

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026
- תמצית דוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני 2026
- תמצית מידע כספי נפרד ביניים ליום 30 ביוני 2026
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 30 ביוני 2026

להלן קישור לנוסח המונגש של הדוח הכספי לרבעון השני לשנת 2026 אשר יעלה לאתר החברה בסמוך לאחר פרסום הדוח במגנא, מוקדם ככל שניתן https://ir.azorim.co.il/. למען הסר ספק, בכל מקרה של אי התאמה בין המידע המופיע בדוח זה לבין המידע בדוח שפורסם באתר מגנא, הנוסח המחייב יהא הנוסח המפורסם באתר מגנא.

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026

דירקטוריון אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("**החברה**") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על פעילות החברה לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 וכן את הסבריו לדוחות הכספיים המאוחדים, ביניים, של החברה ליום 30 ביוני 2026 ("**תקופת הדוח**" ו- "**הדוחות הכספיים**", בהתאמה), על פי תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"). למועד דוח זה ("**מועד הדוח**"), פעילותה העסקית של החברה מתבצעת בעיקר באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה - אזורים בנין (1965) בע"מ ("**אזורים בנין**"). החברה והחברות הבנות של יכונו בדוח זה להלן יחדיו - "**הקבוצה**".

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית במסגרת דוח זה כולל סקירה מצומצמת של העניינים שבהם היא עוסקת ונערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, שפורסם ביום 27 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-028342) (יחד: "**הדוח התקופתי לשנת 2025**"), לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2025 אשר נכלל בדוח התקופתי לשנת 2025 ("**דוח הדירקטוריון לשנת 2025**") . דוח זה כולל גם עדכונים לפרק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי לשנת 2025 ("**פרק תיאור עסקי החברה**").

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

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

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

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

1.1 חלב ודבש, ירושלים (קומבינציה)

במסגרת הפרויקט, שעבודות הביצוע בו החלו על בסיס היתר חפירה ודיפון, יוקמו 207 יחידות דיור (מתוכן 108 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה) בארבעה בניינים, מהם בניין אחד בן 18 קומות ו- 3 בנייני מגורים נוספים בני 9 קומות, מעל קומת מסחר בשטח של כ- 2,200 מ"ר ו- 3 קומות מרתף חניה וכן מבני ציבור. בחודשים פברואר ומרץ 2026 התקבלו היתרי הבניה והחברה החלה את עבודות ההקמה של הפרויקט[1] שצפויות להימשך כ- 46 חודשים. להערכת החברה ההכנסות מהפרויקט (כולל מרכיב הקומבינציה וללא רכיב המסחר) צפויות להסתכם בסך של כ- 485 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בסך של כ- 91 מיליון ש"ח.

1.2 N ההסתדרות, נתניה (התחדשות עירונית) [חלק החברה – 77.5%]

במסגרת הפרויקט ייהרסו 4 בניינים ישנים הכוללים 56 יחידות דיור של בעלי הזכויות במקרקעין ובמקומם יוקמו 2 בנייני מגורים בני 18 קומות ובנין מגורים נוסף בן 9 קומות מעל קומת קרקע ו- 4 קומות מרתפי חניה, הכוללים 182 יחידות דיור (מתוכן 126 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה). בחודש דצמבר 2025 התקבל היתר בניה לפרויקט ובחודש אוגוסט 2026 הושלם פינוי הדיירים במתחם. להערכת החברה, עבודות ההקמה שצפויות להימשך כ- 44 חודשים יחלו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2026. להערכת החברה ההכנסות (במונחי 100%) מהפרויקט צפויות להסתכם בסך של כ- 454 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי (במונחי 100%) צפוי להסתכם בסך של כ- 74 מיליון ש"ח.

בחודש יוני 2026 הושלמה הקצאה להפניקס חברה לביטוח של 22.5% מהזכויות בשותפות המחזיקה בפרויקט, על פי הסכם שיתוף הפעולה, כמפורט בסעיף 1ח. 1 בדוח הדירקטוריון לשנת 2025.

1.3 יצחק אלחנן (התחדשות עירונית) [חלק החברה – 77.5%]

במסגרת הפרויקט ייהרסו 4 בניינים הכוללים 108 יחידות דיור ובמקומם צפויים להיות מוקמים 5 בנייני מגורים בני 7-6 קומות מעל קומת קרקע ו- 2 קומות מרתפי חניה, הכוללים 220 יחידות דיור (מתוכן 112 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה). היתר הבניה לפרויקט התקבל בחודש נובמבר 2025 ובחודש אוגוסט 2026 הושלם פינוי הדיירים במתחם. להערכת החברה, עבודות ההקמה שצפויות להימשך כ- 39 חודשים יחלו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2026. להערכת החברה ההכנסות (במונחי 100%) מהפרויקט צפויות להסתכם בסך של כ- 742 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי (במונחי 100%) צפוי להסתכם בסך של כ- 135 מיליון ש"ח.

בחודש מאי 2026 הושלמה הקצאה להפניקס חברה לביטוח של 22.5% מהזכויות בשותפות המחזיקה בפרויקט, על פי הסכם שיתוף הפעולה, כמפורט בסעיף 1ח. 1 בדוח הדירקטוריון לשנת 2025.

[1] לאחר שהושלמו עבודות חפירה ודיפון מתוקף היתר חפירה ודיפון שניתן בשנת 2021.

1.4 השלמת הקמה של פרויקטים

בתקופת הדוח השלימה החברה את הקמתם והחלה את אכלוסם של פרויקט Exchange ברמת גן שכולל 355 יחידות דיור, שער העיר (שלב א') בגבעת שמואל שכולל 157 יחידות דיור (כולל 55 יחידות דיור של הדיירים הוותיקים) וכן את פרויקט מומנט בבת ים[2] שכולל 714 יחידות דיור (כולל 142 יחידות דיור של הדיירים הוותיקים).

2. עדכון ביחס להתקדמות תכנונית של פרויקטים

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

ביום 19 במאי 2026 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב אישרה למתן תוקף את תוכנית 506-1004522 - תכנית להתחדשות עירונית ברח' שלם 35, כיכר הרב פרדס, רג/1856 והיא פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 24 ביוני 2026. התכנית שאושרה חלה בין היתר, על מקרקעי פרויקט שלם 35 של החברה המצויים בשכונת רמת השקמה ברמת גן, וכוללת הריסה של בניין הכולל 36 יחידות דיור ו- 12 חנויות והקמה של בניין מגורים בן 25 קומות מעל מפלס הכניסה, הכולל 122 יחידות דיור בשטח מגורים כולל של כ-15,000 מ"ר, כ- 500 מ"ר שטחי מסחר וכ-500 מ"ר שישמשו לטובת מבני ציבור. בכוונת החברה לפעול בהקדם להוצאת היתר בניה לפרויקט.

2.2 ידע עם/ביאליק רמת גן - התחדשות עירונית

בחודש אפריל 2026 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב החליטה לאשר את תוכנית 506-0961169 ביאליק - ידע עם התחדשות רג/1677, בכפוף למספר תיקונים, ולאחר השלמת הליך הפרסום של טבלאות ההקצאה והאיזון לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה. בהתאם להוראות התכנית, יהרסו 5 בנייני מגורים ובהם 50 יחידות דיור ובמקומם יוקמו 150 יחידות דיור במגדל בן 38 קומות בשטח של 17,900 מ"ר מעל 4 קומות מרתפי חניה וכן מסחר בשטח של 500 מ"ר ומבנה ציבור בשטח של 500 מ"ר.

2.3 צומת פת, ירושלים

בהמשך לפירוט בסעיף 4.12.9 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 בקשר עם מקרקעי פרויקט צומת פת בירושלים (אשר 50% מהזכויות בהם מצויים בבעלות החברה) ("הפרויקט"), בחודש יוני 2026 פורסמה ברשומות למתן תוקף תכנית מפורטת מס' 101-1182146, מגדל עמק הצבאים בצומת פת, ירושלים אשר הוגשה על ידי החברה יחד עם חברת דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ (המחזיקה ביתרת 50% מהזכויות במקרקעין), ואשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה בפרויקט.

התכנית מאפשרת הקמה על המקרקעין של מגדל מעורב שימושים בגובה 30 קומות מעל 4 קומות מרתף חניה אשר יכלול 216 יח"ד, כ- 6,500 מ"ר לשימושי מסחר ותעסוקה, מבנה ציבור בהיקף של 4,300 מ"ר וכן גשר להולכי רגל שיחבר בין מתחם המגורים שיוקם לבין פארק עמק הצבאים שנמצא מעבר לרחוב הרצוג. יצוין כי נכון למועד דוח זה פועלת על גבי המקרקעין תחנת הדלק אשר במסגרת התוכנית שונה יעודה כאמור.

[2] פרויקט Moment כולל הקמת 4 מגדלי מגורים וכן שטחי תעסוקה, מסחר ומבני ציבור. בתקופת הדוח השלימה החברה את הקמתם והחלה את אכלוסם של בניינים 2+1 ובחודש אוגוסט 2026 הושלמה הקמתם של בניינים 4+3.

ביום 2 באוגוסט 2026 הומצאה לחברה עתירה מנהלית כנגד אישור התכנית וכן בקשה דחופה למתן צו ארעי במעמד צד אחד ולמתן סעד ארעי להימנע ממתן החלטה לאשר בקשה להיתר מכוח התכנית אשר מספר ימים לאחר מכן הורחבה למניעת עריכת תצ"ר ורישומו. יצויין כי העותרים נמנו עם מתנגדי התכנית והתנגדותם נדונה בהרחבה בפני ועדת המשנה להתנגדויות והוכרעה בהחלטה שניתנה טרם מתן תוקף לתכנית.

החברה ביחד עם דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ דוחות את הטענות שהועלו בעתירה ותגובה לבקשה למתן סעד ארעי, הדוחה את טענות המבקשים הוגשה על ידן ביום 17 באוגוסט 2026. יצוין כי לאחר היוועצות ראשונית עם יועציה המשפטיים, סבורה החברה כי סיכויי העתירה נמוכים.

המידע הנכלל בסעיפים 1-2 לעיל ביחס לפרויקטים, בין היתר בדבר תכנית הפרויקט, הכנסות צפויות, היקפי רווח גולמי צפוי, כמות יחידות הדיור שיוקמו וכן מועדי תחילה של שיווק הפרויקט, הינו מידע המבוסס על הערכות, תחזיות, אומדנים, מטרות ותחשיבים כלכליים שערכה החברה אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה והוא מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, אומדנים או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה.

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

3. <u>פירוט ועדכון בדבר עסקאות והתקשרויות עיקריות שבוצעו בתקופת הדוח ולאחריה</u>

3.1 <u>רכישת נכס מניב (בהקמה) ברמת אפעל</u>

ביום 15 בפברואר 2026, התקשרה אזורים בנין בהסכם מכר לרכישת כ-4,500 מ"ר ברוטו שטחי מסחר ובתוספת 103 מקומות חניה ומחסנים נלווים ("**הנכס הנרכש**"), וזאת בתמורה לסך של כ-136.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. הנכס הנרכש מהווה את שדירת המסחר בפרויקט מעורב שימושים הנמצא בשלבי הקמה הממוקם ברמת אפעל (רמת גן) לאורך דרך רפאל איתן, בסמיכות לתחנות הרכבת הקלה "מסובים" ו"אפעל דרום" של הקו הסגול. 15% מהתמורה שולמו במועד חתימת ההסכם. יתרת התמורה תשולם למוכרת כשהיא צמודה למדד תשומות הבניה בהתאם להוראות חוק המכר במועדים הבאים: (א) 20% ישולמו בחלוף 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם; ו- (ב) 65% ישולמו במועד קבלת הודעת המוכרת לפיה הקמת הנכס הנרכש הושלמה. בהתאם להוראות ההסכם, התחייבה המוכרת למסור את הנכס הנרכש לחברה ברמת מעטפת עד ליום 31 בדצמבר 2028. במקרה של שינוי בשטח הנכס הנרכש בשיעור העולה על 5% מסך שטחי המסחר, תהיה החברה רשאית להודיע על ביטול ההסכם.

3.2 זכיה במכרז לרכישת קרקע בראשון לציון

ביום 9 במרץ 2026 קיבלה החברה את הודעת עיריית ראשון לציון כי אזורים בנין זכתה במכרז לרכישת זכויות הבעלות במגרש מס׳ 104 לפי תכנית 413-1275783, גוש 3947 בחלק מחלקה 108 בראשון לציון (״המגרש״). המגרש הינו בשטח של כ- 4,861 מ״ר ועל פי הוראות התב״ע העדכנית, ניתן להקים על גביו 226 יח״ד. במהלך חודש מרץ 2026 החברה השלימה את תשלום התמורה בסך של כ- 306.5 מיליון ש״ח (בתוספת מע״מ כדין) בגין רכישת זכויות הבעלות במגרש. נכון למועד אישור דוח זה התקבלו כל האישורים שהיוו תנאי מתלה לכניסת הסכם רכישת המקרקעין לתוקף. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 24 בפברואר 2026 (מס׳ אסמכתא: 2026-01-017154) ומיום 9 במרץ 2026 (מס׳ אסמכתא: 2026-01-020953) הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

3.3 הסכם מכר תמורות ושירותי בניה בבית שמש

ביום 18 ביוני 2026 התקשרה החברה עם אגד פרופרטיז בע״מ (להלן: ״המוכר״) בעסקת מכר תמורות ושרותי בניה ביחס לקרקע בשטח של כ- 4 דונם במזרח העיר בית שמש לגביה אושרה תב״ע המאפשרת הקמת פרויקט בעירוב שימושים של מגורים, מסחר וחניון אוטובוסים וכן מבנה ציבור. התוכנית כוללת הקמת שני בנייני מגורים ובהם 117 יחידות דיור (מהן 25% דירות קטנות) בשטח עיקרי של כ- 10,545 מ״ר וכ - 4,680 מ״ר שטחי שירות ובנוסף כ- 300 מ״ר שטחי מסחר, כ- 1,100 מ״ר שטחי ציבור, חניון רכבים פרטיים וחניון אוטובוסים תת-קרקעי, מקורה ומחושמל בשטח של כ-3,000 מ״ר. בתמורה לרכישת ״מקרקעי היזם״ הכוללים את כלל זכויות הבניה והשטחים שייבנו בפרויקט, למעט ״יחידות הבעלים״ (המהוות את חניון האוטובוסים התפעולי וכן את מלוא שטחי המסחר בפרויקט) ולמעט שטחים ציבוריים מבונים ופתוחים שיוקמו בפרויקט ושיוקנו לעירייה במסגרת מטלות ציבוריות, תשלם החברה למוכר 21% מהתקבולים שינבעו לחברה ממכירת היחידות שיוקמו בפרויקט ובנוסף תבנה החברה עבור המוכר את ״יחידות הבעלים״ (שיוותרו בחזקת המוכר). מימוש העסקה נשוא הסכם המכר תלוי בקיומם של שני תנאים מתלים מצטברים בתוך 18 חודשים ממועד חתימת ההסכם: אישור רמ״י לעסקת שינוי ייעוד וניצול במקרקעין לטובת השימושים המותרים על פי התב״ע וחתימת חוזה חכירה מהוון וכן הסדרה בכתב של פתרון חלופי מול משרד התחבורה לחניון האוטובוסים התפעולי הקיים כיום במקרקעין והשימושים הנלווים אליו.

