשינוי בשיעור ריבית הפריים על הלוואות			
	רווח (הפסד) מהשינוי (ללא השפעת מס)			
	עלייה של 2%	עלייה של 1%	ירידה של 1%	ירידה של 2%
	אלפי ש"ח			
2025	(2,270)	(1,135)	1,135	2,270
2024	(1,763)	(882)	882	1,763

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה. החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון פיננסיים עיקריים, שיש בהם כדי להשפיע באופן מהותי, לרבות מבחינה איכותית, על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים.

באור 20: - מיסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

הקבוצה נישומה בהתאם לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 וכן יתר דיני המס החלים במדינת ישראל.

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה

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

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט 2013 פורסם החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב), אשר כולל, בין היתר, מיסוי רווחי שערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

ג. שומות מס סופיות

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2019. כמו כן, לחברות המאוחדות שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנות המס 2019-2020.

באור 20: - מיסים על ההכנסה (המשך)

ד. מיסים נדחים

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
בגין נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(7,686)	(6,573)
בגין מלאי והפרשי עיתוי בהכרה בהכנסות והוצאות לצרכי מס	(3,725)	(2,506)
בגין הפסדים מועברים לצרכי מס ואחרות	4,388	4,195
אחרות	889	(79)
	(6,134)	(4,963)
מוצג במסגרת:		
נכסים לא שוטפים	487	1,496
התחייבויות לא שוטפות	(6,621)	(6,459)
	(6,134)	(4,963)

לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 לא הוכרו מיסים נדחים, בגין הפרשים זמניים, המתייחסים להשקעות בחברות מוחזקות בשל היעדר צפי למימוש השקעות אלה בעתיד הנראה לעין והיעדר חבות מס בגין חלוקת דיבידנד על ידי חברות אלה.

ה. הטבת מס (מיסים על ההכנסה) הכלולים ברווח והפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
		אלפי ש"ח	
מיסים שוטפים	80	-	-
מיסים נדחים	(841)	3,715	(2,550)
	(761)	3,715	(2,550)

ו. מס תאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס (הטבת המס), שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום המס (הטבת המס) שנזקף לרווח או הפסד:

באור 20: - מיסים על ההכנסה (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	(12,584)	(16,414)	14,829
שיעור המס הסטטוטורי	23%	23%	23%
מס (הטבת מס) מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי	(2,894)	(3,775)	3,411
עלייה (ירידה) במיסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:			
הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצרכי מס	-	524	458
הפרשים זמניים בגינם נוצר עיתוי ביצירת מיסים נדחים	1,966	(621)	(1,300)
הפסדים מועברים לצרכי מס בגינם לא נוצרו מיסים נדחים	1,689	117	154
אחרים	-	40	(173)
מיסים על ההכנסה (הטבת מס)	761	(3,715)	2,550

באור 21: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות

א. התחייבויות תלויות מהותיות

ביום 9 בינואר 2025, הוגשה על ידי אדם טבע ודין ואח' עתירה מנהלית נגד מוסדות התכנון, מגה אשדוד ואחרים שמטרתה לבטל את החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה לאשר את התוכניות לשיפורים בתכנון המלונות בחוף לידו באשדוד, הרלוונטיים גם ובפרט למקרקעי פרויקט מלון SWELL ולמקרקעי גלי הים (באור 11ב' לעיל).

ביום 1 באפריל 2025, דחה בית המשפט המחוזי דרום, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, את העתירה המנהלית שהוגשה כנגד אישור התוכניות.

ביום 10 באפריל 2025, הוגש ערעור מנהלי לבית המשפט העליון בגין ההליך כאמור. הערעור לווה בבקשה למתן סעד זמני למניעת אישור וביצוע עבודות פיתוח או בניה מכוח התוכניות עד למתן פסק דין ובבקשה להפחתת ערובה.

ביום 21 במאי 2025, ניתנה החלטת בית המשפט העליון בבקשה למתן סעד זמני, במסגרתו החליט בית המשפט להיעתר חלקית לבקשה, וקבע כי לא ניתן להתחיל לבצע עבודות פיתוח ובניה מכוח התכניות העדכניות, אך ניתן לקדם מתן תוקף לתוכניות העדכניות ובקשות להיתרי בניה על סמך התכניות העדכניות על מנת שלא לפגוע ביזם ככל ויידחו טענות המערערים. בהחלטתו ציין בית המשפט העליון כי הוא אינו נוקט עמדה ביחס לסיכויי הערעור גופו.

ביום 5 בנובמבר 2025, התקיים הדיון במסגרתו פסק בית המשפט העליון כי הערעור נדחה.

באור 21: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ב. התקשרויות

1. הסכם שיתוף של מגה אשדוד עם פמה

בהמשך לאמור בבאור 15ג' לעיל בדבר הסכם מכר והסכם הלוואה בין מגה אשדוד לפמה, ביום 12 ביולי 2023 נחתם בין מגה אשדוד לבין פמה הסכם שיתוף במקרקעין בהתאם לסעיף 29 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "הסכם השיתוף") בקשר עם החזקותיהן המשותפות במגרשים (מגרש 17א ומגרש 18א) המסדיר את יחסי השיתוף ביניהם במקרקעין, אשר יהיה בתוקף החל מהמועד שבו תמסר החזקה בממכר לידי פמה בהתאם להוראות הסכם המכר שנחתם בין הצדדים (להלן: "המועד הקובע").

בהתאם לקבוע בהסכם השיתוף, הצדדים לא יהיו רשאים לנהוג ולפעול בחלקם היחסי במקרקעין על פי שיקול דעתם הבלעדי, והם יהיו כפופים להוראות הסכם השיתוף. עוד נקבע, בין היתר כדלקמן: כל אחת מבין מגה אשדוד ופמה תהיה זכאית, מדי שנה קלנדרית, לקבל את חלקה בהכנסות מדמי השכירות ושאר הכספים המגיעים למשכירה, כל אחת על פי חלקה היחסי. על אף האמור לעיל, במהלך תקופת התשואה המובטחת (כהגדרתה בהסכם השיתוף), חלקה של פמה בכספי השכירות לא יפחת מסכום השווה ל: (א) בגין 12 החודשים לתקופת התשואה המובטחת - 8% מסכום ההשקעה (ב) בגין כל 12 חודשים עוקבים החל מהחודש ה-13 לתקופת התשואה המובטחת - 9% מסכום ההשקעה.

בנוסף, נקבע כי כל עוד הצדדים הינם שותפים בחלקים שווים, כל החלטותיהם ביחס למקרקעין (ובכלל זה, ביחס למלון), תתקבלנה פה אחד ובהתאם להוראות הסכם השיתוף, למעט: (א) נטילת מימון על ידי צד המעוניין ליטול מימון בתקופת השיתוף, אשר ייעשה ביחס לחלקו של כל אחד מהצדדים, ובהתאם ובכפוף להוראות הסכם השיתוף; ו-(ב) העברת זכויות של צד כלשהו, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם השיתוף. לעניין זה, בהסכם השיתוף נקבע מנגנון לקבלת החלטות ביחס למקרקעין.

כמו כן, בהסכם השיתוף נקבע כי כל צד יהא רשאי ליטול מימון ולשעבד את חלקו בלבד בזכויותיו במקרקעין, בהתאם ובכפוף לקיומם של תנאים שנקבעו, ובכלל זאת (א) שהמימון יילקח ממוסד פיננסי מוכר בישראל או מגוף ישראלי בעל רישיון תקף למתן אשראי (להלן: "הגורם המממן"), (ב) שהצד נוטל המימון לא יהא רשאי לשעבד ו/או להתחייב לשעבד ו/או לחייב את הצד האחר (להלן: "הצד האחר") לשעבד ו/או להטיל מגבלה כלשהי, ביחס לזכויותיו של הצד האחר במקרקעין, (ג) שהצד נוטל המימון ימציא לצד האחר מראש מכתב החרגה/הבהרה מהגורם המממן, לפיו, זכויותיו של הצד האחר במקרקעין, מוחרגות מכל מגבלה, לרבות שעבוד (ד) שהמימון ו/או הסכם המימון יחייבו אך ורק את הצד נוטל המימון, שלא יהא בנטילת המימון כדי להפוך את הצד האחר לערב ו/או לאחראי בשום דבר ועניין כלפי הגורם המממן, לרבות פרעון הלוואת המימון (ה) הצד נוטל המימון ימציא לצד האחר, מראש, כתב הסכמה מהגורם המממן, לפיו, הצד האחר אינו מוגבל ואינו נדרש לקבל את הסכמת הגורם המממן ו/או את הצד הנוטל מימון, ליטול אף הוא מימון תוך שעבוד זכויותיו של הצד האחר, (ו) שהצד נוטל המימון יפעל באופן סביר לגרום לגורם המממן לאפשר לצד האחר לפדות את חובו של הצד נוטל המימון במקרה של אירוע הפרה, ולהיכנס בנעליו של הגורם המממן, בכל הנוגע להלוואת הצד נוטל המימון, וזאת בטרם יממש הגורם המממן את זכותו לממש את המשכנתא (ז) שיחס ה-LTV (קרי, היחס שבין גובה הלוואה במועד נטילת מימון לבין שווי חלקו של הצד נוטל המימון במקרקעין, על פי שמאות מקרקעין שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי) לא יעלה על 65%.

יתר על כן, הסכם השיתוף קובע פירוק שיתוף על דרך של מכירת זכויות בלבד וכן מגבלות על העברת זכויות במקרקעין, תחת מנגנון זכות הצעה ראשונה.