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

4.1 הקצאה פרטית של מניות וכתבי אופציה

ביום 25 בפברואר 2026 השלימה החברה הקצאה פרטית של 8,658,010 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש״ח ערך נקוב כל אחת וכן הקצאה של 4,329,005 כתבי אופציה לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש ל- 4,329,005 מניות החברה, וזאת בתמורה כוללת (ברוטו) בסך של 200 מיליון ש״ח. כתבי אופציה ניתנים למימוש בכל יום מסחר בבורסה, החל ממועד הקצאתם ובמשך תקופה של שנתיים כנגד תשלום במזומן של מחיר המימוש בסך של 30 ש״ח לכל כתב אופציה. מחיר המימוש של האופציות ו/או כמות המניות שתנבענה ממימוש האופציות, יהיו כפופים להתאמות מקובלות כגון איחוד הון, פיצול הון, חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד. לפרטים נוספים ראו דיווח מיום 20 בפברואר 2026 (מס׳ אסמכתא: 2026-01-016437) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

4.2 <u>אישור רכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה</u>

ביום 2 במרץ 2026, אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, בתנאים דומים אך לא זהים לתנאי הפוליסה הקיימת, לתקופה שמיום 10 במרץ 2026 (תום תקופת פוליסת הביטוח הקיימת) ועד ליום 9 בספטמבר 2027 (תקופה של 18 חודשים), בגבול כיסוי אחריות של עד 35 מיליון דולר (למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח), בהשתתפות עצמית בסכום שלא יעלה על סך של 125 אלפי דולר, תמורת פרמיה על סך של 198.8 אלפי דולר (פרמיה שנתית בסך של 132.5 אלפי דולר) לכיסוי תביעות שיתקבלו בתקופה זו. בנוסף, החברה התקשרה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה מסוג SIDE A DIC (Difference in Conditions) לאותה תקופה, בגבול כיסוי אחריות של עד 5 מיליון דולר, תמורת פרמיה בסך של 31.8 אלפי דולר (פרמיה שנתית בסך של 21.2 אלפי דולר). אישור ההתקשרות בוועדת התגמול של החברה נעשה בהתאם למדיניות התגמול של החברה, ובהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-021127), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

4.3 <u>פסק בוררות חלקי בהליך מול גהה מבנים והשקעות בע"מ</u>

ביום 13 באפריל 2026, התקבל פסק בוררות חלקי בקשר עם סוגיית האחריות בתביעה שהגישה גהה מבנים והשקעות בע"מ ("**גהה**" **ו/או** "**התובעת**"), חברה המחזיקה במשותף עם חברה מאוחדת של החברה, אזורים נכסים בע"מ ("**החברה המאוחדת**") חטיבת קרקע בצומת גהה ("**המקרקעין**"), נגד החברה המאוחדת ונגד החברה וכן בקשר עם תביעה שכנגד שהגישה החברה המאוחדת כנגד גהה. לעיקרי פסק הבוררות החלקי וכן להתפתחות שחלה לאחר מכן ראו דיווח מיידי מיום 14 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-034114) המובא בדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור 15 בדוחות הכספיים.

4.4 <u>חלוקת דיבידנד</u>

ביום 13 באפריל 2026 בוצעה חלוקת דיבידנד בעין של כ- 7,000,000 מניות אזורים ליווינג אשר שווין נכון לאותו מועד הסתכם לסך של 33.6 מיליון ש"ח וביום 16 באפריל 2026 בוצעה חלוקת דיבידנד במזומן בסך כולל של 20 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 26 במרץ 2026. סך הדיבידנד שחולק לבעלי המניות של החברה היווה נכון לאותו מועד 0.2565 ש"ח למניה רגילה בת 1 ש"ח ערך נקוב של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מיום 27 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-028345 ו- 2026-01-028346) המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

4.5 <u>אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה</u>

ביום 4 במאי 2026 קיבלה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות בחברה החלטה לאשר הענקת מענק בן שתי משכורות למר עדי דנה, מנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה ותוצאותיה מהימים 30 במרץ 2026 ו-4 במאי 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-029861 ו-2026-01-041138) הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

4.6 <u>הנפקת אגרות חוב על ידי אזורים מירוזא בע"מ ("מירוזא")</u>

ביום 4 ביוני 2026 השלימה מירוזא, חברה בבעלות מלאה של החברה המאוגדת בישראל, אשר מחזיקה (באמצעות חברה בת בארה"ב) בפעילות בארה"ב, הנפקה לציבור של 280,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') לא המירות, רשומות על שם, בבורסה לניירות ערך בתל-אביב וזאת בתמורה לסך של 280,000 אלפי ש"ח (273,874 אלפי ש"ח בניכוי הוצאות הנפקה).

אגרות החוב (סדרה א'), תעמודנה לפירעון (קרן) בשלושה (3) תשלומים שנתיים לא שווים, כאשר 5% מערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') ישולמו בימים 31 בדצמבר 2029 ו- 2030 ו- 90% מערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') ישולמו ביום 31 בדצמבר 2031.

היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.1% שתשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 בדצמבר 2026 ובימים 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2031 (כולל).

להבטחת קיומן המלא של התחייבויות מירוזא על תנאי אגרות החוב (סדרה א') נוצרו ונרשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, משכנתא קבועה ראשונה בדרגה ויחידה על מלוא הזכויות בנכס Miroza Tower, לרבות המקרקעין עצמם, כל זכות הנובעת מנכס המקרקעין האמור או קשורה אליו וכן שעבוד מדרגה ראשונה של מלוא זכויות חברות ההחזקה בחברת הנכס, לרבות הפירות הנובעות מהן.

במסגרת שטר אגרות החוב נקבעו עילות מקובלות להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי וכן התחייבה מירוזא לאמות מידה פיננסיות: (1) ההון העצמי המאוחד שלה כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ- 85 מיליון דולר; (2) היחס בין החוב הפיננסי נטו המתואם של מירוזא לבין סך ההון והחוב הפיננסי נטו המתואם לא יעלה על 78%; (3) יחס החוב לבטוחה לא יעלה על 81%.

כמו כן, במסגרת שטר אגרות החוב נקבעו מנגנוני התאמת שיעור הריבית כתוצאה מחריגה באמות המידה פיננסיות או כתוצאה משינוי בדירוג אוזרים מירוזא וכן מגבלות ביחס לחלוקה.

חברת הדירוג מידרוג בע"מ על אישרה דירוג לאזורים מירוזא בדירוג Baa1.il וכן אישור דירוג לאגרות החוב מובטחות בשעבוד, בדירוג A3.il עם אופק דירוג יציב.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 ביוני 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-053704), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

4.7 <u>הנפקה לציבור בדרך הרחבת סדרת אג"ח 16 של החברה</u>

ביום 15 ביולי 2026 השלימה החברה הנפקת 383,555 אלפי ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה 16), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת וזאת במסגרת הנפקה לציבור בדרך של הרחבת סדרה, במחיר של 105.9 אג' לכל 1 ש"ח ע.נ המשקף ריבית אפקטיבית שנתית בשיעור של כ-4.5% ובתמורה כוללת ברוטו בסך של 406.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 15 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-067497), המובא כאן על דרך ההפניה.

4.8 <u>התקשרות בהסכם מכר למכירת 26 יחידות דיור בפרויקט נופי ארנונה בירושלים</u>

ביום 17 באוגוסט 2026 התקשרה החברה עם אזורים ליווינג בהסכם מכר למכירת 26 יחידות דיור בפרויקט נופי ארנונה בירושלים, המיועדות להשכרה למגורים לתקופה של 10 שנים וזאת בתמורה לסך של 76.5 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). 15% מהתמורה תשולם במועד התקיימות התנאים המתלים (כמפורט להלן) ו- 85% מהתמורה תשולם במועד מסירת הדירות שנקבע בהסכם המכר ליום 30 בנובמבר 2026.

כניסת הסכם המכר לתוקף מותנית, בין היתר, בהסדרת הארכת תוקף הסכם הפיתוח מול רשות מקרקעי ישראל ו/או חתימה על הסכם חכירה, וכן בקבלת אישורי האורגנים המוסמכים של הצדדים (לרבות אישור אסיפה כללית של אזורים ליווינג) וזאת בתוך 40 ימים ממועד חתימת הסכם המכר.

4.9 <u>השפעת המצב הבטחוני על פעילות החברה</u>

כאמור בסעיף 8 לדוח הדירקטוריון לשנת 2025, ונכון למועד אישור דוח זה, עדיין קיים חוסר ודאות בקשר להתפתחות מחודשת של המלחמה, היקפה, משכה ובעיקר על היקף השפעותיה העתידיות על הפעילות הכלכלית במשק, על השווקים הפיננסיים ועל תחומי הפעילות של החברה בישראל, וכתוצאה מכך בין היתר, לגבי יכולת העמידה בלוחות הזמנים למסירת יחידות דיור להם התחייבה החברה, על עיתוי קבלת הכנסותיה והיקפן, על היקפי הביקושים בטווח הקצר והבינוני, על פגיעה ביכולתם של לקוחות קיימים לעמוד בתשלומים החוזיים, על עלויותיה של הקבוצה לרבות בקשר עם דרישות קבלנים לשאת בחלק מהגידול בעלויות הבניה, וכן ההשלכות על מקורות המימון שיועמדו למימון פעילותה. לפיכך, בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשפעה המלא של המלחמה על פעילות החברה, עסקיה ותוצאותיה.

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", מערכה רחבת היקף של ארצות הברית וישראל מול איראן שהתפתחה לעימותים בזירות נוספות במזרח התיכון, לרבות עימות מול חיזבאללה בגבול הצפון. אירועים אלו לצד סגירת מצר הורמוז על ידי אירן הובילו לשיבושים באספקת האנרגיה העולמית, אשר עשויים להשפיע על המצב המאקרו כלכלי ועל האינפלציה בעולם ובישראל. נכון למועד דוח זה, מתקיים משא ומתן בין ארה"ב לבין אירן תחת מתווה הפסקת אש זמנית. גם מול לבנון מתקיים מתווה של הפסקת האש אך בפועל שוררת רגיעה מתוחה בלבד שכוללת התקפות הדדיות.

יצוין כי החל מפרוץ מבצע "שאגת הארי" ועד למועד פרסום דוח זה נרשמה ירידה בעסקאות מכר דירות בין היתר בשל היותם של משרדי המכירות של החברה סגורים חלקית לקהל (בתקופת המבצע) וכן (להערכת החברה) בשל תחושת חוסר הודאות מצד הרוכשים הנובעת מהמצב הבטחוני (בתקופת הפסקת האש). יובהר כי, השפעתו של מבצע "שאגת הארי" על הפעילות באתרי הבנייה של החברה לא היתה מהותית.

יודגש כי המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד המפורט לעיל, מבוסס על המידע המצוי בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה אשר כאמור עשויים שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם ידועים לחברה נכון למועד זה וכן אינם בשליטתה, לרבות גורמי הסיכון להם חשופה החברה, כמפורט בסעיף 19 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

5. פרויקטים בישראל

פרויקטים בביצוע או בשיווק:

שם הפרויקט	מיקום	חלק בפרויקט (%)	שיעור השלמה ליום 30.6.2026 (%)[3]	מועד סיום בנייה משוער	היקף יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק	סך יחידות שנמכרו ליום 30.6.2026	היקף מכירות מצטבר ליום 30.6.2026[4]	סה"כ הכנסות צפויות בפרויקט[5]	סה"כ הכנסות צפויות ממכירת יח"ד - ללא רכיב קומבינציה	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בסיסו חושבו הכנסות צפויות[6]	הכנסות שטרם הוכרו ליום 30.6.2026	סה"כ רווח גולמי בפרויקט	רווח גולמי שטרם הוכר ליום 30.6.2026	הכנסות שהוכרו בתקופה	רווח גולמי שהוכר בתקופה	יתרת עודפים צפויה[7]
Moment בת ים(*)	בת ים	100%	97%	רבעון 3 2026	714	572	551	1,233,512	1,477,420	1,299,394	24	104,192	225,925	9,147	128,845	24,743	**116,773**
N סוקולוב(*)	נתניה	100%	93%	רבעון 3 2026	264	202	151	380,122	585,789	520,619	25	169,914	131,438	41,048	43,251	11,933	**132,868**
בוטיק הנביאים(*)	ירושלים	100%	89%	רבעון 3 2026	16	16	16	128,205	128,205	128,205	72	13,476	3,407	358	16,781	(298)	**-**
נופי ארנונה	ירושלים	100%	89%	רבעון 4 2026	48	48	22	81,406	146,210	146,210	33	73,747	35,063	14,524	10,367	3,605	**23,632**
Symphony	חולון	100%	94%	רבעון 4 2026	100	100	59	150,175	249,823	249,823	30	108,327	62,113	23,892	24,078	4,922	**118,068**
צמרות נהריה - שלב ג'	נהריה	100%	90%	רבעון 4 2026	195	195	187	274,964	288,931	288,931	15	41,602	65,358	9,959	33,385	7,869	**91,816**
N ויצמן(*)	נתניה	100%	92%	רבעון 1 2027	292	221	134	330,125	658,431	575,593	27	279,205	142,597	65,181	61,280	15,199	**192,473**
קריניצי החדשה - בנייני הבוטיק(*)	תל אביב	33%	62%	רבעון 2 2027	56	56	38	74,875	106,674	106,674	49	60,581	27,547	15,385	19,311	5,153	**19,774**
רמז 8(*)	תל אביב	100%	78%	רבעון 2 2027	23	9	0	19	104,489	74,493	75	81,153	7,704	5,547	3,962	395	**45,325**
חופים East	נתניה	100%	74%	רבעון 3 2027	202	202	154	394,233	553,541	553,541	28	262,348	244,557	115,587	79,789	37,590	**228,102**
Central Park שלב ג' - בנין 5	באר שבע	50%	65%	רבעון 4 2027	135	135	67	52,803	106,158	106,158	16	71,717	14,723	10,418	9,493	1,072	**88,769**
עיר הים - שלב א'(*)	חיפה	100%	55%	רבעון 1 2028	368	258	182	398,241	690,017	563,648	22	398,750	112,047	66,923	76,456	10,693	**197,918**
הרצליה Ville, מתחם 5(*)	הרצליה	100%	30%	רבעון 2 2028	186	122	56	235,973	643,389	546,240	42	542,288	160,653	136,768	41,597	9,475	**171,516**
Central Park שלב ג'- בנינים 7+6	באר שבע	50%	20%	רבעון 4 2028	270	270	7	6,547	205,007	205,007	15	203,693	19,838	19,631	1,314	207	-[8]
Arnona Residence(*)	ירושלים	100%	17%	רבעון 1 2029	144	96	71	272,121	471,227	387,803	38	411,878	108,527	94,926	42,896	9,940	**76,052**
מלח הארץ	ירושלים	50%	16%	רבעון 2 2029	374	374	85	151,896	676,540	676,540	43	652,547	162,167	155,793	10,782	2,905	**202,464**
שער העיר - שלב ב'(*)	גבעת שמואל	100%	9%	רבעון 3 2029	210	153	49	142,551	533,962	465,733	30	515,456	109,049	104,997	6,897	1,611	**68,811**
הר נוף חלב ודבש(*)	ירושלים	100%	9%	רבעון 1 2030	207	108	12	39,601	484,717	361,025	43	484,717	91,269	91,269	-	-	**63,459**
ההסתדרות	נתניה	0%	77.5%[9]	רבעון 1 2030	182	126	4	5,210	454,254	378,845	23	454,254	74,325	74,325	-	-	**88,599**
יצחק אלחנן	רמת השרון	0%	77.5%[10]	רבעון 1 2030	220	112	4	11,709	741,765	572,213	51	741,765	135,169	135,169	-	-	**98,894**
הרצליה Ville, מתחם 2(*)	הרצליה	100%	2%	רבעון 2 2030	392	258	48	199,547	1,201,153	1,042,409	41	1,201,153	231,581	231,581	-	-	**339,295**
שדרות פרנקפורט(*)	תל אביב	38%	0%	רבעון 2 2030	178	98	17	31,097	216,384	172,071	49	216,384	20,877	20,877	-	-	**24,493**
בית הכרם JLM	ירושלים	75%	1%	רבעון 4 2031	165	165	39	41,920	430,655	430,655	50	430,655	129,997	129,997	-	-	**148,279**
סה"כ					**4,941**	**3,896**	**1,953**	**4,636,854**	**11,154,742**	**9,851,832**		**7,519,802**	**2,315,932**	**1,573,302**	**610,485**	**147,013**	**2,537,379**

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

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

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

---

[3] שיעור ההשלמה נקבע בהתאם ליחס עלויות הביצוע בפועל ביחס לסך עלויות הביצוע הצפויות בפרויקט. עלויות אלה לא כוללות את עלות הקרקע ועלויות אחרות שאינן מצביעות על התקדמות העבודה.

[4] כולל תמורות בגין הסכמי שדרוג של בעלי זכויות בפרויקטי התחדשות עירונית ובניכוי תשלומי איזון לבעלי זכויות בעסקאות קומבינציה.

[5] סך ההכנסות הצפויות בפרויקט וסך ההכנסות שהוכרו בתקופה כוללות הכנסות משירותי בניה לבעלי הזכויות בקרקע (מרכיב הקומבינציה) וכן את השפעת הטבות המימון השונות הניתנות במסגרת הסכמי המכר.

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

[7] יתרת העודפים הצפויה המוצגת הינה בהתאם לדוחות הפיקוח למועד הדוח, שנערכו לטובת הגוף המממן של הפרויקט, בניכוי העודפים המיוחסים לשטחי המסחר והתעסוקה המוקמים במסגרת הפרויקט (ככל ורלוונטי). יובהר כי החברה אינה נוהגת לשקלל במסגרת זו, עדכון של שווי המלאי שטרם נמכר למחירי שוק נוכחיים. יצוין עוד כי החברה נוהגת להפקיד בחלק מחשבונות הליווי של הפרויקטים סכומים העולים על דרישת ההון העצמי שנקבעו במסגרת הסכמי הליווי וזאת כחלק מפעולות לחיסכון בעלויות מימון של החברה. כמפורט בסעיף 10.1 - יש באפשרות החברה למשוך מחשבונות הליווי סכומים עודפים אלו בטווח הקצר והחברה נוהגת לעשות כן בהתאם לצורכי התזרים שלה. עיקר השינויים שחלו ביתרת העודפים נובעת מהפקדות שבצעה החברה או ממשיכות שבצעה החברה כאמור לעיל.

[8] יתרת העודפים כלולה בפרויקט Central Park שלב ג' - בנין 5.

[9] בחודש יוני 2026 הושלמה הקצאה של 22.5% מהזכויות בתאגיד (שותפות) המחזיק בפרויקט להפניקס חברה לביטוח. הנתונים הכספיים הנכללים בטבלה לעיל מוצגים במונחי 100% (כפי שיאוחדו בדוחותיה הכספיים של החברה).

[10] בחודש מאי 2026 הושלמה הקצאה של 22.5% מהזכויות בתאגיד (שותפות) המחזיק בפרויקט להפניקס חברה לביטוח. הנתונים הכספיים הנכללים בטבלה לעיל מוצגים במונחי 100% (כפי שיאוחדו בדוחותיה הכספיים של החברה).

פרויקטים שהקמתם הסתיימה:

שם הפרויקט	מיקום	חלק התאגיד בפרויקט (%)	היקף יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק	סך יחידות שנמכרו ליום 30.6.2026	הכנסות שטרם הוכרו ליום 30.6.2026	רווח גולמי שטרם הוכר ליום 30.6.2026	הכנסות שהוכרו בתקופה	רווח גולמי שהוכר בתקופה	יתרת עודפים צפויה
Exchange רמת גן	רמת גן	100%	355	355	291	328,938	120,317	68,234	21,392	**129,449**
שער העיר - שלב א' (*)	גבעת שמואל	100%	157	102	81	65,080	12,275	59,890	19,399	**-**[11]
חופים (*)	נתניה	100%	115	63	34	102,949	31,946	3,482	829	**57,576**
Oliver	תל אביב	50%	58	48	40	11,407	3,671	(208)	(159)	**11,772**
הנרקיס – מתחם Urban	ראשון לציון	100%	99	99	97	9,266	2,996	-	-	**8,452**
הנרקיס – מתחם הפארק	ראשון לציון	100%	152	152	151	5,155	2,332	-	-	**3,702**
הנרקיס – מתחם Avenue	ראשון לציון	100%	212	212	210	5,594	1,499	27	27	**1,499**
אחרים			-	-		-	-	615	486	-
סה"כ			**1,148**	**1,031**	**904**	**528,389**	**175,036**	**132,040**	**41,974**	**212,450**

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

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

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

הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה שיתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (א) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (ב) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (ג) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (ד) השלכות המצב הבטחוני על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט; (ה) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 20 בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2025 של החברה.

[11] יתרת העודפים כלולה פרויקט שער העיר - שלב ב'.

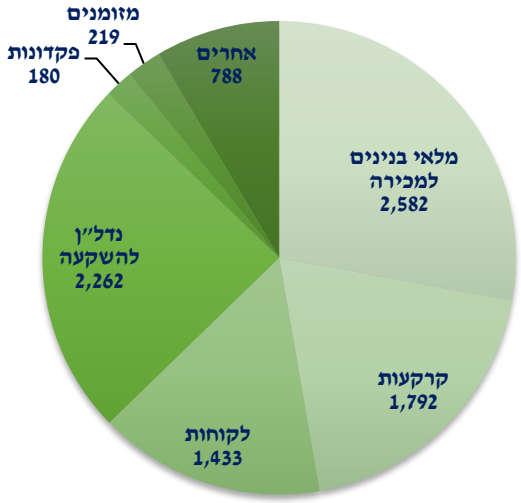
6. ניתוח המצב הכספי

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

6.1 נכסי החברה

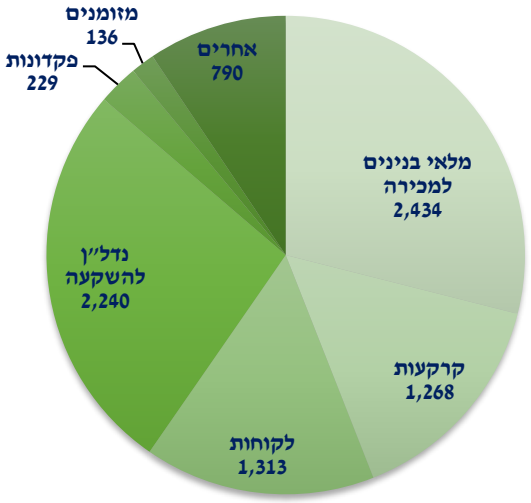
להלן פילוח נכסי החברה לימים 30 ביוני 2026 ו- 31 בדצמבר 2025:

30.6.2026



9,256 מש"ח

31.12.2025



8,409 מש"ח

פירוט שינויים עיקריים ביחס לנכסי החברה

6.1.1 מזומנים ושווי מזומנים

יתרת המזומנים ושווי מזומנים ליום 30 ביוני 2026 הסתכמה לסך של כ- 219 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 136 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025. לפירוט בדבר השינויים ביתרת המזומנים ושווי מזומנים, ראו סעיף 10 להלן.

6.1.2 מלאי בניינים למכירה

מלאי הבניינים למכירה גדל בסך של כ- 148 מיליון ש"ח במהלך תקופת הדוח. הגידול במלאי בניינים למכירה נבע בעיקר מזקיפת עלויות הקמה בסך של כ- 701 מיליון ש"ח (כולל עלויות קומבינציה בסך של כ- 113 מיליון ש"ח) למלאי הפרויקטים. מנגד נגרעו לרווח והפסד עלויות בגין פרויקטים בשלבי הקמה ופרויקטים אשר הושלמו בסך של כ- 553 מיליון ש"ח.

6.1.3 קרקעות

הגידול ביתרת קרקעות בסך של כ- 524 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מרכישות של הקרקעות בבאר יעקב ובראשון לציון שבוצעו בתקופת הדוח.

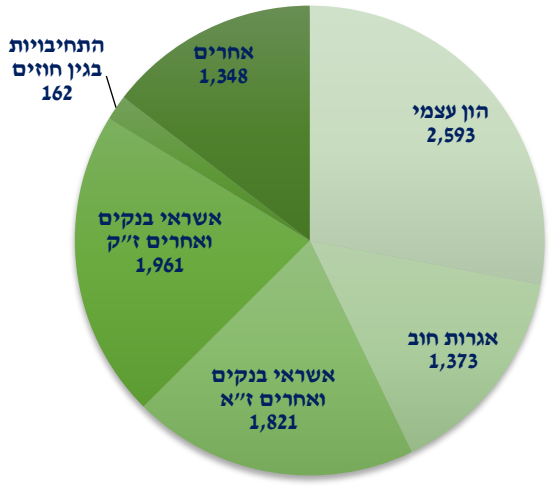
6.1.4 נדל"ן להשקעה

עיקר הגידול בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 22 מיליון ש"ח נובע מהשקעה בפרויקטי מגורים המיועדים להשכרה בהקמה בארצות הברית ובפרויקטים בישראל שכוללים שטחי מסחר ותעסוקה בסך של כ- 83 מיליון ש"ח (כולל היוון מימון ועלויות קומבינציה בסך של כ- 17 מיליון ש"ח). בנוסף, במהלך התקופה הכירה החברה בעליית ערך בסך של כ- 21 מיליון ש"ח. מנגד, בתקופת הדוח חל קיטון ביתרת הנכסים בארצות הברית בסך של כ- 82 מיליון ש"ח בעקבות ירידת שער החליפין של הדולר.

6.2 התחייבויות והון

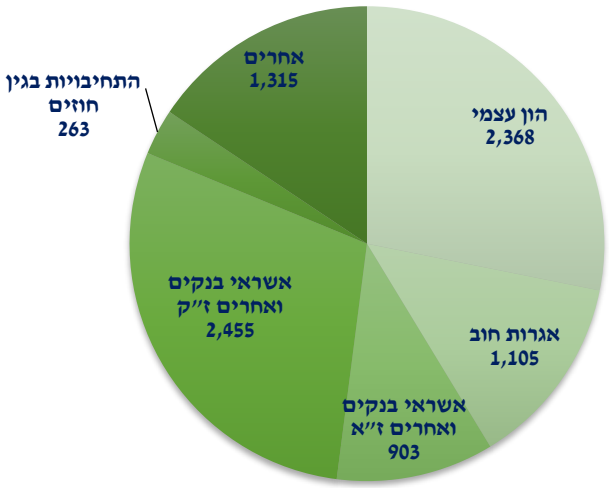
להלן פילוח ההתחייבויות העיקריות וההון של החברה לימים 30 ביוני 2026 ו- 31 בדצמבר 2025:

30.6.2026



9,256 מש"ח

31.12.2025



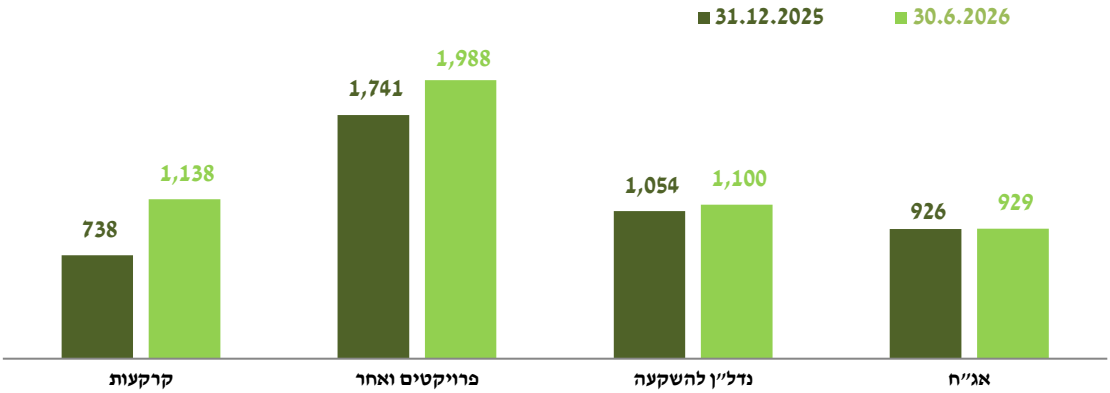
8,409 מש"ח

פירוט השינויים העיקריים בהתחייבויות החברה ובהון

6.2.1 התחייבויות פיננסיות של החברה

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

להלן פירוט רכיבי החוב של החברה ליום 30 ביוני 2026 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025(*):



* אגרות החוב (סדרה 15) בסך של כ- 170 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2025 - 179 מיליון ש"ח) המובטחות בשעבוד על הזכויות בפרויקט הרצליה הילס ואגרות החוב (סדרה א) בסך של כ- 274 מיליון ש"ח המובטחות בשעבוד על הזכויות ב- Miroza tower מוצגות תחת מימון נדל"ן להשקעה.

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

*** העלייה באשראי בגין קרקעות בתקופת הדוח נובעת מרכישת קרקעות בבאר יעקב ובראשון לציון.

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (זמן ארוך וזמן קצר)

במהלך תקופת הדוח גדל האשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-424 מיליון ש"ח. הגידול נובע מקבלת אשראי (נטו) במסגרת ליווי פרויקטים בהקמה בסך של כ- 109 מיליון ש"ח, מקבלת אשראי למימון רכישת קרקעות בסך של כ- 427 מיליון ש"ח וכן מקבלת אשראי אחר (שימש בעיקרו להחלפת חוב במסגרת ליווי פרויקטים) בסך של כ- 148 מיליון ש"ח. מנגד בוצע פרעון אשראי ששימש למימון הקמה של נכס בארה"ב בסך (נטו מאשראי שהתקבל בתקופה בגין אותו נכס) של כ- 209 מיליון ש"ח, וכן נרשם קיטון ביתרת האשראי בארצות הברית בסך של כ-54 מיליון ש"ח, בעקבות ירידת שער החליפין של הדולר.

6.2.2 <u>אגרות חוב כולל חלויות שוטפות של אגרות חוב</u>

הגידול בהיקף אגרות החוב נבע בעיקרו מהנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה א) של אזורים מירוזא בסך של כ- 274 מיליון ש"ח (נטו מעלות ההנפקה). ביום 30 ביוני 2025 פרעה החברה סך של 11 מיליון ש"ח במסגרת פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה 15)[12].

6.2.3 <u>התחייבויות בגין חוזים (ונכסי חוזים)</u>

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

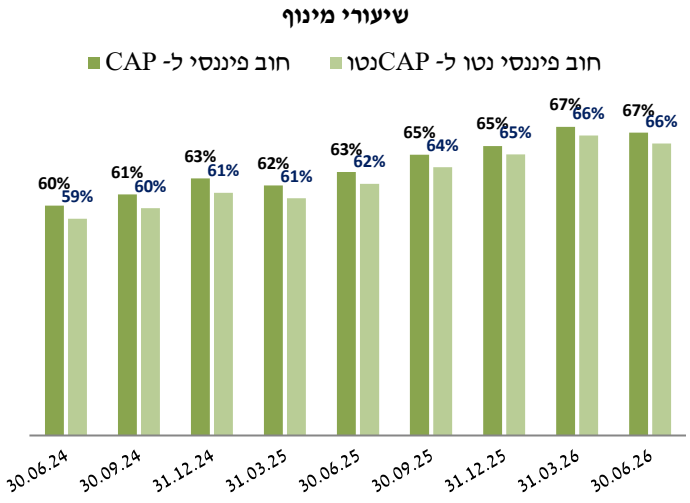
סעיף	30.6.26	31.12.25	שינוי	סעיף	תנועה
התחייבויות בגין חוזים	162	263	(101)	תקבולים מרוכשי דירות	432
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	(1,423)	(1,301)	(122)	הכרה בהכנסה ממכירת דירות	(655)
סך הכל, נטו	**(1,261)**	**(1,038)**	**(223)**	**סך השינוי**	**(223)**

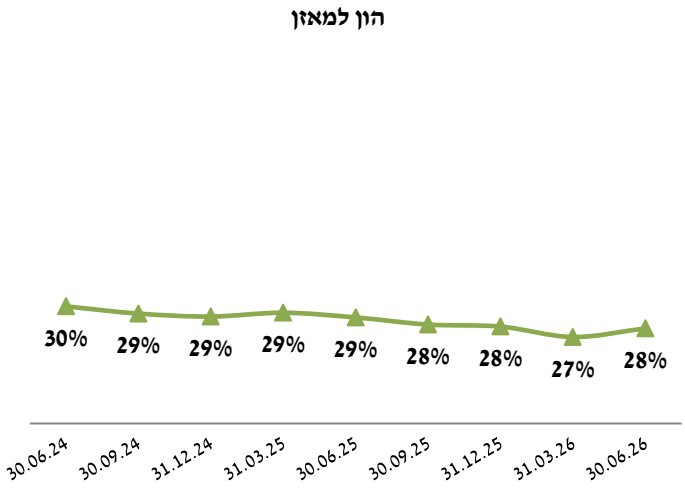
<u>הון עצמי</u>

הגידול בהון החברה במהלך תקופת הדוח, בסך של כ- 225 מיליון ש"ח נבע בעיקר מגיוס הון בדרך של הקצאה פרטית של מניות וכתבי אופציה (בניכוי הוצאות הנפקה) בסך נטו של כ- 198 מיליון ש"ח, מהקצאת זכויות בישויות מאוחדות בסך של כ- 41 מיליון ש"ח[13] וכן מהרווח לתקופה בסך של כ- 74 מיליון ש"ח. מנגד, ההון העצמי של החברה קטן בעקבות תשלום דיבידנד בסך של 54 מיליון ש"ח ובשל קיטון בקרן ההון מהפרשי תרגום בסך של כ- 36 מיליון ש"ח כתוצאה מירידת שער החליפין של הדולר.

<u>יחסים פיננסיים עיקריים</u>

במהלך תקופת הדוח לא חל שינוי מהותי ביחס הון למאזן וביחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP.





[12] למידע בדברר הנפקה לציבור בדרך הרחבת סדרת אג"ח 16 של החברה שהושלמה ביוני 2026 ראו סעיף 4.7 לעיל.

[13] להפניקס חברה לביטוח כמפורט בהערות שוליים 9 ו- 10.