באור 21: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

2. מענקי פיתוח

ביום 23 בפברואר 2020, נתקבל בידי מגה אשדוד אישור מותנה למעמד של מפעל מאושר ממשרד התיירות במסגרת החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959. האישור ניתן להקמת מלון בן 66 חדרים באשדוד, בהתייחס להשקעה כוללת של כ-49.2 מיליון ש"ח.

בחודש יולי 2023, נתקבל בידי מגה אשדוד כתב אישור לתכנית במסלול מענקים בהתאם לחוק העידוד, לפיו זכאית מגה אשדוד למענק בשיעור של 20% מהיקף ההשקעה המוכרת בתכנית המאושרת (כ-49 מיליון ש"ח), עד לסכום של כ-9.8 מיליון ש"ח, בכפוף לעמידתה בתנאים המפורטים, לרבות כתב ההתחייבות שניתן לטובת משרד התיירות. עם ובכפוף למתן תוקף סופי לתב"ע למלון אותה מקדמת הקבוצה כאמור, היא תבחן את האפשרות להגיש בקשת הרחבה לתוספת מענק ל-18 חדרים נוספים.

מאחר שהמועד הקובע להכרה בהשקעות נקבע ליום 4 בספטמבר 2018 וכן שמשך כתב האישור לא יעלה על שבע שנים, פנתה מגה אשדוד בבקשה להאריך את מועד הביצוע בשנה נוספת וזאת לאור מגפת נגיף הקורונה (קרי, עד ליום 4 בספטמבר 2026). בחודש מרץ 2025, התקבלה בידי החברה הודעת משרד התיירות כי לא אושרה בקשת הארכת המועד, לצד מתן אפשרות לקיום דיון נוסף. כמו כן, על פי הודעת משרד התיירות, מגה אשדוד רשאית לערער על ההחלטה כאמור בתוך 60 יום. למועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים, החברה הגישה ערר להארכת המועד לאור מגיפת הקורנה ומלחמת חרבות ברזל וכן הגישה עדכון באשר למתן תוקף לתוכנית וצפי השלמת הקמת המלון, אשר טרם נדון.

3. לגבי התקשרויות מהותיות בקשר עם מלאי למכירה, נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, ראה באורים 9 ו-11 לעיל.

4. לגבי הלוואות עם צדדים קשורים, תאגידים בנקאיים ואחרים, לרבות הנפקת אגרות חוב, ראה באורים 13-16 ו-18 לעיל.

5. לגבי הסכמים נוספים עם בעלי עניין וצדדים קשורים, ראה באור 24 להלן.

ג. שעבודים מהותיים

החברה והחברות המוחזקות שלה רשמו שעבודים כדלקמן:

1. להבטחת פירעון הלוואות ואשראי שקיבלה הקבוצה מתאגידים פיננסיים ואחרים, החברה והחברות המאוחדות שלה העמידו בטחונות שונים, לרבות שעבודים קבועים וספציפיים על מלוא הזכויות בחברות המוחזקות ונכסי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה, שעבודים על כספים, נכסים וזכויות הנובעים מהנכסים וכדומה.

2. שעבוד מלוא הזכויות של אופק לישנסקי בגין אשראי שהתקבל בגין הפרויקט, לרבות הסכמים שנחתמו עם רוכשים, חשבונות הבנק בהם מתנהל הפרויקט וזכויות לתקבולים עתידיים והחזרים מרשויות המס בקשר עם הפרויקט.

3. ראה גם באור 16 לעיל.

ד. ערבויות

1. לצורך התקשרות בחלק מהסכמי רכישת נכסים והתקשרויות לביצוע פרויקטים, ולרבות לצורך קבלת הלוואות מתאגידים פיננסיים ואחרים, צדדים קשורים העמידו ערבויות ו/או ערבויות אישיות לאותם ישויות לקיום הוראות ההסכמים החלים על הקבוצה.

באור 21: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

2. ערבויות בתחום יזום נדל"ן

על פי חוק מכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, נדרש קבלן המוכר יחידת דיור להמציא ערבויות לרוכשים. ערבויות כאמור מוסרות בעת מסירת החזקה ביחידת הדיור ורישומה בפנקסי רישום המקרקעין (טאבו) או לחילופין ברגע החתימה על חוזה חכירה.

בנוסף, במסגרת פרויקטים שמבצעת הקבוצה, היא נדרשת בעיקר להמציא גם ערבויות ביצוע וערבויות כספיות אחרות.

ליום 31 בדצמבר 2025, היקף הערבויות לעיל ואחרות שהועמדו על ידי הקבוצה (החברה והחברות המאוחדות) מסתכם לסך של כ-14.2 מיליון ש"ח.

3. ערבויות לטובת צדדים קשורים

א. נכון למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, העמידה החברה ערבויות להבטחת התחייבויות חברה קשורה אשר בשליטת בעל השליטה בחברה (להלן: "הלווה"), וזאת כלפי מספר מלווים שהעמידו ללווה הלוואות במהלך השנים 2021-2022, ובהתייחס לסכום חוב מצרפי העומד למועד הדוחות הכספיים המאוחדים (במונחי קרן) על סך של כ-900 אלפי ש"ח. החוב שהועמד ללווה על ידי המלווים כאמור הועמד בתנאי גב אל גב לחברות בקבוצה.

ב. נכון למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, העמידה החברה ערבויות להבטחת התחייבויות חברה קשורה אשר מוחזקת על ידי בעל השליטה בחברה (להלן: "הלווה") והעוסקת בפעילות מלונאית ושהינה בעלת המניות ברוקסון, וזאת כלפי מספר מלווים (כולל קרוב של בעל השליטה) שהעמידו ללווה הלוואות במהלך השנים 2021-2022, ובהתייחס לסכום חוב מצרפי (במונחי קרן) בסך של כ-3,980 אלפי ש"ח.

למועד הדיווח, ביצעה החברה מדידה חשבונאית בהתאם ל-IFRS 9 ולמיטב הערכת החברה, בהסתמך על מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים הפרשה מספקת בגין האמור לעיל.

באור 22 : - הון

א. הרכב הון המניות

	לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024	
	רשום	מונפק ונפרע
	מספר המניות	
מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע.נ. כ"א	1,000,000	100

ב. בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2025-2023 לא היה שינוי בהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

ג. זכויות הנלוות למניות

זכויות מקובלות, כגון: הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה ובמינוי דירקטורים.

באור 22 : - הון (המשך)

ד. עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים

החברה זקפה סכומים לסעיף "קרן הון בגין צדדים קשורים" בגין הוצאות שכר רעיוניות מבעל השליטה, בגין שינוי המבנה המתואר בבאור 5 לעיל ועסקאות אחרות עם צדדים קשורים (באור 21ד'(3) לעיל).

ה. לגבי הלוואה הונית מצד קשור, ראה באור 18ב'(2) לעיל.

ו. זכויות שאינן מקנות שליטה

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
החלק בשווי ההוגן של הנכסים נטו	6,200	-
תקבולים על חשבון מניות בחברה מאוחדת (*)	5,601	5,601
	11,801	5,601

(*) ראה באור 14ב'(2) לעיל.

ז. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון שלה הינן:

1. לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור נאות המותאם לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.

הקבוצה פועלת להבטיח תשואה הולמת לבעלי המניות ברמת סיכון המותאמת לפעילות השוק בו פועלת הקבוצה בהתאם למדיניות הדירקטוריון כפי שתקבע מעת לעת.

לגבי התניות פיננסיות הקשורות להון החברה, ראה באור 16 לעיל.

באור 23: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח והפסד

א. הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
הוצאות מכירה ושיווק (*)	170	1,262	24
הוצאות הנהלה וכלליות			
דמי ניהול ואחרות לצדדים קשורים	3,385	2,280	1,990
אחזקת משרד ונלוות	142	473	197
שירותים מקצועיים	1,624	642	128
פחת והפחתות	805	779	763
דמי ניהול	-	64	157
אחרות	283	(22)	28
	6,239	4,216	3,263
	6,409	5,478	3,287

(*) בעיקר הוצאות מכירה ושיווק של הפרויקט של אופק לישנסקי.

ב. הוצאות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
בגין הלוואות מתאגידים פיננסיים ואחרים	6,077	4,275	502
בגין אגרות חוב	1,401	-	-
בגין צדדים קשורים	896	620	154
בגין רכיב מימון משמעותי	331	662	661
בגין רכיב חכירה, עמלות ואחרות	296	194	222
	9,001	5,751	1,539

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	ליום 31 בדצמבר 2025	
	בעל שליטה (*)	בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים
	אלפי ש"ח	
במסגרת נכסים שוטפים	804	1,220
במסגרת נכסים לא שוטפים	5,135	-
במסגרת התחייבויות שוטפות	2,164	49
במסגרת ההון	9,000	-

	ליום 31 בדצמבר 2024	
	בעל שליטה (*)	בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים
	אלפי ש"ח	
במסגרת נכסים שוטפים	987	-
במסגרת נכסים לא שוטפים	3,992	-
במסגרת התחייבויות שוטפות	22,443	789
במסגרת התחייבויות לא שוטפות	1,929	-
במסגרת ההון	9,000	-

(*) לרבות חברות בשליטתו.