7. תוצאות הפעילות העסקית

להלן סעיפי דוח רווח והפסד לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 ו- 2025 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות					
ממכירת בנינים, קרקעות ושירותי בניה	734,736	912,834	346,970	427,542	1,769,693
דמי שכירות, דמי שימוש ושרותי ניהול	58,098	54,136	28,749	27,686	109,701
	792,834	966,970	375,719	455,228	1,879,394
עלויות					
עלות הבנינים, הקרקעות שנמכרו והעבודות שבוצעו	553,538	722,520	257,045	341,049	1,379,296
עלות השרותים והוצאות אחזקה	17,264	14,423	8,270	6,755	28,335
	570,802	736,943	265,315	347,804	1,407,631
רווח גולמי	222,032	230,027	110,404	107,424	471,763
עליה (ירידה) בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו	21,070	12,988	21,070	12,988	107,085
	243,102	243,015	131,474	120,412	578,848
הוצאות מכירה ושיווק	(31,532)	(29,513)	(14,401)	(13,319)	(64,745)
הוצאות הנהלה וכלליות	(30,716)	(26,220)	(14,536)	(11,415)	(54,581)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	34	(4,059)	(474)	(211)	(5,072)
רווח מפעולות	180,888	183,223	102,063	95,467	454,450
הכנסות מימון	26,687	29,838	12,424	17,980	63,173
הוצאות מימון	(127,955)	(98,643)	(57,141)	(46,141)	(212,528)
הוצאות מימון, נטו	(101,268)	(68,805)	(44,717)	(28,161)	(149,355)
חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	7,874	(3,924)	4,240	1,793	(1,357)
רווח לפני מסים על ההכנסה	87,494	110,494	61,586	69,099	303,738
מסים על ההכנסה	(13,204)	(22,384)	(7,964)	(13,435)	(63,563)
רווח נקי	74,290	88,110	53,622	55,664	240,175
סה"כ רווח נקי מיוחס ל:					
זכויות המיעוט	(273)	-	(273)	-	-
רווח לתקופה מיוחס לבעלים של החברה	74,563	88,110	53,895	55,664	240,175
רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)	0.34	0.42	0.25	0.26	1.14

7.1 **הכנסות החברה**

7.1.1 הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ושירותי בניה

היקף ההכנסות ממכירת דירות, קרקעות ושירותי בניה במהלך המחצית הראשונה של שנת 2026 הסתכם לסך של כ- 735 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 913 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. מהכנסות החברה קוזז בתקופת הדוח סך של כ- 8 מיליון ש"ח (11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד) וזאת על מנת לשקף את השפעת ההתאמה של סכום התמורה בחוזי המכר בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף שנוצר בשל עיתוי תנאי התשלום במנגנון של 80:20 המקנים ללקוח הטבת מימון. רכיב המימון מוכר כהכנסות (או כהוצאות) ריבית במהלך תקופת ההקמה[14]. להלן פירוט בדבר הרכב ההכנסות ממכירת דירות, קרקעות ושירותי בניה:

(בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2026	2025	2026	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ממכירת דירות	654,403	810,975	308,642	372,227
ממתן שירותי בניה[15]	88,516	112,454	41,512	57,941
סה"כ	742,919	923,429	350,154	430,168

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

היקף ההכנסות ממכירת דירות המוכרות בתקופה מושפע ממכירת הדירות בפרויקטים שבבניה ומקצב התקדמות הביצוע במהלך תקופת הדוח. בתקופת הדוח חל קיטון בהיקף ההכנסות ממכירת דירות, קרקעות ושירותי בניה שהכירה החברה בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, וזאת בשל הקשר הישיר בין קצב ההכרה בהכנסה לבין היקף מכירת הדירות בפרויקטים שבהקמה (שבחלקם נמצאים בשלב הקמה התחלתי) וקצב התקדמות הביצוע. בנוסף, במהלך תקופת הדוח השלימה החברה שלושה פרויקטים משמעותיים שתרומתם להכנסות החברה בתקופה המקבילה אשתקד היתה משמעותית בעוד שתרומתם של פרויקטים חדשים היתה נמוכה (בשל שיעור הביצוע הנמוך) ובנוסף יצוין כי החברה טרם החלה להכיר בהכנסה בפרויקטים שהקמתם החלה מתוקף היתר חפירה ודיפון (הרצליה Ville, מתחם 2; בית הכרם JLM והר נוף חלב ודבש) בשל היות הסכמי המכר מותלים בקבלת היתר בניה.

לפילוח ההכנסות ממכירת דירות ומשירותי בניה לפי פרויקטים שהוכרו בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026, ראו טבלאות בסעיף 5 לעיל.

התקשרות בהסכמי מכר למכירת דירות בתקופת הדוח

בתקופת הדוח מכרה החברה 90 יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ- 318 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). בתקופה המקבילה אשתקד מכרה החברה 134 יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ-394 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). יצוין כי במהלך תקופת הדוח בוטלו 15 עסקאות מכר[16] בהיקף כספי כולל של כ- 48 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (7 חוזי מכר בוטלו בפרויקט שדרות פרנקפורט בהם ניתנה לרוכשים זכות לביטול החוזה במקרה של אי קבלת היתר בניה עד מועד שנקבע בהסכם[17]). בשקלול

---

[14] למידע נוסף ראו באור 3 ט. בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025.

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

[16] בשנת 2025 מכרה החברה 345 יחידות דיור ו- 14 חוזי מכר בוטלו כך שבשקלול החוזים שבוטלו נמכרו 331 יחידות דיור.

[17] בחודש פברואר 2026 התקבלו היתרי הבניה לשני המתחמים בפרויקט זה.

העסקאות שבוטלו, הסתכמו המכירות נטו ב- 75 יחידות דיור ובהיקף כספי כולל של כ- 270 מיליון ש״ח (לא כולל מע״מ).

מחיר מכירה ממוצע

המחיר הממוצע (כולל מע״מ) של יחידת דיור בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ- 4.25 מיליון ש״ח ליחידת דיור, לעומת מחיר של כ- 3.47 מיליון ש״ח ליחידת דיור בתקופה המקבילה אשתקד (ללא מע״מ: 3.6 מיליון ש״ח ו- 2.94 מיליון ש״ח בהתאמה).

התקשרות בהסכמי מכר למכירת דירות לאחר תקופת הדוח

לאחר יום 30 ביוני 2026 ועד למועד אישור דוח זה מכרה החברה 42 יחידות דיור נוספות בהיקף כספי כולל של כ- 129 מיליון ש״ח[18] (לא כולל מע״מ)[19].

מלאי דירות לא מכורות

נכון למועד הדוח, לחברה 2,070 יחידות דיור לא מכורות בפרויקטים ששיווק יחידות הדיור בהם החל, מתוכן 1,566 (76%) יחידות דיור הינן בפרויקטים שסיום הקמתם צפוי ברבעון הראשון של שנת 2028 ולאחר מכן.

7.1.2 הכנסות מדמי שכירות, דמי שימוש ושרותי ניהול

היקף ההכנסות מדמי שכירות בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 46 מיליון ש״ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

היקף ההכנסות משירותי ניהול במהלך תקופת הדוח הסתכם בסך של כ- 11 מיליון ש״ח לעומת סך של כ- 8 מיליון ש״ח בתקופה המקבילה אשתקד.

7.1.3 רווח גולמי

להלן פירוט בדבר הרכב הרווח הגולמי ממכירת דירות, קרקעות ושירותי בניה (ללא רווח גולמי מדמי שכירות והוצאות אחרות הכלולים ברווח הגולמי הכולל של החברה)[20]:

(בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2026	2025	2026	2025
	אלפי ש״ח	אלפי ש״ח	אלפי ש״ח	אלפי ש״ח
רווח גולמי:				
ממכירת דירות	178,540	189,201	89,386	83,635
ממתן שירותי בניה[21]	10,841	11,708	3,723	5,484
סה״כ	189,381	200,909	93,109	89,119
שיעור רווח גולמי:				
ממכירת דירות	27.3%	23.3%	29%	22.5%
ממתן שירותי בניה	12.2%	10.4%	9%	9.5%
סה״כ	24.7%	20.8%	26.6%	20.7%

שיעור הרווח הגולמי ממכירת דירות בתקופת הדוח הסתכם בשיעור של כ- 27.3% לעומת שיעור של כ- 23.3% בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח חל גידול בשיעור הרווח הגולמי ממכירת דירות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד מושפע בעיקרו מתמהיל המלאי הזמין למכירה בפרויקטים שבשיווק.

הרווח הגולמי מפעילות הנכסים המניבים ושירותי הניהול הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 41 מיליון ש״ח ואילו בתקופה המקבילה אשתקד לסך של כ- 40 מיליון ש״ח.

---

[18] ראו גם סעיף 4.8 לעיל.

[19] לאחר מועד הדוח בוטלו 3 חוזי מכר בהיקף כספי כולל של 8 מיליון ש״ח.

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

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

7.2 **<u>הוצאות החברה</u>**

7.2.1 <u>הוצאות מכירה ושיווק</u>

הוצאות המכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 32 מיליון ש״ח לעומת סך של כ- 30 מיליון ש״ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בהוצאות המכירה והשיווק נבעה מגידול בעלויות פרסום בעקבות השקה של פרויקטים משמעותיים (בית הכרם והרצליה Ville) .

7.2.2 <u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>

הוצאות ההנהלה והכלליות הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 31 מיליון ש״ח לעומת סך של כ- 26 מיליון ש״ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בהיקף ההוצאות נבע מעדכון עלות השכר, זקיפה בגין תגמול מבוסס מניות ומגידול בהיקף התרומות.

7.2.3 <u>הוצאות המימון, נטו</u>

הוצאות המימון, נטו הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 101 מיליון ש״ח לעומת סך של כ- 69 מיליון ש״ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בהוצאות המימון בסך של כ- 32 מיליון ש״ח נובע מהרחבת היקף האשראי שנטלה החברה במסגרת פרויקטים שבליווי וכן לצורך מימון רכישת קרקעות. בנוסף, בתקופת הדוח חל קיטון בסך של כ- 10 מיליון ש״ח בהיקף עלויות המימון שהוונו לנדל״ן להשקעה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

7.2.4 <u>חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו</u>

הסעיף כולל את חלקה של החברה בתוצאותיה של אזורים ליווינג. חלקה של החברה ברווחי אזורים ליווינג הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 8 מיליון ש״ח (לעומת הפסד בסך של כ- 4 מיליון ש״ח בתוצאות של אזורים ליווינג בתקופה המקבילה אשתקד).

7.3 <u>הטבות והסדרי תשלום בעסקאות למכירת דירות</u>

בהמשך לאמור בסעיף 4.3.4 בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2025 בדבר ביצוע עסקאות מכר דירות במתכונת תשלום 80:20 (להבדיל מתשלום במקביל להתקדמות קצב הבניה כפי שהיה מקובל בעבר), יצוין כי במרבית הסכמי המכר של יחידות דיור שנחתמו במהלך השנתיים האחרונות העניקה החברה לרוכשים הטבת תשלום נדחה, אולם מועד התשלום של עיקר התמורה (משמע - תשלום מצטבר העולה על 60% מסך התמורה בהסכם המכר) שנקבע בהסכמי המכר הינו קודם למועד המסירה. משכך, להערכת החברה, מרבית הפרויקטים של החברה (או כולם) אינם צפויים להיות מסווגים על ידי הבנקים בסיכון של 150%.

בתקופת הדוח שיעור של כ- 67% מהסכמי המכר שנחתמו עם רוכשים כללו תנאי תשלום מטיבים (פריסת תשלום שאינה לינארית כפי שהיתה נהוגה בעבר). אולם, היקף הסכמי המכר בהם תשלום רכיב משמעותי מהתמורה (40% ומעלה) יבוצע בסמוך (בהתאם להנחיות של המערכת הבנקאית) למועד המסירה הינו כ- 17% בלבד. עוד יצוין כי שיעור של כ- 37% מהסכמי המכר שנחתמו בתקופת הדוח כללו סבסוד ריבית במסגרת של מתן הלוואות קבלן. יובהר כי הטבות המימון הנגזרות מתנאי התשלום המטיבים או מסבסוד הלוואות הקבלן מקוזזות מהכנסות החברה.

הערכות החברה המפורטות לעיל ביחס לסיווג סיכון הפרויקט והכללת מגבלות ביחס ליכולת לבצע מכירות במתכונת שאינה לינארית במסגרת הסכמי ליווי כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו ודאי ומבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה נכון למועד דוח זה, אשר עלולים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות בשל נסיבות אשר אינן בשליטת החברה או שאינן בשליטתה הבלעדית ו/או התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 19 בפרק תיאור עסקי החברה.

8. תזרים המזומנים, נטו

8.1 תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 705 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים שלילי בסך של כ- 467 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים השלילי מפעילות שוטפת נבע בעיקר מקיטון בהון החוזר התפעולי בסך של כ- 324 מיליון ש"ח (לעומת סך של 602 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד) ומהשקעות במלאי קרקעות בסך של 528 מיליון ש"ח (סך של 29 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד) בניכוי הרווח התזרימי לאחר מס בתקופה (רווח נקי לאחר התאמות) בסך של כ- 147 מיליון ש"ח (כ- 165 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).

8.2 תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות השקעה בסך של כ- 36 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים חיובי בסך של כ- 435 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים השלילי נבע בעיקר מהשקעות בסך של כ- 80 מיליון ש"ח בפרויקטים מעורבי שימושים הכוללים שטחי מסחר ותעסוקה וכן מגידול בפקדונות לזמן קצר בסך של כ- 12 מיליון ש"ח.

מנגד, חל קיטון במזומנים בחשבונות ליווי בסך של כ-49 מיליון ש"ח, התקבלה מקדמה על חשבון נכס מניב בהקמה בסך של כ- 8 מיליון ש"ח וכן התקבלה ריבית במזומן בסך של כ- 6 מיליון ש"ח.

8.3 תזרימי המזומנים מפעילות מימון

בתקופת הדוח רשמה החברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות מימון בסך של כ- 827 מיליון ש"ח, לעומת תזרים חיובי בסך של כ- 6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים החיובי נבע בעיקר מקבלת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-466 מיליון ש"ח וגידול באשראי בנקאי לזמן קצר, נטו, בסך של כ- 11 מיליון ש"ח. בנוסף, גויס סך (נטו) של כ-274 מיליון ש"ח במסגרת הנפקת אג"ח (סדרה א') של אזורים מירוזא, וסך של כ- 198 מיליון ש"ח במסגרת הנפקת מניות ואופציות בהקצאה פרטית. כמו כן, התקבל סך של כ- 41 מיליון ש"ח מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה. מנגד, שילמה החברה ריבית בסך של כ- 130 מיליון ש"ח ודיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח.

9. הון חוזר

ליום 30 יוני 2026, לחברה הון חוזר חיובי אשר מסתכם לסך של כ- 1,068 מיליון ש"ח, לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 291 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2025 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 194 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025. הגידול בהון החוזר נבע בעיקרו מנטילה של הלוואות לזמן ארוך (ואגרות חוב) חלף הלוואות שסווגו בתקופות קודמות כהלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות.

10. נזילות ומקורות המימון

10.1 ליום 30 ביוני 2026, לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 219 מיליון ש"ח. בנוסף, נכון למועד הדוח, לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות (שאינן במסגרת ליווי פרויקטים) בסך של 152 מיליון ש"ח. יצוין עוד, כי נכון למועד הדוח, לחברה עודפי הון עצמי שהושקע בפרויקטים בליווי (מעבר להון העצמי הנדרש בהתאם להסכמי הליווי) בסך העולה על 200 מיליון ש"ח, שיש באפשרות החברה למשוך מחשבונות הליווי בטווח הקצר.

10.2 דירוג החברה וניירות הערך הנסחרים

ביום 23 במרץ 2026 הודיעה חברת הדירוג מידרוג בע"מ ("**מידרוג**") על אישור דירוג החברה ואישור דירוג לאגרות החוב (סדרות 13, 14 ו- 16) בדירוג A1.il וכן אישור דירוג לאגרות החוב (סדרה 15) בדירוג Aa3.il, עם אופק דירוג יציב. כמו כן, מידרוג הותירה על כנו את הדירוג P-1.il לניירות ערך מסחריים (סדרה 1)

שהנפיקה החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 23 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-025984), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

10.3 <u>אמצעיים הוניים</u>

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 ביוני 2026 הסתכם לסך של 2,552 מיליון ש"ח (סך ההון העצמי כולל זכויות המיעוט הסתכם בכ- 2,593 מיליון ש"ח).

10.4 <u>אשראי שהועמד לחברה</u>

יתרת הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים ליום 30 ביוני 2026 (כולל חלויות שוטפות), מסתכמת בסך של 2,288 מיליון ש"ח (כולל חלויות שוטפות של אגרות חוב בסך של 327 מיליון ש"ח) ולזמן ארוך בסך של 2,865 מיליון ש"ח (כולל אגרות חוב בסך של 1,046 מיליון ש"ח).