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
	בעל שליטה (*)	בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים
	אלפי ש"ח	
הכנסות	-	2,009
הוצאות הנהלה וכלליות	3,385	49
הוצאות מימון	896	-

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	
	בעל שליטה (*)	בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים
	אלפי ש"ח	
הכנסות	-	550
הוצאות הנהלה וכלליות	2,344	-
הוצאות מימון	627	-

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
	בעל שליטה (*)	בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים
	אלפי ש"ח	
הוצאות הנהלה וכלליות	2,147	-
הוצאות מימון	115	-

(*) לרבות חברות בשליטתו.

ג. תיאור התקשרויות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

1. הסכם ניהול

ביום 29 במאי 2025, נחתם הסכם ניהול בין החברה לבין חברת אופק (נ.ה.א) ניהול השקעות אלטרנטיביות בע"מ (להלן: "חברת הניהול"), חברה אשר בשליטת בעל השליטה החברה, לקבלת שירותי ייעוץ וניהול, אשר נכנס לתוקף עם השלמת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א'), ובאופן בו כל שירותי העסקת מנהלים ועובדים מבוצעים על פי הסכם הניהול ומכוחו.

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

השירותים המתקבלים על פי הסכם הניהול הינם כדלקמן:

א. שירותי יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל - השירותים יוענקו על ידי מר יעקב אברהמי, בעל השליטה בחברה, בהיקף שירותים המקביל להיקף משרה של 80% ובאופן בו יוענקו שירותי ניהול כללי לחברה. מתוך התמורה, סך של 100 אלפי ש"ח בחודש, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן, הינו בגין רכיב שירותים זה, וסך זה מיוחס לכהונתו של מר אברהמי כמנכ"ל, כך שהשירותים המועמדים על ידו כיו"ר הינם ללא תמורה.

ב. שירותי סמנכ"ל כספים - השירותים יוענקו על ידי גורם, כפי שימונה מעת לעת, על ידי מנכ"ל החברה בהיקף שירותים המקביל להיקף משרה של 50%. במסגרת השירותים אשר יינתנו על ידו לחברה ולחברות הקבוצה, סמנכ"ל הכספים ינהל וילווה את התנהלותה הפיננסית, הכנת דוחותיה הכספיים, קיום הקשר עם רואי החשבון המבקרים, מבקר הפנים ומוסדות פיננסים, יספק ייעוץ פיננסי לאופן ניהול ההשקעות החברה, ינהל מו"מ עם הגורמים המממנים השונים המעניקים ליווי בנקאי ואשראים לחברה וכיו"ב. מתוך התמורה, סך של 30 אלפי ש"ח בחודש, בתוספת מע"מ צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן, הינו בגין רכיב שירותים זה.

ג. שירותי יועצת משפטית - השירותים יוענקו על ידי גורם, כפי שימונה על ידי מנכ"ל החברה (ושלמועד הדוחות הכספיים מכהנת בתפקיד זה קרובה של בעל השליטה), בהיקף שירותים המקביל להיקף משרה של 80%. במסגרת השירותים אשר יינתנו על ידה לחברה ולחברות הקבוצה, היועצת המשפטית תלווה את החברה הן באופן ישיר והן באופן עקיף בכל הצרכים המשפטיים הנדרשים לה, לרבות ההתקשרויות של החברה, הן הקיימות והן החדשות מעת לעת. מתוך התמורה, סך של 50 אלפי ש"ח בחודש, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן, הינו בגין רכיב שירותים זה. בנוסף, במסגרת תנאי כהונתה תהיה המנהלת זכאית למשכורת 13.

ד. שירותי פיתוח עסקי - השירותים יוענקו על ידי גורם, כפי שימונה על ידי מנכ"ל החברה, בהיקף שירותים המקביל להיקף משרה של 80%. במסגרת השירותים אשר יינתנו על ידו לחברה ולחברות הקבוצה, המנהל יספק שירותי פיתוח עסקי הכוללים תמיכה באיתור השקעות ופרויקטים חדשים לקבוצה, ליווי במתן ייעוץ ניהולי של פיתוח עסקי, שיווק ומכירות ושירותי ניהול נכסים. מתוך התמורה, סך של 42 אלפי ש"ח בחודש, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן, הינו בגין רכיב שירותים זה. בנוסף, במסגרת תנאי כהונתו יהיה המנהל זכאי למשכורת 13.

ה. שירותים נוספים - בנוסף לשירותים הניתנים כנגד התמורה, כמפורט לעיל, יסופקו לקבוצה שירותים נוספים ובכללם שירותי משרד, הנהלת חשבונות, כלכלנית, שירותי מזכירות, הנהלת משרד, אדמיניסטרציה, שיווק וביטוחים (לרבות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה) תחת פוליסות מטריה עם יתר החברות בשליטת בעל השליטה בהתאם למפתח חלוקה להשתתפות בעלות הפרמיה, כפי שיאושר על ידי ועדת הביקורת.
שירותים אלו יועמדו לחברה במתכונת של COST+7% (בהתאם לעלות העסקתם או צריכתם בפועל על ידי חברת הניהול או מי מטעמה). החברה תהיה רשאית לוותר על חלק משירותי הניהול, כולם או חלקם, ובמקרה כאמור, סך התמורה יופחת בהתאמה. כמו כן, החברה תהייה רשאית להגדיל או להפחית את היקף המשרה של נושאי המשרה והמנהלים כמפורט לעיל, בהתאם לצרכי החברה, עד להיקף שירותים המשקף משרה מלאה, בכפוף להתאמת התמורה החודשית. כמו כן כן, בנוסף לתמורה, תישא החברה במימון ההוצאות הישירות אשר יוצאו במסגרת מתן השירותים לחברה, כנגד חשבוניות.

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

התמורה לחברת הניהול, על פי הסכם הניהול, הינה בסך חודשי של 222 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"), ובכפוף להתאמות בגין שינוי בהיקף המשרה כמפורט לעיל, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן (בגין חודש מאי 2025) ובתוספת תמורה בגין שירותים נוספים, והיא תשולם לחברת הניהול לא יאוחר מ-10 ימים לאחר תחילת כל חודש קלנדרי בגין אותו החודש.

כמו כן, חברת הניהול תהא זכאית לתוספת תמורה שנתית לדמי הניהול, בגובה של 4% מה- FFO. תוספת התמורה השנתית כאמור, תשולם עד לתקרה של 1 מיליון ש"ח, ובכפוף ל- FFO מינימלי בסך של 3.5 מיליון ש"ח.

תקופת הסכם הניהול הינה 5 שנים החל ממועד השלמת ההנפקה (29 ביוני 2025) וכל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת של 180 יום. כמו כן, נקבעו תנאים מקובלים אשר בהתקיימותם רשאים כל אחד מהצדדים להפסיק את הסכם הניהול לאלתר וללא צורך במתן הודעה המוקדמת.

נושאי המשרה בחברה, כפי שיעמידו שירותים לחברה על פי הסכם הניהול, יהיו זכאים להיכלל בהסדרי הביטוח, השיפוי והפטור, כפי שחלים בחברה מעת לעת.

כל צד להסכם הניהול ישפה את משנהו בשל כל נזק שיגרם לצד הנפגע עקב דרישה ו/או תביעה כנגדו בגין מעשה ו/או מחדל של אותו צד בקשר עם העמדת או קבלת השירותים נשוא הסכם הניהול.

להלן פירוט בדבר דמי הניהול בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

	אלפי ש"ח
דמי ניהול לתקופה	2,664
בתוספת - עלות שירותים נוספים - COST+7%	721
	3,385

2. הסכמים עם רוקסון

בחודש אוגוסט 2020, נחתם בין מגה אשדוד לבין רוקסון, חברה המוחזקת על ידי בעל השליטה בחברה והעוסקת בתחום התיירות והמלונאות, הסכם בקשר עם שכירות, ניהול והפעלת הנכס של מגה אשדוד כמלון, ואשר נערך בתנאים המוערכים על ידי החברה כתנאי שוק, כמפורט להלן:

א. רוקסון תשכור את המלון ותנהל אותו תחת מותג בינלאומי.

ב. תקופה - ההסכם נקבע לתקופה של 7 שנים ו-4 חודשים ממועד מסירת ההחזקה (כאשר יש להודיע לרוקסון לפחות 6 חודשים מראש על מועד המסירה בפועל). במסגרת תוספת מס' 3 להסכם השכירות, הוארכה התקופה לאור התקיימות כוח עליון למועד שטרם נקבע. לרוקסון ניתנו שלוש אופציות הארכה אוטומטיות בנות 5 שנים כל אחת (סה"כ עד כ-22 שנים) בכפוף לתנאים מקובלים. בהתאם להסכם, רוקסון רשאית למסור הודעה בכתב 12 חודשים טרם מועד סיום תקופת השכירות או האופציה, לפי המקרה, על כוונתה שלא לממש את האופציה הרלוונטית.

באור 24: - <u>יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים</u> (המשך)

ג. דמי שכירות - (1) דמי שכירות בסיסיים; ו-(2) דמי שכירות נוספים בהתקיים מחזור הכנסות מינימלי שנקבע. דמי השכירות כאמור צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד שהינו האמצע בין מועד חתימת ההסכם (קרי, 31 אוגוסט 2020) ובין מסירת החזקה בפועל. דמי השכירות הבסיסים מחושבים לפי הגבוה מבין סכומים קבועים ושיעורים הנגזרים ממחזור ההכנסות של המלון, המשתנים לפי השנים. הסכום הקבוע בשנה הראשונה עומד על 4 מיליון ש"ח, בשנה השניה על 4.25 מיליון ש"ח ו-5 מיליון ש"ח בשנים השלישית עד השישית ו-5.5 מיליון ש"ח מהשנה השביעית ואילך. השיעור הנגזר ממחזור ההכנסות בשנה הראשונה הינו 21%, 22.5% בשנה השניה ו-25% מהשנה השלישית ואילך, עד לתקרה של 30 מיליון ש"ח. על אף האמור, בשנים השלישית עד השישית, הוסכם שבמקרה שהמחזור הכולל של המלון יעמוד על סך של עד 19,999,999 ש"ח, תהיה זכאית השוכרת להחזר של עד 500,000 ש"ח, המחושב כהפרש שבין הסכום הקבוע (5 מיליון ש"ח) לבין 25% מהמחזור הכולל של המלון. בנוסף, ככל שהמשכירה תקים אולם אירועים מקורה, יתווסף לסכום הקבוע בדמי השכירות הבסיסיים סך של 2 מיליון ש"ח. דמי השכירות הנוספים ישולמו למגה אשדוד במקרה שמחזור ההכנסות של המלון יעלה על 30 מיליון ש"ח, ויחושבו לפי שיעור של 33% מההפרש בין מחזור ההכנסות בפועל לבין הסכום כאמור. בנוסף, ההסכם כולל מנגנון להפחתת דמי השכירות ל-20% מהמחזור בנסיבות של כוח עליון.

ד. במסגרת ההסכם נקבעה קרן לחידוש ציוד בשיעור של 2%-3% מהמחזור, בחלוקה שווה בין הצדדים.

בנוסף, בחודש מרץ 2025 נחתם בין אופק גלי הים לבין רוקסון הסכם בקשר עם שכירות, ניהול והפעלת הנכס שיוקם על מקרקעי הפרויקט של אופק גלי הים כמלון ואשר נערך בתנאים (המוערכים על ידי החברה כתנאי שוק) הדומים לתנאי ההתקשרות בין רוקסון למגה אשדוד בשינויים המחויבים, וכמפורט בתמצית להלן:

א. תקופה - ההסכם נקבע לתקופה של 10 שנים ממועד מסירת ההחזקה, עם שתי אופציות הדדיות להארכות אוטומטיות בנות 5 שנים כל אחת (סה"כ עד כ-20 שנה) בכפוף לתנאים מקובלים. אופק גלי הים תמסור את המלון עם כל הרישיונות הנדרשים בתוקף לתקופה של שנה אחת לפחות מיום המסירה. תנאי השכירות יכללו מנגנון המתייחס לתקופת הרצה בדומה להתקשרות בין רוקסון למגה אשדוד.

ב. דמי שכירות - (1) דמי שכירות בסיסיים; ו-(2) דמי שכירות נוספים בהתקיים מחזור הכנסות מינימלי שנקבע. דמי השכירות הבסיסים מחושבים לפי הגבוה מבין סכומים קבועים ושיעורים הנגזרים ממחזור ההכנסות של המלון, המשתנים לפי השנים.

ג. רוקסון תלווה את הפרויקט כיועץ מלונאי של הפרויקט בתמורה לתשלום של 1,000 דולר ארה"ב לחדר בתוספת מע"מ.

3. <u>התקשרויות אחרות</u>

א. במהלך שנת 2024, רכש נושא משרה בחברה, מר דן פנחסי, 5 יחידות בפרויקט של אופק לישנסקי בתמורה לסך כולל של כ-6.7 מיליון ש"ח. להערכת הנהלת החברה, במועד הרכישה העסקה נעשתה במחיר שוק ובהתאם לצפי התמורות בדוח אפס.

ב. במהלך השנים 2022-2024, נשאה חברה בבעלות בעל השליטה בכל הוצאות הניהול (לרבות עובדים והעסקת נושאי משרה בכירה) עבור חברות הקבוצה, מבלי להשית את העלויות כאמור על החברה. לאור זאת, הכירה החברה בהוצאות שכר רעיוניות כנגד קרן הון בגין הטבה מצד קשור בהתאם לשווי השירותים לחברה כפי שהיה ביחס לאותם שנים. בשנים 2024 ו-2023 הוצאות השכר הרעיוניות הסתכמו לסך של כ-2,280 אלפי ש"ח וכ-1,990 אלפי ש"ח, בהתאמה.

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. ביום 4 באוגוסט 2025, הועמדה לרוקסון הלוואה קצרת טווח של עד חודשיים ימים בסך של 1.5 מיליון ש"ח, וזאת בריבית קבועה של 2% לתקופת ההלוואה. ההלוואה לוותה בבטוחות קשיחות, לרבות ערבות אישית של בעל השליטה, המחאה לפירעון בתום חודשיים ימים וכתב המחאה בלתי חוזר לקבלת כספים לחברה במקום לרוקסון. ההלוואה הוחזרה לחברה לאחר כשבועיים ימים.

4. לגבי התקשרות החברה עם בעל השליטה בהסכמים לשינוי מבנה, ראה באור 5 לעיל.

5. לגבי הלוואות, לרבות הלוואה הונית, עם צדדים קשורים, ראה באור 18 לעיל.

6. לגבי ערבויות עם צדדים קשורים, ראה באור 21 לעיל.

באור 25: - מגזרי פעילות

א. כללי

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, החברה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה מגזרי פעילות כדלקמן:

1. מגזר נדל"ן יזמי למסחר ותעסוקה וזכויות במקרקעין - הפעילות הינה יזום שטחי מסחר ומשרדים למטרות מכירה בישראל, המוחזק על ידי אופק לישנסקי, וכן מלאי זכויות במקרקעין שנבע, טרם שינוי המבנה המתואר בבאור 5 לעיל, מחברת הבת לשעבר אופק חניוני סקיי בע"מ.
2. מגזר נדל"ן להשקעה בישראל - הפעילות הינה נדל"ן להשקעה מניב (לרבות מחכירת משנה לצד ג') ונדל"ן להשקעה בהקמה, כמתואר בביאור 11 לעיל.

המדיניות החשבונאית של מגזרי הפעילות זהה לזו המוצגת בבאור 2.

ביצועי המגזרים ותוצאותיהם נבחנים על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי. פריטים שלא הוקצו מנוהלים על בסיס קבוצתי.

ביצועי המגזרים ותוצאותיהם מוערכים בהתבסס על רווח (הפסד) תפעולי כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים. תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן ליחסם באופן סביר.

באור 25: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

	מגזר נדל"ן יזמי למסחר ותעסוקה וזכויות במקרקעין	מגזר נדל"ן להשקעה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025				
הכנסות	15,028	2,207	-	17,235
ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	-	(1,980)	-	(1,980)
תוצאות המגזר	1,834	227	-	2,061
הוצאות שלא הוקצו				(6,239)
הוצאות מימון, נטו				(8,406)
הפסד לפני מיסים על ההכנסה				(12,584)

	מגזר השקעות בנכסי מקרקעין	מגזר נכסים מניבים	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
הכנסות	3,412	583	-	3,995
ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	-	(6,507)	-	(6,507)
תוצאות המגזר	(538)	(5,924)	-	(6,462)
הוצאות שלא הוקצו				(4,261)
הוצאות מימון, נטו				(5,691)
הפסד לפני מיסים על ההכנסה				(16,414)

באור 25: - מגזרי פעילות (המשך)

	מגזר השקעות בנכסי מקרקעין	מגזר נכסים מניבים	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				
הכנסות	-	823	-	823
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	-	18,212	-	18,212
תוצאות המגזר	(60)	19,035	-	18,975
הוצאות שלא הוקצו, נטו				(2,926)
הוצאות מימון, נטו				(1,220)
רווח לפני מיסים על ההכנסה				14,829

באור 26: - נתונים כספיים מאוחדים פרופורמה

א. הנתונים הכספיים המאוחדים פרופורמה, נועדו לשקף את הנתונים הכספיים המאוחדים של החברה יחד עם דוחות אופק ה.נ.ג, יציאה מאיחוד של אופק חניוני סקיי בע"מ וכן ללא השפעת החזקות החברה בחברות כלולות לא מהותיות אשר הוחזקו על ידי החברה (ככל וישנן השפעות כאמור, הן הסתכמו לסכומים לא מהותיים). העברת ההשקעה בחברות היוצאות לחברה בוצעה כנגד יתרת הרווח. קליטת אופק ה.נ.ג. מתחילת התקופה המוקדמת ביותר בדוחות כספיים מאוחדים אלו בוצעה כנגד הקצאת 22 מניות רגילות בחברה לבעל השליטה, בהתאם ליחס ההחלפה שנקבע לפי השווי ההוגן של נכסי אופק ה.נ.ג. לבין השווי של החברה ביום זה, הפער בין הנכסים נטו שנקלטו לבין המניות שהונפקו נזקף לקרן הון בגין צדדים קשורים.

ב. ההנחות ששימשו בהכנת הנתונים הכספיים המאוחדים פרופורמה:

1. כאמור בבאור 5 לעיל, נכסים והתחייבויות של חברת אופק ה.נ.ג. מועברים בתמורה לערכם בדוחותיה הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים חשבונאיים (IFRS) נכון למועד ההעברה. ההחזקה בחברת אופק ה.נ.ג. מועברת לחברה בתמורה להקצאת מניות. ההפרש בין התמורה לשווי המאזני של אופק ה.נ.ג. נזקף לקרן בגין צדדים קשורים.

2. גריעה של חברת אופק חניוני סקיי בע"מ, אשר הגרעון בהון שלה לימים 30 ביוני 2025 (מועד ביצוע שינוי המבנה) ו-31 בדצמבר 2024 היה בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח וכ-4.7 מיליון ש"ח, בהתאמה.