מסך האשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים המוצגים במסגרת ההתחייבויות השוטפות (כ- 1,961 מיליון ש"ח), כ- 1,342 מיליון ש"ח הינו במסגרת ליווי פרויקטים. היתרה כוללת בנוסף אשראי סולו (בהיקף של 430 מיליון ש"ח) וכן הלוואות בסך של כ- 187 מיליון ש"ח שהועמדו למימון מקרקעין ונדל"ן להשקעה. החברה מעריכה שהלוואות אלו יועמדו מחדש עד להבשלת הפרויקט והתקשרות בהסכמי ליווי (חלקן הועמדו מחדש עד למועד אישור דוח זה).

בדרך כלל הלוואות שהחברה נוטלת מהבנקים בארץ אינן צמודות ונושאות ריבית מבוססת פריים בשיעור שנתי של 4.05%-6.25%. סך של 431 מיליון ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים בארה"ב נקובות בדולר ארה"ב ונושאות ריבית משוקללת בשיעור שנתי של 6.9%.

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

10.5 <u>התחייבויות עיקריות של הקבוצה כלפי גופים מממנים</u>

החברה התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים וכלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות 16-14) לעמידה באמות מידה פיננסיות. לפרטים בדבר התניות פיננסיות אלו, אופן עמידתה של החברה בהן והסכמות עם הבנקים האמורים ראו סעיף 10 לפרק תיאור עסקי החברה, באור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וכן סעיף 21 להלן.

10.6 <u>התניית הפרה צולבת</u>

נכון ליום 30 ביוני 2026, לחברה ו/או חברות הקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בישראל בהיקף כולל של כ- 3.3 מיליארד ש"ח, שיש ביניהן התניית הפרה צולבת ואשר כל אחת מהן אינה מהווה כשלעצמה הלוואה מהותית. לפרטים נוספים בדבר התניית הפרה צולבת - ראו סעיף 10.10.1 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח השנתי לשנת 2025.

11. <u>תזרים מזומנים מפעילות שוטפת</u>

על פי נתוני הדוחות הכספיים, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים (אם כי ברבעון השני של שנת 2026 לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת) והון חוזר חיובי ותזרים מזומנים חיובי שאינו מתמשך בדוחות הכספיים הנפרדים כהגדרתו של מונח זה בתקנה 10 (ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("**תקנה 10(ב)(14)**") שעניינה גילוי תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד. לאחר שדירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את הנסיבות לקיומו תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, את תזרים המזומנים החזוי של החברה, את ההנחות ששימשו בעריכתו וסבירות התממשותן, את יכולתה של החברה להגיב לתרחישים שונים, את היכולת לגייס חוב במערכת הבנקאית והחוץ בנקאית ובשים לב ליתרת הנזילות והמקורות הכספיים של החברה (כמפורט לעיל), דירקטוריון החברה קבע כי תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת אינו מצביע על בעיית נזילות וכי ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה.

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

המידע כאמור לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות הקבוצה מבוססות, בין היתר, על מידע הקיים בחברה, נכון למועד דוח זה, וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד דוח זה. אולם, אין כל ודאות כי הערכות החברה ביחס לכל אחד מהגורמים המפורטים להלן או השפעותיהם על פעילות החברה ועסקיה תתממשנה, במלואן או בחלקן. ההשפעה בפועל עשויה להיות שונה באופן מהותי מזו שנחזתה כאמור. במסגרת הגורמים הפוטנציאליים לאי התממשות הערכות ותחזיות החברה נכללים, בין היתר, האטה, מיתון או פגיעה במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן בישראל, שינויים בתנאים הכלכליים, המדיניים והפוליטיים, לרבות כתוצאה ממלחמת "חרבות ברזל" וסבבי הלחימה מול אירן, שינויים רגולטוריים, מגוון גורמים אשר אינם בשליטת החברה, וממכלול גורמי הסיכון שהקבוצה חשופה להם, כמפורט בסעיף 20 בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2025 של החברה.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

12. תרומות

במהלך תקופת הדוח ועד למועד דוח זה, לא חל שינוי מהותי[22] ביחס למדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות, היקפי התרומות והתחייבות למתן תרומות בתקופות עתידיות, ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון לשנת 2025.

13. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

במהלך תקופת הדוח ועד למועד דוח זה, לא חל שינוי ביחס לאמור בחלק ב' לדוח הדירקטוריון לשנת 2025.

14. דירקטורים בלתי תלויים

במהלך תקופת הדוח ועד למועד דוח זה, לא חל שינוי ביחס למספר ולזהות הדירקטורים הבלתי תלויים כאמור בחלק ב' לדוח הדירקטוריון לשנת 2025.

15. מבקר פנים

לפרטים אודות מבקר הפנים של החברה, לרבות תכנית עבודת הביקורת, ראו את סעיף 12 לחלק ב' לדוח הדירקטוריון לשנת 2025.

חלק ג' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

16. אירועים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים שחלו לאחר מועד הדוחות הכספיים, ראו סעיף 40 לעיל.

17. אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח והגילוי (iSOX)

לדוח בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, הצהרות מנהלים של מנכ"ל החברה ושל נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ראו את הדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 30 ביוני 2026, הנכלל בדוח זה.

חלק ד' - הערכות שווי

18. לחברה אין הערכות שווי מהותיות או מהותיות מאוד ששימשו לקביעת נתונים בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026.

19. הערכת השווי בקשר עם פרויקט הרצליה הילס, אשר שימשה לקביעת שוויו ההוגן של נכס זה בדוחות הכספיים, צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2026 על אף שאיננה מהותית, וזאת בשל שעבוד הנכס לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה 15) של החברה עבור מחזיקי אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים, ראו חלק ו' לדוח זה.

[22] בחודש מאי 2026 אישר דירקטוריון החברה שינוי קל למדיניות התרומות של החברה, כך ש- 60% (חלף 80%) מהתרומות יוקצו לטובת מוסדות חינוך.

חלק ה' - גילוי בדבר אגרות החוב של החברה

20. פרטים בדבר תעודות התחייבות במחזור שהנפיקה החברה

שם הסדרה	סדרה 13	סדרה 14	סדרה 15	סדרה 16
סדרה מהותית[23]	לא	כן	לא	לא
מס' נייר ערך	7150410	7150444	7150451	1223486
מועד הנפקה	25.7.2019 21.6.2020 (הרחבת סדרה) 15.1.2023 (הרחבת סדרה)	8.12.2020 29.8.2021 (הרחבת סדרה) 9.1.2024 (הרחבת סדרה)	15.6.2021	16.6.2025
סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	477,410 (כולל הרחבת סדרה)	768,804 (כולל הרחבות הסדרה)	192,038	259,906
שווי נקוב ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח)	138,743	538,163	144,029	259,906
יתרת ע.נ. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח)	138,743	538,163	170,141	259,906
ערך בדוחות הכספיים ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח)	137,743	533,364	170,105	257,785
סכום הריבית שנצברה ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח)	-	-	-	-
השווי הבורסאי ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח)	137,785	527,453	160,203	275,734
סוג הריבית ושיעורה	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.95%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.55%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.1%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.77%
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	3.3% (כולל הרחבת סדרה)	2.76%	0.1%	6.05%
מועדי תשלומי הקרן	(א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 ו- 2021, 5% מסך הקרן; (ב) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025, 16% מסך הקרן ו- (ג) ביום 31 בדצמבר של שנת 2026, 26% מסך הקרן.	(א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו- 2025, 15% מסך הקרן; (ב) ביום 31 בדצמבר 2026, 23% מסך הקרן; (ג) ביום 31 בדצמבר של שנת 2027, 35% מסך הקרן ו- (ד) ביום 31 בדצמבר של שנת 2028, 12% מסך הקרן.	(א) ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2028, 5% מסך הקרן, בכל תשלום; (ב) ביום 30 ביוני 2029, 65% מסך הקרן	(א) ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 ו- 2029 10% מסך הקרן בכל תשלום; (ב) ביום 30 ביוני 2030, 20% מסך הקרן; (ג) ביום 30 ביוני 2031 ו- 2032 30% מסך הקרן.
בסיס ההצמדה ותנאיה	אין	אין	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 14 במאי 2021 בגין חודש אפריל 2021 ("**המדד היסודי**"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית ("**מדד התשלום**") עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי ("**הפרשי ההצמדה**"). שיטת ההצמדה כאמור איננה ניתנת לשינוי.	אין
אגרות חוב ניתנות להמרה	לא	לא	לא	לא
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	כן - החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפרוע את אגרות החוב בפדיון מוקדם, החל משלושים ימי מסחר לאחר רישום אגרות החוב למסחר, בכפוף להוראות שטרי הנאמנות לעניין המחיר בו יבוצע הפדיון המוקדם.			
ערבות שניתנה בגין האג"ח	לא	לא	לא	לא

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

שם הסדרה	סדרה 13	סדרה 14	סדרה 15	סדרה 16
פרטים בדבר הנאמן	משמרת, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.	משמרת, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.	משמרת, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374826; פקס: 03-6374344; דוא"ל: shlomyi@mtrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.	משמרת, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374826; פקס: 03-6374344; דוא"ל: shlomyi@mtrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.
שם החברה המדרגת	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ
דירוג ביום ההנפקה	A2/Stable	A2/Stable	A1.il/Stable	A1.il / Stable
דירוג נוכחי	A1.il / Stable	A1.il / Stable	Aa3.il/Stable	A1.il / Stable
עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן	כן	כן
התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	לא	לא	לא	לא
הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	לא	לא	לא	לא
דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכנס את מחזיקי האג"ח	לא	לא	לא	לא
שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב	לא	לא	לא	לא
נכסים משועבדים[24]	אין	אין	1. שעבוד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון בנק על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) ("חשבון הנאמנות"), לרבות כל הכספים הפקדונות וניירות הערך שיופקדו בחשבון הנאמנות מעת לעת כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות. 2. משכנתא בדרגה ראשונה וכן שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה המשעבדת במקרקעין (כהגדרתם בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15)). 3. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה המשעבדת על פי הסכם העסקה המשותפת והסכם השיתוף כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות לאגורת חוב (סדרה 15). 4. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה המשעבדת בהכנסות המשועבדות, ובכלל זה שעבוד זכויות החברה על פי הסכמי השכירות הקיימים בפרויקט נכון למועד יצירת השעבוד כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15). 5. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה המשעבדת לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין	אין

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

שם הסדרה	סדרה 13	סדרה 14	סדרה 15	סדרה 16
			הפרויקט כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות לאגורת חוב (סדרה 15).	
הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות	התחייבות לשעבוד שלילי – לא לשעבד למשכן או להמחות על דרך של שיעבוד לטובת צד שלישי כלשהו או להעמיד כבטוחה אחרת מסוג כלשהו וכל דרגה שהיא או כל ערובה אחרת, מניות של חברת הבת אזורים בנין ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב, וכן מגבלות על הרחבת סדרות האג"ח שעניינן דרוג ועמידה באמות מידה פיננסיות לצורך ההרחבה.			
מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת	- Cross Default בגין חוב פיננסי מהותי, המוגדר כחוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים במצטבר, הגבוה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו. חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין סעיף זה כחוב מהותי. Cross Default במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.	- Cross Default בגין חוב פיננסי מהותי, המוגדר כחוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים במצטבר (של החברה או של אזורים בנין), הגבוה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו. חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין סעיף זה כחוב מהותי. Cross Default במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.	- Cross Default בגין חוב פיננסי מהותי, המוגדר כחוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים במצטבר (של החברה או של אזורים בנין), הגבוה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו. חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין סעיף זה כחוב מהותי. Cross Default במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.	- Cross Default בגין חוב פיננסי מהותי, המוגדר כחוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים במצטבר של החברה או של אזורים בנין שהערך ההתחייבותי שלו או שלהם במצטבר, לפי העניין, במועד ההעמדה לפירעון מיידי הינו גבוה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו. חובות שהינם-Non Recourse לא יחשבו לעניין סעיף זה כחוב מהותי . - Cross Default במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת של החברה

21. <u>פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות לסדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור</u>

	אמות מידה פיננסיות בהן התחייבה	חישוב אמות מידה פיננסיות ליום 30.6.2026	עמידה באמות מידה פיננסיות מתקיים/לא מתקיים		פעולות שנוקטת החייבת לצורך ריפוי ההפרה
			30.6.2026	בסמוך למועד אישור דוח זה	
סדרות 13-16	יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 78%.	יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו - 66%	**מתקיים**	**מתקיים**	ל.ר
	התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מ: לגבי סדרה 13: 700 מיליון ש"ח. לגבי סדרות 14 ו- 15: 850 מיליון ש"ח. לגבי סדרה 16: 1,100 מיליון ש"ח.	הון עצמי חשבונאי- 2,593 מיליון ש"ח	**מתקיים**	**מתקיים**	ל.ר
	התחייבות להיקף חוב סולו צולב[25] של אזורים בנין שלא יעלה על שיעור של 10% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (ההתחייבות לא חלה לגבי סדרות 13 ו-16).	יחס חוב סולו צולב של אזורים בנין לסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים - 0.8%	**מתקיים**	**מתקיים**	ל.ר
	התחייבות כי יחס החוב נטו לבטוחות[26] לא יעלה על שיעור של: 80% (ההתחייבות חלה רק לגבי סדרה 15)	יחס החוב נטו לבטוחות - 48%	**מתקיים**	**מתקיים**	ל.ר

התחייבות החברה בקשר לדירוג אגרות החוב - החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות 13-16) שתפעל לכך שאגרות החוב תהיינה מדורגות על-ידי חברה מדרגת המאושרת על-ידי הממונה על שוק ההון במשרד האוצר וזאת עד למועד הפירעון המוחלט של כל התחייבויות החברה על פי אגרות החוב. בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 13), שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 14), שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 15) ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 16), במידה שדירוג אגרות החוב של הסדרה הרלוונטית ירד מתחת לדירוג Baa3, יהיו רשאים מחזיקי אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית לדרוש פירעון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית בהתאם ליתר התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת החוב הרלוונטיים.

---

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

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

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

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

בהתאם להתחייבותה של החברה על פי סעיף 7.10.1(ח) לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15) של החברה מיום 14 ביוני 2021 בין משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ לבין החברה, שנוסח סופי שלו פורסם על ידי החברה ביום 17 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-102753) ("**שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15)**"), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה, יובאו להלן פרטים בקשר עם נכס הידוע בשם "הרצליה הילס" ("**פרויקט הרצליה הילס**"), וזאת בשים לב לשעבודים שיצרו החברה וחברות בת שלה בקשר עם פרויקט הרצליה הילס להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה 15) של החברה:

נתונים לפי חלק החברה בנכס (נתונים כספיים באלפי ש"ח)	שנה שוטפת (2026) לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2026	שנה שוטפת (2026) לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2026	מספרי השוואה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
שווי הנכס	357,690	336,621	336,621
NOI בתקופה	6,670	6,860	25,989
רווחי שערוך בתקופה	21,069	-	13,650
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	משרדים - 100% מסחר - 100%	משרדים - 100% מסחר - 100%	משרדים - 100% מסחר - 100%
שיעור תשואה שנתי (%)	7.6%	8.2%	7.7%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר [חודשי] (בש"ח) (*)	משרדים - 126 מסחר - 216	משרדים - 126 מסחר - 216	משרדים - 126 מסחר - 216
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה [חודשי] (בש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

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

22.1 להלן פרטים בקשר עם הערכת שווי ששימשה את החברה לעריכת דוחותיה הכספיים ליום 30.06.2026 בקשר עם פרויקט "הרצליה הילס", נדל"ן מניב בישראל המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15):

נתונים לפי חלק החברה בנכס – 45.92%	30 ביוני 2026	31 בדצמבר 2025
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	357,690	336,620
זהות מעריך השווי (*)	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ
האם המעריך בלתי תלוי ?	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי ?	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	30.06.2026	הסתמכות על השווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30.06.2025
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)	גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות
ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach):		
שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	שטחי משרדים ברוטו: 28,812 מ"ר שטחי מסחר ברוטו: 2,737 מ"ר חניה: 651 מקומות חניה	שטחי משרדים ברוטו: 28,357 מ"ר שטחי מסחר ברוטו: 2,769 מ"ר חניה: 651 מקומות חניה
שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)	100%	100%
שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)7	100%	100%
שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%	100%
דמי שכירות שנתיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 (**)	משרדים: 126 ש"ח למ"ר מסחר: 224 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 967 ש"ח למקום חניה	משרדים: 126 ש"ח למ"ר מסחר: 216 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 931 ש"ח למקום חניה
דמי שכירות שנתיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 (**)	משרדים: 126 ש"ח למ"ר מסחר: 224 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 967 ש"ח למקום חניה	משרדים: 126 ש"ח למ"ר מסחר: 216 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 931 ש"ח למקום חניה
דמי שכירות שנתיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (**)	משרדים: 126 ש"ח למ"ר מסחר: 224 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 967 ש"ח למקום חניה	משרדים: 126 ש"ח למ"ר מסחר: 216 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 931 ש"ח למקום חניה
תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (**) (באלפי ש"ח)	27,072	26,454
הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	-	-
Rate Discount שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	6.5-9%	6.5-9%
ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):		
שינוי בשווי (באלפי ש"ח) - עלייה של 0.3% בשיעור היוון	(13,160)	(10,860)
שינוי בשווי (באלפי ש"ח) - ירידה של 0.3% בשיעור היוון	14,440	11,880

(*) להערכת החברה לא קיימת לה תלות במעריך השווי. קיים הסכם שיפוי המותיר למעריך השווי חשיפה של פי שלוש משכר טרחתו. שיעור הנכסים שהוערכו על-ידי מעריך השווי מהווה כ- 16% משווי נכסי הנדל"ן בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 30 ביוני 2026. לפיכך מעריך השווי אינו עונה על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 30-105 של רשות ניירות. לפרטים אודות מעריך השווי כנדרש בעמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך, ראו עמודים 4-3 להערכת השווי המצורפת לדוח.

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

חלק ז' - גילוי בקשר עם פרויקטים אשר סווגו כמהותיים מאוד[27]

23. פרויקט Exchange רמת גן

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

		רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	222,029	222,023	222,023
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	17,086	17,086	17,086
	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות	562,103	541,038	537,839
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	25,224	25,224	25,224
	עלויות אחרות	65,960	84,828	31,188
	סה"כ עלות מצטברת	892,402	890,199	833,360
	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)	208,450	219,475	199,024
עלויות שטרם הושקעו (אומדן) ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	-	-	1
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו	-	-	-
	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו	-	-	45,693
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד	-	-	-
	עלויות אחרות	-	-	8,631
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	-	-	54,325
	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	100%	100%	95%
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 1 2026[28]	רבעון 1 2026	רבעון 1 2026

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

שיווק הפרויקט:

		רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (נטו מביטולים)	4	-	8
	יחידות דיור (מ"ר)	394	-	680
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	43.9	-	46.8
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	291	287	287
	יחידות דיור (מ"ר)	26,689	26,295	26,295
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	33.8	33.7	33.7
שיעור השיווק של הפרוייקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	1,316,489	1,314,581	1,314,656
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	990,168	970,047	969,047
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	75%	74%	74%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור	64	68	68
	יחידות דיור (מ"ר)	6,709	7,103	7,103
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		220,556	233,173	233,362
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		(2)	-	-
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		(30)	-	-

[27] לעניין קיומם של רכיב מימון מהותי בעסקאות למכירת דירות והטבות לרוכשים (מכירה במתכונת של 80:20 והלוואות קבלן) ראו סעיף 3 בדוח הכספי לשנת 2025.

[28] 75 יחידות דיור שנפגעו מנזקי ההדף בעקבות טיל שנפל בסמוך לבנין הוחרגו מאישור האכלוס לפרויקט שהתקבל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 וזאת עד להשלמת עבודות התיקון בהן. בחודש יולי 2026 ניתן טופס 4 ל- 46 יחידות דיור מתוכן, לאחר שעבודות התיקון בהן הסתיימו כך שנכון למועד דוח זה נותרו 29 יחידות דיור לגביהן החברה עדיין מבצעת את התיקונים הנדרשים שלמיטב הערכת החברה צפויים להסתיים בחודש אוקטובר 2026.

24. פרויקט Moment בת ים

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

		רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	301,649	300,378	300,721
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	34,002	34,002	33,821
	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות	800,293	761,179	729,219
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,147	1,147	1,147
	עלויות אחרות	70,392	67,864	65,698
	סה"כ עלות מצטברת	1,207,483	1,164,570	1,130,606
	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)	45,260	70,060	81,098
עלויות שטרם הושקעו (אומדן) ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	101	807	1,413
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו	101	101	275
	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו	37,670	78,149	97,506
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד	-	-	-
	עלויות אחרות	2,349	4,876	19,619
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	40,221	83,933	118,813
	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	97%	92%	89%
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 3 2026[29]	רבעון 3 2026	רבעון 1 2026

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

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

שיווק הפרויקט:

		רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (נטו מביטולים)	2	(1)	4
	יחידות דיור (מ"ר)	274	(137)	512
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	21.9	-	23
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	551	549	550
	יחידות דיור (מ"ר)	60,778	60,504	60,641
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	18.8	18.8	19
שיעור השיווק של הפרוייקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	1,299,394	1,297,661	1,295,387
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	1,225,055	1,216,890	1,227,219
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	94%	94%	95%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור	21	23	22
	יחידות דיור (מ"ר)	2,830	3,104	2,967
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		61,822	67,310	56,756
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		-	1	-
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		-	22	-

[29] פרויקט Moment כולל הקמת 4 מגדלי מגורים בני 35-34 קומות הכוללים 714 יחידות דיור מעל שתי קומות מסחר, קומות תעסוקה ומרתפי חניה. בתקופת הדוח השלימה החברה את הקמתם והחלה את אכלוסם של בניינים 2+1 ולאחר תאריך הדוח הושלמה הקמתם של בניינים 4+3.

25. <u>פרויקט N ויצמן, נתניה</u>

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

		רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	145,726	143,386	145,082
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	25,774	25,774	25,774
	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות	274,577	259,916	231,277
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	859	859	859
	עלויות אחרות	12,864	12,681	12,484
	סה"כ עלות מצטברת	459,800	442,616	415,476
	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)	156,094	153,722	164,737
עלויות שטרם הושקעו (אומדן) ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	16,332	18,672	21,400
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו	102.00	102	102
	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו	35,158	49,329	74,538
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד	-	-	-
	עלויות אחרות	7,142	7,321	623
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	58,734	75,424	96,663
	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	92%	87%	78%
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 1 2027	רבעון 1 2027	רבעון 1 2027

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

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

<u>שיווק הפרויקט</u>:

		רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (נטו מביטולים)	(1)	2	12
	יחידות דיור (מ"ר)	(100)	238	1,371
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	-	35.8	23
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	134	135	133
	יחידות דיור (מ"ר)	15,058	15,158	14,920
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	20.6	20.6	21
שיעור השיווק של הפרוייקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	575,593	572,374	571,288
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	330,514	330,180	324,612
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	57%	58%	57%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור	87	86	88
	יחידות דיור (מ"ר)	10,284	10,185	10,423
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		187,431	187,198	186,322
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		1	(1)	3
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		23	19	23

26. <u>פרויקט N סוקולוב, נתניה</u>

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

		רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	116,683	116,220	115,365
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	20,410	20,410	20,410
	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות	258,438	249,401	233,639
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	583	583	583
	עלויות אחרות	17,900	16,000	13,429
	סה"כ עלות מצטברת	414,014	402,614	383,426
	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)	88,866	89,811	93,515
עלויות שטרם הושקעו (אומדן) ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	17,186	17,669	17,576
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו	159	159	159
	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו	22,125	30,757	45,970
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד	-	-	-
	עלויות אחרות	868	2,757	24
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	40,338	51,342	63,729
	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	93%	90%	84%
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 3 2026	רבעון 3 2026	רבעון 3 2026

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

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

<u>שיווק הפרויקט:</u>

		רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (נטו מביטולים)	1	(1)	8
	יחידות דיור (מ"ר)	128	(127)	1,021
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	20.4	-	21.2
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	151	150	151
	יחידות דיור (מ"ר)	17,630	17,502	17,629
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	20.1	20.1	20.1
שיעור השיווק של הפרוייקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	520,619	517,184	513,398
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	398,240	391,845	376,273
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	76%	76%	73%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור	51	52	51
	יחידות דיור (מ"ר)	6,476	6,604	6,477
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		93,005	95,787	103,756
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		1	1	-
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		20.4	20.4	-

27. פרויקט חופים East, נתניה

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

		רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	35,835	35,835	35,835
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	20,664	20,664	20,664
	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות	170,553	150,329	124,041
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	958	958	958
	עלויות אחרות	6,472	6,374	6,261
	סה"כ עלות מצטברת	234,482	214,160	187,759
	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)	72,258	68,388	67,735
עלויות שטרם הושקעו (אומדן) ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	7	7	7
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו	504	504	504
	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו	69,619	87,340	112,709
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד	0	-	-
	עלויות אחרות	10,915	11,015	11,128
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	81,045	98,866	124,348
	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	74%	66%	54%
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 3 2027	רבעון 3 2027	רבעון 2 2027

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

שיווק הפרויקט:

		רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (נטו מביטולים)	-	(1)	5
	יחידות דיור (מ"ר)	-	(106)	573
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	-	-	24
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	154	154	155
	יחידות דיור (מ"ר)	16,599	16,599	16,705
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	23	23	23
שיעור השיווק של הפרוייקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	553,541	539,998	551,328
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	394,109	391,184	393,305
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	71%	72%	71%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור	48	48	47
	יחידות דיור (מ"ר)	6,391	6,391	6,286
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		88,994	86,265	89,457
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		-	-	-

28. פרויקט הרצליה Ville, מתחם 2

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

		רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	194,573	193,447	191,622
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	3,473	990	990
	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות	21,920	18,699	17,555
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,180	759	496
	עלויות אחרות	8,265	7,144	265
	סה"כ עלות מצטברת	229,411	221,039	210,928
	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)	238,873	221,403	177,933
עלויות שטרם הושקעו (אומדן) ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	88,494	88,934	98,444
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו	21,236	23,719	22,116
	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו	586,565	589,539	590,621
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד	-	-	-
	עלויות אחרות	32,622	34,243	43,760
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	728,917	736,435	754,941
	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	2%	1%	1%
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 2 2030	רבעון 2 2030	רבעון 2 2030

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

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

שיווק הפרויקט:

		רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (נטו מביטולים)	3	2	43
	יחידות דיור (מ"ר)	519	177	4,823
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	40.4	34.4	34.5
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	48	45	43
	יחידות דיור (מ"ר)	5,518	5,000	4,823
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	35.5	35.0	35.0
שיעור השיווק של הפרוייקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	1,042,409	1,041,196	1,041,196
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	195,941	174,989	168,902
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	19%	17%	16%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור	220	223	225
	יחידות דיור (מ"ר)	24,824	25,343	25,520
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		676,200	692,067	696,930
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		-	2	1
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		-	32	36

29. פרויקט הרצליה Ville, מתחם 5

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

		רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	154,148	154,133	154,066
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	10,087	10,087	10,087
	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות	88,892	70,688	57,810
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	0	-	-
	עלויות אחרות	7,155	6,724	6,454
	סה"כ עלות מצטברת	260,282	241,632	228,417
	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)	183,382	183,619	183,323
עלויות שטרם הושקעו (אומדן) ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	7,302-	7,288	7,388
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו	3,505	3,505	3,505
	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו	219,442	233,605	244,672
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד	-	-	-
	עלויות אחרות	6,774	6,822	5,696
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	222,419	236,644	246,485
	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	30%	22%	18%
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 2 2028	רבעון 2 2028	רבעון 2 2028

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

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

שיווק הפרויקט:

		רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (נטו מביטולים)	-	-	2
	יחידות דיור (מ"ר)	-	-	485
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	-	-	35
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	56	56	56
	יחידות דיור (מ"ר)	6,913	6,913	6,913
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	32.4	32.4	32
שיעור השיווק של הפרוייקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	546,240	544,820	542,894
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	236,429	234,665	234,347
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	43%	43%	43%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור	66	66	66
	יחידות דיור (מ"ר)	8,569	8,569	8,569
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		225,508	223,846	221,520
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		1	-	-
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		33.5	-	-

המידע בטבלאות שבחלק ז' זה לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוסס בין היתר, על ניסיונה והנחותיה של החברה בדבר קצב ההקמה והתממשות התחייבויות שקיבלה מרוכשים. יובהר כי המידע האמור יכול ולא יתממש או יתממש באופן שונה מהותית מהצפוי, בין היתר, עקב שינויים בנתונים המפורטים לעיל, שאינם בשליטת החברה, לרבות השלכות המצב הבטחוני, אודותיו פורט בסעיף 4.9 לעיל על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט והתממשות איזה מגורמי הסיכון שהקבוצה חשופה להם, כמפורט בסעיף 20 בפרק תיאור עסקי החברה.

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

חיים (הרש) פרידמן	**עדי דנה**
יו"ר הדירקטוריון	**מנהל כללי**

תאריך : 20 באוגוסט 2026



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד

ליום 30 ביוני 2026

תוכן העניינים	**עמוד**
דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים	1
תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים	2-3
תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים	4
תמצית דוחות על הרווח (הפסד) הכולל ביניים מאוחדים	5
תמצית דוחות על שינויים בהון ביניים מאוחדים	6-10
תמצית דוחות על תזרימי מזומנים ביניים מאוחדים	11-12
באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים	13-20

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של

<u>אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ</u>

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ** וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 20 באוגוסט 2026

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה – מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

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

	30 ביוני		31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	218,945	164,520	135,564
מזומנים ופקדונות בשימוש בחשבונות ליווי	179,891	160,661	228,786
הלוואות ופקדונות לזמן קצר	93,948	78,314	77,920
לקוחות והכנסות לקבל	1,432,965	1,167,898	1,312,849
חייבים אחרים	151,151	154,553	157,437
מלאי בנינים למכירה	2,582,450	2,195,353 (*)	2,434,204
נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה	14,362	-	11,441
סה"כ נכסים שוטפים	4,673,712	3,921,299	4,358,201
נכסים בלתי שוטפים			
מלאי קרקעות	1,791,876	1,246,506 (*)	1,267,702
הלוואות, חובות ופקדונות לזמן ארוך	154,452	166,838	179,505
השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	332,576	320,318	323,724
נכסים בגין הטבות לעובדים	13,300	12,528	13,300
נדל"ן להשקעה	2,262,491	2,050,001 (*)	2,239,536
רכוש קבוע, נטו	17,638	15,148	16,432
נכסי זכות שימוש	10,387	10,460	10,387
סה"כ נכסים בלתי שוטפים	4,582,720	3,821,799	4,050,586
סה"כ נכסים	9,256,432	7,743,098	8,408,787

(*) התאמה בגין ישום למפרע של שינוי במדיניות חשבונאית - ראו באור 3'

	30 ביוני		31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	1,960,767	1,882,808	2,454,693
חלויות שוטפות של אגרות חוב	326,911	211,828	326,781
ספקים, קבלנים ונותני שרותים	224,496	295,404	262,532
זכאים אחרים	259,950	211,370	217,004
התחייבויות מסים שוטפים	4,707	33,358	5,696
הפרשות	17,340	15,189	15,687
התחייבויות בגין רכישת מקרקעין בעסקאות קומבינציה	649,417	544,254 (*)	618,790
התחייבויות בגין חוזים	161,694	429,257	263,329
סה"כ התחייבויות שוטפות	3,605,282	3,623,468	4,164,512
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	1,045,959	1,089,477	778,629
הלוואות, יתרות זכות ופקדונות שנתקבלו לזמן ארוך	1,820,824	644,013	902,685
התחייבויות מסים נדחים	191,001	137,714 (*)	194,386
התחייבות בגין הטבות לעובדים	780	1,350	780
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	3,058,564	1,872,555	1,876,480
הון			
הון מניות	444,363	435,674	435,674
קרנות הון ואחרים	1,150,715	1,027,788	996,258
יתרת רווח	956,812	783,613 (*)	935,863
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	2,551,890	2,247,075	2,367,795
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	40,697	-	-
סה"כ הון	2,592,587	2,247,075	2,367,795
סה"כ התחייבויות והון	9,256,432	7,743,098	8,408,787

(*) התאמה בגין ישום למפרע של שינוי במדיניות חשבונאית - ראו באור 3'

חיים (הרש) פרידמן	**עדי דנה**	**לוי שטרסלר**
יו"ר הדירקטוריון	**מנכ"ל**	**מנהל כספים**