3. הוצאות שכר ודמי ניהול אשר שולמו לנותני שירותים ונושאי משרה בחברות הקבוצה על ידי חברה קשורה בבעלות בעל השליטה, נזקפו החל מיום 1 בינואר 2022 כנגד קרן הון בגין צדדים קשורים בראי הדוחות הכספיים המאוחדים. במסגרת נתונים כספיים מאוחדים פרופורמה אלו, לא נזקפו הוצאות שכר נוספות בראי חברת אופק ה.נ.ג. מאחר ובדוחותיה כבר נזקפו הוצאות שכר וכן השפעת השירותים הנוספים אותם מקבלת אופק ה.נ.ג. מחברה קשורה זניחה וממילא אינה משפיעה על ההון המאוחד פרופורמה.

באור 26: - נתונים כספיים מאוחדים פרופורמה (המשך)

בהקשר זה יצוין כי לאור הסכם הניהול המפורט בבאור 24ג'(1) לעיל, החל מיום 1 בינואר 2025 הוצאות השכר אינן נזקפות כנגד קרן הון בגין צדדים קשורים אלא מחויבות בפועל על ידי חברת הניהול (אשר בשליטת צד קשור), ומשכך מופיעות בדוחות הכספיים המאוחדים כהוצאות הנהלה וכלליות.

4. השפעת של מיסים על ההכנסה - זקיפת הוצאות מסים על ההכנסה, ככל ורלוונטית, מחושבת בגין סעיפים 3-1 לעיל.

ג. נתונים כספיים מאוחדים פרופורמה:

	ליום 31 בדצמבר 2024			
	נתונים בפועל	פעילות יוצאת - חניוני סקיי	פעילות נכנסת - אופק ה.נ.ג.	נתוני הפרופורמה
	אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	175	(79)	303	399
מזומנים ופקדונות מוגבלים	6,500	-	-	6,500
לקוחות והכנסות לקבל	62	(62)	-	-
חייבים ויתרות חובה	1,998	(134)	26	1,890
מלאי שטחי מסחר, משרדים וזכויות במקרקעין למכירה	71,911	(12,887)	-	59,024
מלאי חניונים למכירה	266	(266)	-	-
	80,912	(13,428)	329	67,813
נכסים לא שוטפים				
פקדונות מוגבלים ויתרות חובה לזמן ארוך	242	-	-	242
צדדים קשורים	3,992	(12,764)	15,445	6,673
רכוש קבוע	955	-	-	955
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	148,185	-	35,200	183,385
נכס זכות שימוש	3,211	-	-	3,211
מיסים נדחים	1,493	(327)	-	1,166
	158,078	(13,091)	50,645	195,632
	238,990	(26,519)	50,974	263,445

באור 26: - נתונים כספיים מאוחדים פרופורמה (המשך)

	ליום 31 בדצמבר 2024			
	נתונים בפועל	פעילות יוצאת - חניוני סקיי	פעילות נכנסת - אופק ה.נ.ג.	נתוני הפרופורמה
	אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים פיננסיים	37,819	(4,493)	366	33,692
הלוואות מאחרים	30,138	-	-	30,138
צדדים קשורים	22,443	(15,443)	2,792	9,792
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	1,134	-	-	1,134
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	11	-	-	11
זכאים ויתרות זכות	4,043	(55)	190	84,17
מקדמות מלקוחות	16,167	(11,239)	-	4,928
	111,755	(31,230)	3,348	83,873
התחייבויות לא שוטפות				
הלוואות מתאגידים פיננסיים	50,348	-	28,432	78,780
הלוואות מאחרים	4,000	-	-	4,000
צדדים קשורים	1,929	-	-	1,929
התחייבות בגין חכירה	4,532	-	-	4,532
מקדמות בגין מכירה של נדל"ן להשקעה בהקמה	13,375	-	-	13,375
מיסים נדחים	6,459	-	3,843	10,302
	80,643	-	32,275	112,918
הון				
מיוחס לבעלי המניות של החברה	40,991	4,711	10,746	56,448
זכויות שאינן מקנות שליטה	5,601	-	4,605	10,206
סה"כ הון	46,592	4,711	15,351	66,654
	238,990	(26,519)	50,972	263,445

באור 26: - נתונים כספיים מאוחדים פרופורמה (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025			
	נתונים בפועל	פעילות יוצאת - חניוני סקיי	פעילות נכנסת - אופק ה.נ.ג.	נתוני הפרופורמה
	אלפי ש"ח			
הכנסות מהשכרת נכסים ודמי ניהול	2,207	-	1,514	3,721
הכנסות ממכירת מלאי משרדים וחניונים	15,028	(12)	-	15,016
סה"כ הכנסות	17,235	(12)	1,514	18,737
עלות מכירת מלאי משרדים וחניונים	(13,024)	-	-	(13,024)
עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו	-	-	(411)	(411)
סה"כ עלות ההכנסות	(13,024)	-	(411)	(13,435)
רווח (הפסד) גולמי	4,211	(12)	1,103	5,302
ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(1,980)	-	-	(1,980)
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	(6,409)	46	-	(6,363)
רווח (הפסד) תפעולי	(4,178)	34	1,103	(3,041)
הוצאות מימון	(9,001)	364	(997)	(9,634)
הכנסות מימון	595	34	304	933
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	(12,584)	432	410	(11,742)
הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	(761)	57	(151)	(855)
רווח נקי (הפסד) וסה"כ רווח (הפסד) כולל	(13,345)	489	259	(12,597)

באור 26: - נתונים כספיים מאוחדים פרופורמה (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			
	נתונים בפועל	פעילות יוצאת - חניוני סקיי	פעילות נכנסת - אופק ה.נ.ג.	נתוני הפרופורמה
	אלפי ש"ח			
סעיפים עיקריים				
הכנסות				
הכנסות מהשכרת נכסים ודמי ניהול	583	-	2,955	3,538
הכנסות ממכירת מלאי משרדים וחניונים	3,412	(404)	-	3,008
סה"כ הכנסות	3,995	(404)	2,955	6,546
עלות ההכנסות				
עלות מכירת מלאי משרדים וחניונים	(2,733)	58	-	(2,675)
עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו	-	-	(356)	(356)
סה"כ עלות ההכנסות	(2,733)	58	(356)	(3,031)
ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(6,507)	-	(608)	(7,115)

באור 26: - נתונים כספיים מאוחדים פרופורמה (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			
	נתונים בפועל	פעילות יוצאת - חניוני סקיי	פעילות נכנסת - אופק ה.נ.ג.	נתוני הפרופורמה
	אלפי ש"ח			
הכנסות מהשכרת נכסים ודמי ניהול	823	-	2,916	3,739
עלות מכירת מלאי משרדים וחניונים	(60)	60	-	-
עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו	-	-	(512)	(512)
סה"כ עלות ההכנסות	(60)	60	(512)	(512)
רווח גולמי	763	60	2,404	3,227
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	18,212	-	(319)	17,893
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	(3,287)	235	-	(3,052)
הכנסות אחרות	361	(200)	-	161
רווח תפעולי	16,049	95	2,085	18,229
הוצאות מימון	(1,539)	1,057	(1,669)	(2,151)
הכנסות מימון	319	(481)	345	183
רווח לפני מיסים על ההכנסה	14,829	671	761	16,261
מיסים על ההכנסה	(2,550)	-	(46)	(2,596)
רווח נקי וסה"כ רווח כולל	12,279	671	715	13,665

- - - - - - - - - - -

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

ליום 31 בדצמבר 2025

שם החברה:	קבוצת אופק (פ.ה.א.) השקעות בע"מ
מס' חברה ברשם החברות:	515227585
כתובת:	הארבעה 30, תל אביב
טלפון:	03-3733881
תאריך המאזן:	31 בדצמבר 2025
תאריך הדוח:	20 באפריל 2026

תקנה 9 ד' - דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

דוח מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון נכלל על דרך ההפניה לדיווח אלקטרוני (טופס ת-126), המוגש בסמוך לדוח זה.

תקנה 10 א' - תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים לשנה שהסתיימה

להלן תמצית דוחות על הרווח (הפסד) הכולל של החברה לשנת 2025 בפילוח רבעוני (באלפי ש"ח):

	שנת 2025				
	רבעון 1	**רבעון 2**	**רבעון 3**	**רבעון 4**	**סה"כ לשנת 2025**
הכנסות מהשכרת נכסים ודמי ניהול	165	160	955	927	2,207
הכנסות ממכירת מלאי משרדים וחניונים	3,209	3,387	3,762	4,670	15,028
סה"כ הכנסות	**3,374**	**3,547**	**4,717**	**5,597**	**17,235**
עלות מכירת מלאי משרדים וחניונים	(2,837)	(2,710)	(3,113)	(4,364)	(13,024)
רווח גולמי	**537**	**837**	**1,604**	**1,233**	**4,211**
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(1,977)	(2,521)	(4,084)	6,602	(1,980)
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	(1,462)	(1,253)	(1,927)	(1,767)	(6,409)
רווח (הפסד) תפעולי	**(2,902)**	**(2,937)**	**(4,407)**	**6,068**	**(4,178)**
הוצאות מימון, נטו	(1,063)	(3,266)	(1,770)	(2,307)	(8,406)
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	**(3,965)**	**(6,203)**	**(6,177)**	**3,761**	**(12,584)**
הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	897	1,113	839	(3,610)	(761)
רווח (הפסד) נקי וסה"כ רווח (הפסד) כולל	**(3,068)**	**(5,090)**	**(5,338)**	**151**	**(13,345)**

תקנה 10 ג' - שימוש בתמורת ניירות הערך תוך התייחסות ליעדי התמורה שפורטו בתשקיף

ביום 29 במאי 2025 פרסמה החברה תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') של החברה וכן תשקיף מדף ("**תשקיף החברה**") וביום 25 ביוני 2025 פרסמה החברה הודעה משלימה (מס' אסמכתאות: 2025-01-039363 ו- 2025-01-045590, בהתאמה); הנכללים על דרך ההפניה. ביום 29 ביוני 2025 פרסמה החברה את תוצאות ההנפקה לציבור. לפרטים אודות ייעוד תמורת ההנפקה ראו סעיף 5.2 לתשקיף החברה. לתאריך הדוח, כספי תמורת ההנפקה, נטו, בסך כ- 62.6 מיליון ש"ח שימשו את החברה במלואם, וכדלקמן:

(1) פרעון הלוואה בסך של כ- 23.7 מיליון ש"ח שהועמדו לחברה על ידי גוף פיננסי (הפירעון האמור מהווה 60% מיתרת ההלוואה שהעמיד אותו גוף פיננסי); במסגרת התשקיף החברה ייעדה לפירעון האמור סך של כ- 23.2 מיליון ש"ח והוא בוצע בסמוך לאחר קבלת תמורת ההפקה בחברה.