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 20 באוגוסט 2026

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

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות					
ממכירת בנינים, קרקעות ושירותי בניה	734,736	912,834	346,970	427,542	1,769,693
דמי שכירות, דמי שימוש ושרותי ניהול	58,098	54,136	28,749	27,686	109,701
	792,834	966,970	375,719	455,228	1,879,394
עלויות					
עלות הבנינים, הקרקעות שנמכרו והעבודות שבוצעו	553,538	722,520	257,045	341,049	1,379,296
עלות השרותים והוצאות אחזקה	17,264	14,423	8,270	6,755	28,335
	570,802	736,943	265,315	347,804	1,407,631
רווח גולמי	222,032	230,027	110,404	107,424	471,763
עליה (ירידה) בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו	21,070	12,988	21,070	12,988	107,085
	243,102	243,015	131,474	120,412	578,848
הוצאות מכירה ושיווק	(31,532)	(29,513)	(14,401)	(13,319)	(64,745)
הוצאות הנהלה וכלליות	(30,716)	(26,220)	(14,536)	(11,415)	(54,581)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	34	(4,059)	(474)	(211)	(5,072)
רווח מפעולות	180,888	183,223	102,063	95,467	454,450
הכנסות מימון	26,687	29,838	12,424	17,980	63,173
הוצאות מימון	(127,955)	(98,643)	(57,141)	(46,141)	(212,528)
הוצאות מימון, נטו	(101,268)	(68,805)	(44,717)	(28,161)	(149,355)
חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	7,874	(3,924)	4,240	1,793	(1,357)
רווח לפני מסים על ההכנסה	87,494	110,494	61,586	69,099	303,738
מסים על ההכנסה	(13,204)	(22,384)	(7,964)	(13,435)	(63,563)
רווח נקי	74,290	88,110	53,622	55,664	240,175
סה"כ רווח נקי מיוחס ל:					
בעלים של החברה	74,563	88,110	53,895	55,664	240,175
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(273)	-	(273)	-	-
רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)	0.34	0.42	0.25	0.26	1.14
מספר המניות המשוקלל	217,411	211,140	219,808	211,140	211,140

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

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רווח לתקופה	**74,290**	**88,110**	**53,622**	**55,664**	**240,175**
מרכיבים אחרים של הרווח הכולל:					
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממס:					
מדידה מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת לעובדים, נטו ממס	-	-	-	-	185
סכומים אשר סווגו בעבר ו/או יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממס:					
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, נטו ממס	(35,756)	(37,551)	(31,299)	(47,218)	(69,615)
סה"כ הפסד כולל, אחר	(35,756)	(37,551)	(31,299)	(47,218)	(69,430)
סה"כ רווח כולל לתקופה, נטו ממס	38,534	50,559	22,323	8,446	170,745
סה"כ רווח כולל מיוחס ל:					
בעלים של החברה	38,807	50,559	22,596	8,446	170,745
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(273)	-	(273)	-	-

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

	מתייחס לבעלים של החברה									
	הון מניות	פרמיה על מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	קרנות הון אחרות	תקבולים על חשבון אופציות	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	הון המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (**)	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)										
יתרה ליום 1 בינואר, 2026	435,674	1,088,200	(108,198)	6,076	10,180	-	935,863	2,367,795	-	2,367,795
רווח (הפסד) לתקופה	-	-	-	-	-	-	74,563	74,563	(273)	74,290
מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר:										
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, נטו ממס	-	-	(35,756)	-	-	-	-	(35,756)	-	(35,756)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	(35,756)	-	-	-	74,563	38,807	(273)	38,534
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	864	-	-	864	-	864
הקצאת זכויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בישויות מאוחדות (**)	-	-	-	-	-	-	-	-	40,970	40,970
הנפקת מניות רגילות, נטו (*)	8,658	173,912	-	-	-	15,468	-	198,038	-	198,038
מימוש מניות חסומות לעובדים למניות רגילות	31	469	-	-	(500)	-	-	-	-	-
דיבידנד ששולם	-	-	-	-	-	-	(53,614)	(53,614)	-	(53,614)
יתרה ליום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)	444,363	1,262,581	(143,954)	6,076	10,544	15,468	956,812	2,551,890	40,697	2,592,587

(*) בניכוי הוצאות הנפקה
(**) ראו באור 14

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

	מתייחס לבעלים של החברה							
	הון מניות	פרמיה על מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	קרנות הון אחרות	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)								
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	435,674	1,088,200	(38,583)	6,076	9,559	728,905	2,229,831	
השפעה מצטברת של יישום שיטה חשבונאית למפרע (*)	-	-	-	-	-	6,598	6,598	
יתרה ליום 1 בינואר 2025 לאחר השפעה מצטברת של יישום שיטה חשבונאית למפרע	435,674	1,088,200	(38,583)	6,076	9,559	735,503	2,236,429	
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	88,110	88,110	
מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר:								
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ , נטו ממס	-	-	(37,551)	-	-	-	(37,551)	
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	(37,551)	-	-	88,110	50,559	
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	87	-	87	
דיבידנד ששולם	-	-	-	-	-	(40,000)	(40,000)	
יתרה ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)	435,674	1,088,200	(76,134)	6,076	9,646	783,613	2,247,075	

(*) התאמה בגין ישום למפרע של שינוי במדיניות חשבונאית - ראו באור 3.

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

	מתייחס לבעלים של החברה								
	הון מניות	פרמיה על מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	קרנות הון אחרות	תקבולים על חשבון אופציות	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	הון המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (**)	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)										
יתרה ליום 1 באפריל, 2026 (בלתי מבוקר)	444,332	1,262,112	(112,655)	6,076	10,436	15,468	901,734	2,527,503	-	2,527,503
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	53,895	53,895	(273)	53,622
מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר:										
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממס	-	-	(31,299)	-	-	-	-	(31,299)	-	(31,299)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	(31,299)	-	-	-	53,895	22,596	(273)	22,323
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	608	-	-	608	-	608
הקצאת זכויות בישויות מאוחדות (**)	-	-	-	-	-	-	-	-	40,970	40,970
מימוש מניות חסומות לעובדים למניות רגילות	31	469	-	-	(500)	-	-	-	-	-
דיבידנד שהוכרז	-	-	-	-	-	-	1,183	1,183	-	1,183
יתרה ליום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)	444,363	1,262,581	(143,954)	6,076	10,544	15,468	956,812	2,551,890	40,697	2,592,587

(**) ראה באור 14

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

	מתייחס לבעלים של החברה						
	הון מניות	פרמיה על מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	קרנות הון אחרות	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)							
יתרה ליום 1 באפריל, 2025 (בלתי מבוקר)	435,674	1,088,200	(28,916)	6,076	9,559	727,949	2,238,542
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	55,664	55,664
מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר:							
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממס	-	-	(47,218)	-	-	-	(47,218)
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	(47,218)	-	-	55,664	8,446
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	87	-	87
יתרה ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)	435,674	1,088,200	(76,134)	6,076	9,646	783,613	2,247,075

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

	מתייחס לבעלים של החברה						
	הון מניות	פרמיה על מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	קרנות הון אחרות	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025							
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	435,674	1,088,200	(38,583)	6,076	9,559	728,905	2,229,831
השפעה מצטברת של יישום שיטה חשבונאית למפרע (*)	-	-	-	-	-	6,598	6,598
יתרה ליום 1 בינואר 2025 לאחר השפעה מצטברת של יישום שיטה חשבונאית למפרע	435,674	1,088,200	(38,583)	6,076	9,559	735,503	2,236,429
רווח לשנה	-	-	-	-	-	240,175	240,175
מרכיבים אחרים של הפסד כולל אחר:							
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממס	-	-	(69,615)	-	-	-	(69,615)
מדידה מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת לעובדים	-	-	-	-	-	185	185
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה	-	-	(69,615)	-	-	240,360	170,745
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	621	-	621
דיבידנד ששולם	-	-	-	-	-	(40,000)	(40,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)	435,674	1,088,200	(108,198)	6,076	10,180	935,863	2,367,795

(*) התאמה בגין ישום למפרע של שינוי במדיניות חשבונאית - ראו באור 3.

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

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח נקי לתקופה	74,290	88,110	53,622	55,664	240,175
התאמות					
חלק הקבוצה בתוצאות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(7,874)	3,924	(4,240)	(1,793)	1,357
שינוי בגין הטבות לעובדים	-	2	-	2	346
פחת והפחתות	813	1,244	449	645	1,930
ירידת ערך השקעה בחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	3,932	-	-	3,932
שינוי בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו	(21,070)	(12,988)	(21,070)	(12,988)	(107,085)
תגמול הוני בגין שירותי ניהול	(843)	(699)	(484)	(384)	(1,537)
תשלום מבוסס מניות	864	87	608	87	621
עלויות מימון, נטו	101,268	68,805	44,717	28,161	149,355
הפרשות לירידת ערך נכסים פיננסיים, נטו	404	557	243	268	1,117
הוצאות מסים על הכנסה	13,204	22,384	7,964	13,435	63,563
מסים על הכנסה ששולמו במזומן, נטו	(13,937)	(10,644)	(8,230)	(5,391)	(19,655)
קיטון בלקוחות אחרים והכנסות לקבל	15,018	6,762	5,614	7,417	15,851
קיטון (גידול) בחייבים אחרים	6,048	(13,840)	97,223	(26,503)	(16,723)
גידול במלאי בנינים למכירה, נכסים והתחייבויות בגין חוזים, נטו	(350,347)	(673,747)	(28,265)	(279,971)	(1,188,152)
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים	(36,685)	5,969	(25,302)	(33,115)	(21,354)
גידול בזכאים אחרים והתחייבויות בגין רכישת מקרקעין בעסקאות קומבינציה	41,592	72,793	(76,103)	55,953	120,906
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת (לפני שינויים בקרקעות)	(177,255)	(437,349)	46,746	(198,513)	(755,353)
שינוי בקרקעות, נטו	(527,970)	(29,271)	(39,360)	(12,172)	(53,712)
מזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(705,225)	(466,620)	7,386	(210,685)	(809,065)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע	(79,662)	(91,551)	(10,511)	(39,207)	(253,937)
השקעה והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(14)	-	(14)	-	-
שינוי פקדונות לזמן קצר בבנקים, נטו	(12,374)	25,961	(11,194)	17,206	38,847
ריבית שהתקבלה במזומן	5,716	7,433	2,862	3,094	12,888
שינוי בהלוואות ופקדונות לזמן קצר לאחרים, נטו	(1,835)	(2,252)	(1,963)	(1,589)	(13,839)
שינוי במזומנים ונכסים פיננסים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	48,895	305,620	60,991	105,649	237,495
תמורה ומקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע	7,508	203,274	5,026	6,298	203,245
מסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן להשקעה	(400)	(7,703)	-	-	(7,703)
מתן הלוואות לזמן ארוך	(4,323)	(5,408)	(2,796)	(875)	(10,452)
מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה	(36,490)	435,374	42,400	90,576	206,544

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

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים, נטו	10,831	(99,691)	(303,302)	47,911	477,091
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים	466,496	52,139	97,841	13,133	782,531
תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה	273,874	257,529	273,874	257,529	257,390
תמורה מהנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה	198,038	-	-	-	-
תקבולים מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	40,970	-	40,970	-	-
פרעון התחייבויות לזמן ארוך לבנקים, אגרות חוב ואחרים	(13,405)	(68,110)	(13,405)	(68,110)	(703,645)
דיבידנד ששולם	(20,000)	(40,000)	(20,000)	(40,000)	(40,000)
ריבית ששולמה	(129,963)	(96,211)	(78,524)	(60,401)	(224,088)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	826,840	5,657	(2,547)	150,062	549,279
			-		-
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	85,125	(25,589)	47,240	29,952	(53,242)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	135,564	192,079	173,244	137,046	192,079
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(1,744)	(1,970)	(1,538)	(2,478)	(3,273)
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	218,945	164,520	218,945	164,520	135,564

נספח א' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי	26,214	28,999	26,214	28,999	26,145
חלוקת דיבידנד בעין	33,614	-	33,614	-	-

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

1. כללי

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה ברחוב ארניה 32 בתל-אביב. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2026, כוללים את אלה של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות, בעסקאות משותפות ופעילויות משותפות. החברה הינה חברה הנשלטת ע"י מר חיים (הרש) פרידמן ובני משפחתו, באמצעות חברת אדרים סטאר בע"מ. הקבוצה עוסקת בארבעה תחומי פעילות, הכוללים את תחום היזמות לבניה למגורים בארץ, תחום הנדל"ן להשקעה שאינו למגורים בישראל, תחום הנדל"ן להשקעה למגורים בישראל ותחום הנדל"ן להשקעה למגורים בארה"ב. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

2. בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל - 1970.

הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 20 באוגוסט 2026.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

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

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

החברה ערכה הערכת שווי ליום 30 ביוני 2026 על ידי שמאי בלתי תלוי ביחס לנכס המניב "הרצליה הילס". על פי הערכת השווי נאמד שוויו של הנכס (חלק החברה) בסך של 358 מיליון ש"ח. בעקבות האמור רשמה החברה רווח מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 21 מיליון.

בנוסף, החברה בחנה את הצורך בעדכון שווי נכסיה האחרים למועד הדוח. בבחינה שנעשתה בתקופת הדוח, אשר כללה את גורמי ההשפעה הכלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, שיעור התפוסה ודמי השכירות על נכסי החברה, נמצא כי נכון למועד הקובע לא חל שינוי מהותי בהנחות העבודה שעמדו בבסיס הערכות השווי של נכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

3. עיקרי המדיניות החשבונאית

א. המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות שיושמה בדוחות השנתיים של הקבוצה לשנת 2025.

ב. השפעה מצטברת בגין ישום למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית בעסקאות התחדשות עירונית

ביום 7 ביולי, 2025, פרסם סגל הרשות לניירות ערך בישראל עמדת סגל חשבונאית 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית הכוללת התייחסות לסוגיות שונות ובכלל זה: חלופות למדידת הקרקע במועד ההכרה לראשונה (בהתאם לשוויה ההוגן. אולם, כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית, ניתן למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי בנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי השכירות לבעלי הקרקע המפונים (להלן: "הגישה העקיפה"), במידה ושיטת מדידה זו לא תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע. כמו כן, כאשר קיים מרכיב בפרויקט אשר מסווג בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה לא ניתן להשתמש בגישה העקיפה), עיתוי מדידת שווי הקרקע, מועד ההכרה לראשונה בקרקע, מדידת ההתחייבות לתשלום דמי שכירות, מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע, הקצאת עלויות טרום הביצוע ומדידת רכיב המימון המשמעותי. עמדת הסגל פורסמה במטרה להביא לטיפול חשבונאי אחיד בעסקאות קומבינציה בתמורה למתן דירות ואין בה כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שיושמו לפני מועד פרסומה.

יישום עמדת הסגל מטופל כשינוי במדיניות חשבונאית המיושם למפרע.

להלן ההשפעות של היישום עמדת סגל על הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח):

	כפי שדווח בעבר	השפעת השינוי	כמדווח בדוחות כספים אלה
	(בלתי מבוקר)		
מלאי בנינים וקרקעות למכירה	2,201,805	(6,452)	2,195,353
מלאי קרקעות	1,239,391	7,115	1,246,506
נדל"ן להשקעה	2,052,602	(2,601)	2,050,001
התחייבויות בגין רכישת מקרקעין בעסקאות קומבינציה	557,221	(12,967)	544,254
התחייבויות מסים נדחים	133,284	4,430	137,714
יתרת רווח	777,015	6,598	783,613
סה"כ הון	2,240,477	6,598	2,247,075

4. הקצאה פרטית של מניות וכתבי אופציה

ביום 25 בפברואר 2026 השלימה החברה הקצאה פרטית של 8,658,010 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת וכן הקצאה של 4,329,005 כתבי אופציה לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש ל- 4,329,005 מניות החברה, וזאת בתמורה כוללת (ברוטו) בסך של 200 מיליון ש"ח.

כתבי אופציה ניתנים למימוש בכל יום מסחר בבורסה, החל ממועד הקצאתם ובמשך תקופה של שנתיים ("תקופת המימוש") כנגד תשלום במזומן של מחיר המימוש בסך של 30 ש"ח לכל כתב אופציה. מחיר המימוש של האופציות ו/או כמות המניות שתנבענה ממימוש האופציות, יהיו כפופים להתאמות מקובלות כגון איחוד הון, פיצול הון, חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד.