(2) פירעון הלוואות בסך כולל של כ- 16.6 מיליון ש"ח שהועמדו לחברה על ידי משקיעים ומלווים פרטיים כאשר עם קרן ההלוואות נפרעה גם מלוא הריבית הצבורה עד מועד הפירעון בפועל. במסגרת התשקיף החברה ייעדה לפירעון האמור סך של כ- 12 מיליון ש"ח והוא בוצע בסמוך לאחר קבלת תמורת ההפקה בחברה.

(3) פירעון הלוואות בסך כולל של כ- 7.6 מיליון ש"ח שהועמדו לחברות בקבוצה על ידי בעל השליטה או תאגידים בשליטתו, בתוך כך נפרעו מרבית ההלוואות ההלוואות האמורות (קרן + ריבית צבורה עד מועד הפירעון בפועל); במסגרת התשקיף החברה ייעדה לפירעון האמור סך של כ- 6.7 מיליון ש"ח והוא בוצע בסמוך לאחר קבלת תמורת ההפקה בחברה.

(4) העברת סך של כ- 4.3 מיליון ש"ח לבעל השליטה לצורך פירעון חוב בערבות אישית של בעל השליטה; במסגרת התשקיף החברה ייעדה העברת סך של כ- 4 מיליון ש"ח לבעל השליטה לצורך הפירעון האמור והוא בוצע בסמוך לאחר קבלת תמורת ההפקה בחברה.

(5) יתרת תמורת ההנפקה, בסך כולל של כ- 10.4 מיליון ש"ח, שימשה את החברה, בין היתר, לצרכי המשך קידום הפעילות הקיימת והרחבתה, מימון פעילותה השוטפת של החברה וצרכי הון חוזר – כמפורט בסעיף 5.2.1.1 לתשקיף החברה.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות הבת המהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

שם החברה	סוג מניה	מספר מניות (מונפק ונפרע)	עלות ההשקעות (באלפי ש"ח)	שעור מההון, מהצבעה ומהסמכות למנות דירקטורים	ערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)
אופק החזקות (מ.ג.ה) אשדוד בע"מ	מניה רגילה	100	- (*)	100%	7,907
אופק פרויקט לישנסקי 22 ראשון לציון בע"מ	מניה רגילה	100	- (*)	100%	(7,151)
אופק (ה.נ.ג.) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	מניה רגילה	197	- (*)	69.8%	14,469
אופק ניהול מלון גלי הים בע"מ	מניה רגילה	100	- (*)	100%	23,808

(*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת בתקופת הדוח

לא בוצעו השקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתקופת הדוח.

תקנה 13 - הכנסות של חברות בת מהותיות והכנסות (הוצאות) התאגיד מהן

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דיבידנד (באלפי ש"ח)	דמי ניהול (באלפי ש"ח)	ריבית (באלפי ש"ח)
אופק החזקות (מ.ג.ה) אשדוד בע"מ	(1,609)	(880)	-	-	462
אופק פרויקט לישנסקי 22 ראשון לציון בע"מ	(10,791)	(10,753)	-	980	3,565
אופק (ה.נ.ג.) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	1,379	1,158	-	180	(617)
אופק ניהול מלון גלי הים בע"מ	3,087	2,497	-	-	(32)

תקנה 20 - מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר

ביום 29 ביוני 2025 נרשמו למסחר 64,000,000 אגרות חוב (סדרה א') של החברה מכוח תשקיף הצעה ראשונה לציבור (IPO) שפרסמה החברה - ראו דוח מיידי מיום 29 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-046380) אשר המידע הכלול בו מובא על דרך ההפניה.

תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט אודות התגמולים[1] שניתנו בשנת 2025,** לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או תאגיד בשליטתה באלפי ש"ח:

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים* בעבור שירותים (באלפי ש"ח)									תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)		סה"כ (באלפי ש"ח)
שם	תפקיד	היקף המשרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר		
קובי אברהמי	מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון	80%	100%	1,200	--	--	--	--	--	--	529 (*)	--	--	1,729
מריה אלה רייזמן	יועצת משפטית	80%	--	600	--	--	--	--	--	--	--	--	--	600
דן פנחסי	סמנכ"ל פיתוח עסקי	80%	--	504	--	--	--	--	--	--	--	--	--	504
משה גרוסי	סמנכ"ל כספים	50%	--	72	--	--	--	--	--	--	--	--	--	72
גיא חביה	סמנכ"ל כספים (לשעבר)	50%		216	--	--	--	--	--	--	--	--	--	216

(*) סכום בו זוכה מר קובי אברהמי, בעל השליטה בחברה, בגין ריבית שנזקפה על יתרת הלוואה שלו לחברה וכן בגין ריבית ששולמה על ידו במסגרת הלוואות שנטל מגורם פיננסי ושהועמדו על ידו לחברה בתנאי גב אל גב בסך כולל של כ- 4 מיליון ש"ח.

(**) בנוסף לסכומים שמצוינים בטבלה, אחת לשנה משולמת משכורת 13 כמפורט בסעיף הבא.

[1] "**תגמול**" - לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי יעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תגמול פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד. סכומי התגמול מובאים במונחי עלות לחברה.

<u>פרטים נוספים לגבי תנאי ההעסקה של נושאי משרה בכירה בחברה</u>

התגמולים המפורטים בטבלה לעיל שולמו לנושאי המשרה הבכירה על ידי תאגיד שבבעלות בעל השליטה בחברה, ולא על ידי החברה, וזאת בגין שירותים שהעמידו נושאי המשרה לחברה ולחברות הקבוצה.

ביום 29 במאי 2025 התקשרה החברה עם תאגיד בשליטת בעל השליטה ("**חברת הניהול**") בהסכם לקבלת שירותי ניהול לפיו תעמיד חברת הניהול לחברה ולחברות הקבוצה שירותים (כמפורט להלן), וזאת בגין התקופה שהחל מיום 1 בינואר 2025 בכפוף להשלמת ההנפקה על פי התשקיף ("**הסכם הניהול**"). יובהר, כי למועד התשקיף והחל ממועד השלמת הנפקת אגרות החוב על פי התשקיף, החברה אינה מעסיקה עובדים, וכל שירותי העסקת מנהלים ועובדים מבוצע על פי הסכם הניהול ומכוחו.

התמורה לחברת הניהול על פי הסכם הניהול הינה סך חודשי של 222 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, כפוף להתאמות בגין שינוי בהיקף המשרה כמפורט להלן ("**התמורה**") צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2025 ובתוספת תמורה בגין שירותים נוספים כמפורט בס"ק להלן, והיא תשולם לחברת הניהול לא יאוחר מ-10 ימים לאחר תחילת כל חודש קלנדרי בגין אותו החודש (למעט התשלומים בגין שירותים שהועמדו בגין חודשים ינואר-מאי 2025, אשר שולמו במלואם בתשלום אחד בסמוך לאחר השלמת ההנפקה). כמו כן, חברת הניהול תהא זכאית לתוספת תמורה שנתית לדמי הניהול, בגובה של 4% מה- FFO (כהגדרתו בסעיף 6.8.15 לתשקיף) של החברה. תוספת התמורה השנתית כאמור תשולם עד לתקרה של 1 מיליון ש"ח, ובכפוף ל- FFO מינימלי של 3.5 מיליון ש"ח (ובמקרה כאמור התמורה, כהגדרתה בסעיף זה לעיל, תגדל בהתאמה).

השירותים על פי הסכם הניהול הינם כמפורט להלן:

שירותי יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל - השירותים יוענקו על ידי מר קובי אברהמי, שהינו בעל מוניטין וניסיון רב בתחומי פעילותה של החברה, בהיקף שירותים המקביל להיקף משרה של 80%. במסגרת זו יעניק שירותי ניהול כללי לחברה, הכוונת מהלכים עסקיים מרכזיים שוטפים, בחינת עסקאות חדשות, הצגת החברה בפני גופים מוסדיים שונים וכיו"ב. מתוך התמורה (כהגדרתה לעיל), סך של 100 אלפי ש"ח בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן, הינו בגין רכיב השירותים כמפורט בס"ק זה (המשקף את היקף השירותים המירבי לתפקיד זה כאמור, קרי - 80%), באופן שהתמורה בגין רכיב השירותים כמפורט בס"ק זה מיוחסת לכהונתו של מר אברהמי כמנכ"ל והשירותים המועמדים על ידו כיו"ר הינם ללא תמורה.

שירותי סמנכ"ל כספים - השירותים יוענקו על ידי גורם כפי שימונה מעת לעת על ידי מנכ"ל החברה (ושלמועד דוח זה מכהן בתפקיד זה מר משה גרוסי), בהיקף שירותים המקביל להיקף משרה של 50%. במסגרת השירותים אשר יינתנו על ידו לחברה ולחברות הקבוצה סמנכ"ל הכספים ינהל וילווה את התנהלותה הפיננסית, הכנת דוחותיה הכספיים, קיום הקשר עם רואי החשבון המבקרים, עם מבקר הפנים ועם מוסדות פיננסים, יספק ייעוץ פיננסי לאופן ניהול ההשקעות החברה, ינהל מו"מ עם הגורמים המממנים השונים המעניקים ליווי בנקאי ואשראים לחברה וכיו"ב. מתוך התמורה (כהגדרתה לעיל), סך של 30 אלפי ש"ח בחודש בתוספת מע"מ צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הינו בגין רכיב השירותים כמפורט בס"ק זה (המשקף את היקף השירותים לתפקיד זה בהיקף משרה כאמור לעיל).

שירותי יועצת משפטית - השירותים יוענקו על ידי גורם כפי שימונה על ידי מנכ"ל החברה (ושלמועד דוח זה מכהנת בתפקיד היועצת המשפטית של החברה הגב' מריה אלה רייזמן), בהיקף שירותים המקביל להיקף משרה של 80%. במסגרת השירותים אשר יינתנו על ידה לחברה ולחברות הקבוצה היועצת המשפטית תלווה את החברה הן באופן ישיר והן באופן עקיף, בכל הצרכים המשפטיים הנדרשים לה, לרבות ההתקשרויות של החברה הן הקיימות והן

החדשות מעת לעת, כגון: הסכמי רכישה ומכירה של נכסים, הסכמי שכירות של נכסים, מו"מ עם שותפים, הסכמי מימון עם בנקים, שוק ההון וגורמים אחרים וכיו"ב. מתוך התמורה (כהגדרתה לעיל), סך של 50 אלפי ש"ח בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן, היינו בגין רכיב השירותים כמפורט בס"ק זה (המשקף את היקף השירותים המירבי לתפקיד זה כאמור). במסגרת תנאי כהונתה תהיה המנהלת זכאית למשכורת 13.

שירותי פיתוח עסקי - השירותים יוענקו על ידי גורם כפי שימונה על ידי מנכ"ל החברה (ושלמועד דוח זה מכהן בתפקיד מר דן פנחסי בדרג סמנכ"ל), בהיקף שירותים המקביל להיקף משרה של 80%. במסגרת השירותים אשר יינתנו על ידו לחברה ולחברות הקבוצה המנהל יספק שירותי פיתוח עסקי, הכוללים תמיכה באיתור השקעות ופרויקטים חדשים לקבוצה, ליווי במתן ייעוץ ניהולי של פיתוח עסקי, שיווק ומכירות; שירותי ניהול נכסים. מתוך התמורה (כהגדרתה לעיל), סך של 42 אלפי ש"ח בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הינו בגין רכיב השירותים כמפורט בס"ק זה (המשקף את היקף השירותים לתפקיד זה בהיקף משרה כאמור לעיל). במסגרת תנאי כהונתו יהיה המנהל זכאי למשכורת 13.

שירותים נוספים - בנוסף לשירותים הניתנים כנגד התמורה כהגדרתה לעיל, יסופקו לקבוצה שירותים נוספים ובכללם מתן שירותי משרד, הנהלת חשבונות, כלכלנית, שירותי מזכירות, הנהלת משרד, אדמיניסטרציה ביטוחים (לרבות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה) תחת פוליסות מטריה עם יתר החברות בשליטת בעל השליטה בהתאם למפתח חלוקה להשתתפות בעלות הפרמיה, כפי שיאושר על ידי ועדת הביקורת, שיווק וכיו"ב. שירותים כאמור יועמדו לחברה במתכונת של Cost+7% (בהתאם לעלות העסקתם או צריכתם בפועל על ידי חברת הניהול או מי מטעמה).

מובהר כי: (א) החברה תהייה רשאית לוותר על חלק משירותי הניהול, כולם או חלקם, ובמקרה כאמור, סך התמורה יופחת בהתאמה; ו- (ב) החברה תהייה רשאית להגדיל או להפחית את היקף המשרה של נושאי המשרה והמנהלים כמפורט לעיל, בהתאם לצרכי החברה, עד להיקף שירותים המשקף משרה מלאה, בכפוף להתאמת התמורה החודשית.

בנוסף לתמורה (כהגדרתה לעיל), תישא החברה במימון ההוצאות הישירות אשר יוצאו במסגרת מתן השירותים לחברה, כנגד חשבוניות.

תקופת ההסכם הינה חמש (5) שנים החל ממועד השלמת הנפקת אגרות החוב על פי התשקיף וכל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת של 180 יום. כמו כן נקבעו תנאים מקובלים אשר בהתקיימותם רשאים כל אחד מהצדדים להפסיק את הסכם הניהול לאלתר וללא צורך במתן הודעה מוקדמת.

נושאי המשרה בחברה, כפי שיעמידו שירותים לחברה על פי הסכם הניהול, יהיו זכאים להיכלל בהסדרי הביטוח, השיפוי והפטור, כפי שחלים בחברה מעת לעת.

כל צד להסכם הניהול ישפה את משנהו (להלן: "**הצד שנפגע**") בשל כל נזק שייגרם לצד הנפגע עקב דרישה ו/או תביעה כנגדו בגין מעשה ו/או מחדל של אותו צד בקשר עם העמדת או קבלת השירותים נשוא הסכם זה, למעט בגין פעולה שנעשתה ברשלנות פושעת או בזדון.

תקנה 21 א' - השליטה בתאגיד

למועד הדוח, בעל השליטה בחברה הינו מר קובי אברהמי, המכהן כיו"ר דירקטוריון וכמנכ"ל החברה, ומחזיק במלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של החברה וזכויות ההצבעה בה.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי

לפרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת הדיווח או עד למועד הגשת הדוח או שהיא בתוקף במועד הדוח ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים.

תקנה 24 - אחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפירוט החזקות בעלי עניין בחברה, למיטב ידיעת החברה, סמוך למועד פרסום הדוח, ראו מצבת החזקות בעלי עניין של החברה מיום 29 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-046582) אשר האמור בה מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים בדבר ההון הרשום וההון המונפק ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות

ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-046582) אשר האמור בה מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 26 - דירקטורים של התאגיד

להלן יובאו פרטים בדבר חברי הדירקטוריון המכהנים בדירקטוריון החברה נכון למועד הדוח:

	קובי אברהמי (יו"ר)	ליאור אגאי	עדי פוקס	עידית שניר
מספר ת.ז.	023722408	028643385	027906841	060510427
תאריך לידה	23/06/1968	27/06/1971	09/09/1970	08/06/1982
מען להמצאת כתבי בית- דין	הרב ניסים 9, תל אביב	מבוא הדס 5, מבשרת ציון	אודם 7, שמשית	חמדיה 1, חמדיה
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בועדה או וועדות של הדירקטוריון	לא	וועדת ביקורת וועדת תגמול וועדת מאזן	וועדת ביקורת וועדת תגמול וועדת מאזן	וועדת ביקורת וועדת תגמול וועדת מאזן
האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני או דירקטור בלתי תלוי	לא	דירקטורי בלתי תלוי	דירקטור חיצוני	דירקטורית חיצונית
האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן	כן	לא	כן
הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	כן. מכהן כמנכ"ל החברה	לא	לא	לא
תחילת כהונה כדירקטור	01/05/2015	27/03/2025	26/11/2025	26/11/2025
השכלה	תואר ראשון במדעי המדינה וניהול מהאוניברסיטה הפתוחה ; מתכנן פיננסי מוסמך מ-FPSB-USA.	תואר ראשון במשפטים, תואר ראשון מורחב בכלכלה, תואר ראשון בניהול וחשבונאות ; בעל רישיון בראיית חשבון ; תואר שני במשפטים מאוניברסיטת בר אילן ; תואר שני בניהול פיננסי מהאוניברסיטה העברית ; לימודי PhD בכלכלה אוניברסיטת וארנה.	תואר שני בלוגיסטיקה – אוניברסיטת חיפה ; דוקטור במערכות מידע – אוניברסיטת חיפה קורס דירקטורים ונושאי משרה - הטכניון (2018)	תואר ראשון במשפטים – אוניברסיטת תל אביב ; תואר ראשון בחשבונאות - אוניברסיטת תל אביב
עיסוק ב-5 השנים האחרונות ומשמש כדירקטור בחברות הבאות	מנכ"ל ויו"ר קבוצת אופק השקעות (2000-היום). דירקטור בחברות: אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובליות בע"מ ; באופק ניהול מלון גלי הים בע"מ ; באופק פרויקט לישנסקי 22 ראשון לציון בע"מ ; אופק החזקות (מ.ג.ה.)	מנכ"ל משיק טכנולוגיות (2023-היום) ; שותף בBOD- (2018-2023) חבר המועצה המקצועית של לשכת רואי החשבון (2016-היום) יו"ר ועדת כספים של ההתאחדות לכדורגל (2023-היום) ; חבר בוועדת הכספים במבשרת ציון (2023-היום) ; חבר סגל	ראש התוכנית לתואר שני בהנדסה וניהול וחבר הנהלה - מכללת אפקה להנדסה – תל אביב (5 שנים) ; יו"ר דירקטוריון הארגון ומנהל אקדמי - IPLMA – ארגון הרכש והלוגיסטיקה בישראל (10 שנים) ; מנכ"ל - AVF ניהול ידע בע"מ (5	סמנכ"לית כספים - רשת מלונות אטלס (3.5 שנים) ; מנהלת כספים - עמותת נוה מלכישוע (1.5 שנים) ; שותפת מייסדת – חברת ייעוץ (5 שנים)

	אשדוד בע"מ ; אופק מלונאות (נ.מ.א) בע"מ ; מלונות רוקסון בע"מ ; אופק חניוני סקיי בע"מ ; סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ ; אופק – מולטיביט סוכנות לביטוח (2001) בע"מ ;	במכללת קרית אונו (2004-היום) ; חבר חלקי בסגל מכללת אפקה (2022-היום) ; מרצה בקורסי דירקטורים במספר מוסדות נוספים (2004-היום).	דירקטור בחברת AVF ניהול ידע בע"מ שנים)	
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	כן. בן זוג של מריה אלה רייזמן, יועצת משפטית.	לא	לא	לא

תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של התאגיד

נושא משרה	משה גרוסי	מריה אלה רייזמן	דן פנחסי[2]	עופר אלקלעי
תאריך לידה	7.12.1981	4.4.1988	15.2.1966	12.4.1969
תפקיד בחברה, חברה בת או בבעל עניין בחברה	סמנכ"ל כספים	יועצת משפטית	סמנכ"ל פיתוח עסקי	מבקר פנים
השכלה	תואר ראשון מנהל עסקים וחשבונאות - המסלול האקדמי המכללה למנהל	תואר ראשון במשפטים מהמכללה למנהל ; תואר שני ביישוב סכסוכים וגישור מאוניברסיטת תל-אביב ; מגשרת מוסמכת, גישור נווה צדק.	תואר ראשון במדעי המדינה וסוציולוגיה מהאוניברסיטה העברית ; תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת דרבי ישראל ;C.L.U בביטוח פנסיוני מהמכללה לביטוח ישראל ; מתכנן פיננסי מורשה מטעם איגוד המתכננים הפיננסים	תואר ראשון במשפטים ממכללת נתניה ; תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב ; תואר שני במשפטים מאוניברסיטת בר אילן
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	שותף - משרד רו"ח PKF עמית, חלפון (6 שנים) ; חשב ראשי - קבוצת חג'ג' ייזום נדלן בע"מ (שנה)	יועצת משפטית, קבוצת אופק (2020-הווה).	סמנכ"ל פיתוח עסקי, קבוצת אופק (2015-הווה).	שותף בחברת ע. אלקלעי ושות'
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	לא	בת זוג של קובי אברהמי, מנכ"ל ובעל שליטה.	לא	לא

[2] יצוין כי מר פנחסי רכש יחידות בפרויקט לישנסקי בהיקף כולל של כ-6.7 מיליון ש"ח.

תקנה 26ב - מורשי חתימה של התאגיד

למועד הדוח, אין לחברה מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת מונח זה בסעיף 37)ד(לחוק ניירות ערך, למעט מר קובי אברהמי, מנכ"ל ויו"ר החברה ובעל השליטה בה.

תקנה 27 - רואה החשבון של התאגיד

משרד רו"ח שטיימץ עמינח ושות', רח' יגאל אלון 88, תל אביב.

תקנה 28 - שינויים בתקנון התאגיד

נכון למועד פרסום הדוח, לא בוצעו שינויים בתקנון ההתאגדות של החברה.

תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת

ביום 25 ביוני 2025, החליט דירקטוריון החברה על השלמת הנפקה ראשונה לציבור של עד 64,000,000 אגרות חוב (סדרה א') של החברה, על פי התשקיף וכן החליט על שינוי תקנון החברה בהתאם לנוסח שצורף כנספח א' לפרק 4 לתשקיף. מלבד זאת, במהלך שנת 2025 אישרה החברה את שינוי מבנה הון החברה, כמפורט בסעיף 6.1.2 לתשקיף.

תקנה 29א - החלטות חברה

ביום 29 במאי 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה, הענקת כתב התחייבות לשיפוי, כתב פטור, וביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כדלקמן:

<u>כתבי התחייבות לשיפוי מראש של נושאי משרה</u> - דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי מניות החברה אישרו הענקת כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, בחברות הבנות שלה ובתאגיד קשור לחברה (כפי שיהיו מעת לעת), המכהנים או כפי שיכהנו בה מעת לעת (לרבות נושאי משרה שלבעל השליטה בחברה עשוי יהיה להיחשב כבעל עניין אישי בהענקת כתב שיפוי להם) (להלן בס"ק זה "נושאי המשרה"). כתבי השיפוי כוללים שיפוי בגין הוצאות בהתאם לעילות הקבועות בכתב השיפוי. כתב השיפוי יחול, בכפוף לכל דין, גם ביחס לפעולות שבוצעו לפני מועד הענקתם. בהתאם להחלטת החברה, סכום השיפוי שישולם על ידה (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברות ביטוח, ככל שיתקבלו) לכל נושאי המשרה, במצטבר, למסכת אירועים אחת מהאירועים שפורטו בכתב השיפוי או לכלל האירועים כאמור לא יעלה על סך של 25% מהונה של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, שפורסמו לפני יום התשלום בפועל בגין השיפוי ("סכום השיפוי המרבי"). עם קרות אירוע בגינו עשוי להיות נושא המשרה זכאי לשיפוי בהתאם לכתב השיפוי, יהא נושא המשרה זכאי לתשלומי ביניים מעת לעת עבור כיסוי הוצאות ותשלומים אחרים הכרוכים בטיפול בהליכים משפטיים הקשורים לאותו אירוע, על חשבון סכום השיפוי.

כתב השיפוי לא יבטל או יגרע מהתחייבות קודמת לשיפוי שניתנה לנושאי המשרה על ידי החברה (להלן: "ההתחייבות הקודמת"), ובלבד שהחברה לא תחויב לשפות את נושאי המשרה פעמיים בגין אותו אירוע לפי ההתחייבות הקודמת (אם וככל שתהיה בתוקף) וגם לפי כתב ההתחייבות לשיפוי. בכל מקרה שניתן יהיה לשפות את נושא המשרה, על פי דין, הן על פי כתב ההתחייבות לשיפוי והן על פי ההתחייבות הקודמת, תפעל החברה על פי ההוראה המטיבה עם נושאי המשרה.

כתבי התחייבות לפטור נושאי משרה - דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי מניות החברה אישרו הענקת כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה (לרבות נושאי משרה שבעל השליטה בחברה עשוי להיחשב כבעל עניין אישי בהענקת כתבי פטור להם וכן בעלי תפקידים הכפופים למנכ"ל) המכהנים וכפי שיכהנו מעת לעת בחברה, בחברות הבנות שלה ובתאגיד קשור לחברה (כפי שיהיו מעת לעת). כתבי הפטור כוללים פטור מאחריות להפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי חברות בנות שלה ובשל כל הפרה אחרת שהדין מתיר לחברה לפטור נושא משרה בה בגינה, למעט בשל מעשה או מחדל של נושא המשרה בנוגע להחלטה או עסקה שלבעל השליטה בחברה או לנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי.

ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה - ביום 29 במאי 2025 אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי מניות החברה את השתתפות החברה (והחברות הבנות שלה) ברכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה על ידי חברת הניהול (כהגדרתה לעיל) בהתאם למפתח חלוקה להשתתפות בעלות הפרמיה כמפורט בסעיף 8.1.2.2(ה) לתשקיף או לחילופין (על פי החלטת החברה) את התקשרותה במישרין עם מבטח בישראל, בפוליסת ביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות הבנות שלה, כפי שיהיו מעת לעת, לתקופה של שנה, החל ממועד השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, בגבולות אחריות של עד 7.5 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח שנתית. סכום ההשתתפות העצמית והפרמיה השנתית יהיו בהתאם לתנאי שוק ואינם עשויים להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. תנאי פוליסת הביטוח יהיו זהים לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה (והחברות הבנות שלה), לרבות ביחס לבעל השליטה ו/או שלבעל השליטה עשוי להיחשב כבעלי עניין אישי בהם. לפרטים אודות מסגרת שנקבעה להתקשרות בפוליסות ביטוח וחידושן מעת לעת, ראו חלק ו' למדיניות התגמול המצורפת לתשקיף כמפורט בסעיף 8.1.7 לתשקיף.

תאריך: 20 באפריל 2026

קובי אברהמי, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	ליאור אגאי, דירקטור בלתי תלוי

<u>הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970</u>:

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, יעקב אברהמי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של חברת קבוצת אופק (פ.ה.א.) השקעות 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 ולדירקטוריון והדוחות הכספיים של 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.

20 באפריל 2026

תאריך

יעקב אברהמי,

מנכ"ל ודירקטור

<u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970</u>:

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, מר משה גרוסי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת אופק (פ.ה.א.) השקעות 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 ולדירקטוריון הכספיים של 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.

20 באפריל 2026

תאריך

מר משה גרוסי,
סמנכ"ל כספים