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

החזקות החברה (בעקיפין) בשיעור העולה על 30% מאמצעי השליטה אזורים ליווינג סווגו כמניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות (ולכן אינן מקנות לחברה זכות להצביע באסיפה הכללית של אזורים ליווינג, לקבל דיבידנד, מניות הטבה או זכויות), זאת בהתאם למגבלות החלות על אזורים ליווינג כקרן להשקעות במקרקעין על פי הוראות פקודת מס הכנסה ותקנון אזורים ליווינג. נכון למועד דוח זה, מחזיקה החברה ב- 32,411,237 מניות של אזורים ליווינג, מתוכן 1,907,442 הינן מניות רדומות המסווגות כהשקעה בנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן בהתאם למחיר מניה מצוטט. במהלך תקופת הדוח רשמה החברה רווח מהתאמה לשווי הוגן של מניות אלו בסך של כ- 1 מיליון ש"ח.

6. רכישת שדרת מסחר ברמת אפעל

ביום 15 בפברואר 2026, התקשרה אזורים בנין בהסכם לרכישת כ-4,500 מ"ר ברוטו שטחי מסחר ובתוספת 103 מקומות חניה ומחסנים נלווים ("הנכס הנרכש"), וזאת בתמורה לסך של כ-136.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. בהתאם להוראות ההסכם, התחייבה המוכרת למסור את הנכס הנרכש לחברה ברמת מעטפת עד ליום 31 בדצמבר 2028.

15% מהתמורה שולמו במועד חתימת ההסכם. יתרת התמורה תשולם למוכרת כשהיא צמודה למדד תשומות הבניה בהתאם להוראות חוק המכר במועדים הבאים: (א) 20% ישולמו בחלוף 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם; ו- (ב) 65% ישולמו במועד קבלת הודעת המוכרת לפיה הקמת הנכס הנרכש הושלמה. במקרה של שינוי בשטח הנכס הנרכש בשיעור העולה על 5% מסך שטחי המסחר, תהיה החברה רשאית להודיע על ביטול ההסכם.

7. זכיה במכרז לרכישת קרקע בראשון לציון

ביום 9 במרץ 2026 התקבלה הודעת עיריית ראשון לציון כי אזורים בנין זכתה במכרז לרכישת זכויות הבעלות במגרש מס 104 ילפי תכנית ,413-1275783 גוש 3947 בחלק מחלקה 108 בראשון לציון. המגרש הינו בשטח של כ- 4,861 מ"ר ועל פי הוראות התב"ע העדכנית, ניתן להקים על גביו 226 יח"ד. ההצעה שהגישה החברה לרכישת זכויות הבעלות במגרש עמדה על סך של כ-306.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

במהלך חודש מרץ 2026 החברה השלימה את תשלום התמורה בגין המקרקעין, נכון למועד אישור דוח זה התקבלו כל האישורים שהיוו תנאי מתלה לכניסת הסכם רכישת המקרקעין לתוקף.

8. חלוקת דיבידנד

ביום 26 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בעין של 6,999,648 מניות אזורים ליווינג אשר שווין נכון למועד החלוקה הסתכם לסך של 33.6 מיליון ש"ח וכן חלוקת דיבידנד במזומן בסך כולל של 20 מיליון ש"ח. ביום 13 באפריל 2026 בוצעה חלוקת הדיבידנד בעין וביום 16 באפריל 2026 בוצעה חלוקת הדיבידנד במזומן. סך הדיבידנד שחולק לבעלי המניות של החברה היווה נכון לאותו מועד 0.2565 ש"ח למניה רגילה בת 1 ש"ח ערך נקוב של החברה.

9. אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה

ביום 4 במאי 2026 קיבלה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות בחברה החלטה לאשר הענקת מענק בן שתי משכורות למר עדי דנה, מנכ"ל החברה.

10. אישור רכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה

ביום 2 במרץ 2026, אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, בתנאים דומים אך לא זהים לתנאי הפוליסה הקיימת, לתקופה שמיום 10 במרץ 2026 (תום תקופת פוליסת הביטוח הקיימת) ועד ליום 9 בספטמבר 2027 (תקופה של 18 חודשים), בגבול כיסוי אחריות של עד 35 מיליון דולר (למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח), בהשתתפות עצמית בסכום שלא יעלה על סך של 125 אלפי דולר, תמורת פרמיה על סך של 198.8 אלפי דולר (פרמיה שנתית בסך של 132.5 אלפי דולר) לכיסוי תביעות שיתקבלו בתקופה זו. בנוסף, החברה התקשרה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה מסוג SIDE A DIC (Difference in Conditions) לאותה תקופה, בגבול כיסוי אחריות של עד 5 מיליון דולר, תמורת פרמיה בסך של 31.8 אלפי דולר (פרמיה שנתית בסך של 21.2 אלפי דולר). אישור ההתקשרות בוועדת התגמול של החברה נעשה בהתאם למדיניות התגמול של החברה, ובהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000.

11. דירוג החברה וניירות הערך הנסחרים

ביום 23 במרץ 2026 הודיעה חברת הדירוג מידרוג בע"מ ("מידרוג") על אישור דירוג החברה ואישור דירוג לאגרות החוב (סדרות 13, 14 ו- 16) בדירוג A1.il וכן אישור דירוג לאגרות החוב (סדרה 15) בדירוג Aa3.il, עם אופק דירוג יציב. כמו כן, מידרוג הותירה על כנו את הדירוג P-1.il לניירות ערך מסחריים (סדרה 1) שהנפיקה החברה.

12. הנפקת אגרות חוב (סדרה א') על ידי חברה בת אזורים מירוזא בע"מ ("אזורים מירוזא")

ביום 4 ביוני 2026 השלימה אזורים מירוזא הנפקה לציבור של 280,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב לא המירות, רשומות על שם, בבורסה לניירות ערך בתל-אביב וזאת בתמורה לסך של 280,000 אלפי ש"ח (273,874 אלפי ש"ח בניכוי הוצאות הנפקה). אגרות החוב, תעמודנה לפירעון (קרן) בשלושה (3) תשלומים שנתיים לא שווים, כאשר 5% מערכן הנקוב של אגרות החוב ישולמו בימים 31 בדצמבר 2029 ו- 2030 ו- 90% מערכן הנקוב של אגרות החוב ישולמו ביום 31 בדצמבר 2031.

היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.1% שתשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 בדצמבר 2026 ובימים 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2031 (כולל).

להבטחת קיומן המלא של התחייבויות אזורים מירוזא על פי תנאי אגרות החוב, נוצרו ונרשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, משכנתא קבועה ראשונה בדרגה ויחידה על מלוא הזכויות בנכס Miroza Tower, כל זכות הנובעת מנכס המקרקעין האמור או קשורה אליו וכן שעבוד מדרגה ראשונה של מלוא זכויות חברות ההחזקה בחברת הנכס, לרבות הפירות הנובעות מהן.

במסגרת שטר אגרות החוב נקבעו עילות מקובלות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי וכן התחייבה אזורים מירוזא לאמות מידה פיננסיות: (1) ההון העצמי המאוחד שלה כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ- 85 מיליון דולר; (2) היחס בין החוב הפיננסי נטו המתואם של אזורים מירוזא לבין סך ההון והחוב הפיננסי נטו המתואם לא יעלה על 78%; (3) יחס החוב לבטוחה לא יעלה על 81%. הפרת ההתחייבויות האמורות במשך שני רבעונים רצופים תקנה לבעלי אגרות החוב זכות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי. למועד הדוחות אזורים מירוזא עומדת באמות המידה הפיננסיות. כמו כן, במסגרת שטר אגרות החוב נקבעו מנגנוני התאמת שיעור הריבית כתוצאה מחריגה באמות המידה פיננסיות או כתוצאה משינוי בדירוגה של אזורים מירוזא וכן מגבלות ביחס לחלוקה על ידה.

חברת הדירוג מידרוג בע"מ על אישרה דירוג לאזורים מירוזא בדירוג Baa1.il וכן אישור דירוג לאגרות החוב מובטחות בשעבוד, בדירוג A3.il עם אופק דירוג יציב.

מר חיים (הרש) פרידמן, בעל השליטה בחברה, רכש במכרז הציבורי 17,465 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') של אזורים מירוזא.

13. הסכם מכר תמורות ושירותי בניה בבית שמש

ביום 18 ביוני 2026 התקשרה החברה עם אגד פרופרטיז בע"מ (להלן: "המוכר") בעסקת מכר תמורות ושרותי בניה ביחס לקרקע בשטח של כ- 4 דונם במזרח העיר בית שמש לגביה אושרה תב"ע המאפשרת הקמת פרויקט בעירוב שימושים של מגורים, מסחר וחניון אוטובוסים וכן מבנה ציבור. התוכנית כוללת הקמת שני בנייני מגורים ובהם 117 יחידות דיור (מהן 25% דירות קטנות) בשטח עיקרי של כ- 10,545 מ"ר וכ - 4,680 מ"ר שטחי שירות ובנוסף כ- 300 מ"ר שטחי מסחר, כ- 1,100 מ"ר שטחי ציבור, חניון רכבים פרטיים וחניון אוטובוסים תת-קרקעי, מקורה ומחושמל בשטח של כ-3,000 מ"ר. בתמורה לרכישת "מקרקעי היזם" הכוללים את כלל זכויות הבניה והשטחים שייבנו בפרויקט, למעט "יחידות הבעלים" (המהוות את חניון האוטובוסים התפעולי וכן את מלוא שטחי המסחר בפרויקט) ולמעט שטחים ציבוריים מבונים ופתוחים שיוקמו בפרויקט ושיוקנו לעירייה במסגרת מטלות ציבוריות, תשלם החברה למוכר 21% מהתקבולים שינבעו לחברה ממכירת היחידות שיוקמו בפרויקט ובנוסף תבנה החברה עבור המוכר את "יחידות הבעלים" (שיוותרו בחזקת המוכר). מימוש העסקה נשוא הסכם המכר תלוי בקיומם של שני תנאים מתלים מצטברים בתוך 18 חודשים ממועד חתימת ההסכם: אישור רמ"י לעסקת שינוי ייעוד וניצול במקרקעין לטובת השימושים המותרים על פי התב"ע וחתימת חוזה חכירה מהוון וכן הסדרה בכתב של פתרון חלופי מול משרד התחבורה לחניון האוטובוסים התפעולי הקיים כיום במקרקעין והשימושים הנלווים אליו.

14. הקצאת זכויות להפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הפניקס")

בחודשים מאי ויוני 2026 הושלמו הקצאות להפניקס של 22.5% מהזכויות בתאגידים (שותפויות) המחזיקים בפרויקטים N ההסתדרות בנתניה ויצחק אלחנן ברמת השרון וזאת בתמורה לסך של כ- 41 מיליון ש"ח המהווים כ-49% מסך ההון העצמי הנדרש בפרויקטים אלו. ההקצאה כאמור בוצעה בהתאם להסכם מסגרת השקעה שנחתם עם הפניקס בחודש ינואר 2025.

15. הסכם להעמדת הלוואה למימון פרויקט Miroza 4

ביום 11 ביוני 2026 התקשרה Miroza T4 LLC (להלן: "הלווה"), חברה מאוחדת של אזורים מירוזא, בהסכם אשראי עם גוף פיננסי מארה"ב (להלן: "המלווה") להעמדת הלוואה (Construction Loan) אשר תשמש להקמת Miroza 4 (להלן: "הסכם ההלוואה"). יצוין כי בחודש יולי 2026 התקבל היתר בניה לפרויקט שהקמתו החלה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 מתוקף היתר ביסוס.

מסגרת האשראי הכוללת על פי הסכם ההלוואה בסך של עד 68.75 מיליון דולר הינה ללא זכות חזרה (Non-Recourse למעט חריגים מקובלים), ותמומש בהתאם להתקדמות ההקמה של הפרויקט. קרן ההלוואה כולה או חלקה אשר ניתנת לפדיון מוקדם בכל עת ללא עלות או מגבלות כלשהן, תיפרע בתשלום אחד בחודש יוני 2030.

ללווה קיימות שתי אופציות להארכת מועד הפירעון של קרן ההלוואה במתן הודעה מוקדמת בת 60 עד 90 יום: (א) לתקופה של שנה (עד לחודש יוני 2031) - בכפוף לעמידה, בין היתר, בתנאים הבאים: (1) אי קיומה של עילה להעמדה לפירעון מיידי; (2) תשלום עמלת הארכה של 0.25% מסך ההלוואה; (3) עמידה בתנאים המקוריים של הסכם ההלוואה; (4) היעדר שינוי מהותי לרעה בשווי הנכס או בעסקיהן ובמצבן של הלווה ו/או של Azorim at Ridge Hill Inc. ("ARH"), חברת האם של הלווה; (ב) לתקופה של חמש שנים נוספות (עד לחודש יוני 2036) - בכפוף לעמידה, בין היתר, בתנאים הבאים: (1) התנאים המנויים בסעיף (א) לעיל; (2) 90% מיחידות הדיור בפרויקט תהיינה מאוכלסות ברבעון שקדם להארכה; (3) יחס כיסוי חוב (Debt Service Coverage Ratio) שלא יפחת מ-120%; (4) יחס LTV לא יעלה על 65%.

ככל שתמומשנה שתי אופציות ההארכה - תשלומי הקרן יחלו בחודש יוני 2031, וייפרעו בתשלומים חודשיים על בסיס לוח סילוקין (אמורטיזציה) של 30 שנה. הקרן הבלתי מסולקת של ההלוואה, תיפרע בחודש יוני 2036.

ההלוואה תישא ריבית שנתית משתנה המבוססת על ה-VRDB בתוספת 2.58%. תשלומי הריבית (בלבד) ישולמו מדי חודש ממועד חתימת ההסכם (ומימוש האשראי) בדרך של משיכה מתוך מסגרת האשראי. לאחר אכלוס הנכס והגעה לייצוב שיעור הריבית יופחת ב- 0.25%. בגין איחור בתשלום המחויב על פי הסכם ההלוואה תחול ריבית פיגורים בשיעור Prime בתוספת 5%.

עם חתימת הסכם ההלוואה הלווה רכשה מכשיר להגנה מפני עליית הריבית מסוג SWAP לריבית קבועה בשיעור של 4.13%.

ההלוואה מובטחת במשכנתא מדרגה ראשונה על הנכס, וכן באמצעות שעבוד על דרך ההמחאה של זכויותיה של הלווה על פי ההסכמים הקיימים או העתידיים (כגון הסכמי שכירות) בקשר עם הנכס. כמו כן, ARH העמידה ערבות הכוללת, בין היתר, התחייבויות לשיפוי בגין הונאות, מצגי שווא, רשלנות חמורה או התנהגות בלתי הולמת, והפרות הוראות הדין (Bad Boy Carve-outs). בנוסף מחויבת ARH לשמור על איתנות פיננסית כתנאי להארכת ההלוואה.

ההסכם ההלוואה כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, כגון: אי תשלום במועד; אי פירעון מלא במועד הפירעון; הפרת התחייבויות מהותיות; הפרות מצגים; אירועי חדלות פירעון; שינוי שליטה/העברה אסורה; ואי עמידה בתניות הפיננסיות המתוארות לעיל. כמו כן מכירה, העברה, שעבוד או דיספוזיציה אחרת של זכויות ישירות או עקיפות בלווה או ב- ARH, וכן כל שינוי במי שמנהל או שולט בהן, ללא עמידה בתנאים שנקבעו בהסכם, מהווים העברה אסורה והפרה של מסמכי המימון. עם זאת, ככלל, העברה תיחשב להעברה מותרת אם לאחריה מר חיים (הרש) פרידמן ימשיך להחזיק, במישרין או בעקיפין, בלפחות 51% מהזכויות (במישרין או בעקיפין) בלווה וב- ARH, ימשיך לנהל את עסקיהן השוטפים וימשיך להחזיק בסמכות לקבוע את מדיניותן.

16. הנפקה לציבור בדרך הרחבת סדרת אג"ח 16 של החברה

ביום 15 ביולי 2026 השלימה החברה הנפקת 383,555 אלפי ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה 16), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת וזאת במסגרת הנפקה לציבור בדרך של הרחבת סדרה, במחיר של 105.9 אג' לכל 1 ש"ח ע.נ המשקף ריבית אפקטיבית שנתית בשיעור של כ-4.5% ובתמורה כוללת ברוטו בסך של 406.2 מיליון ש"ח.

17. התחייבויות תלויות

בהמשך לבאור 19 לדוח הכספי של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בנוגע לתביעת גהה, ביום 13 באפריל 2026 התקבל פסק בוררות חלקי בקשר עם סוגיית האחריות, במסגרתו דחה הבורר שורה של טענות וסעדים מהותיים שנתבעו ע"י גהה, לרבות את התביעה בעילת עשיית עושר ולא במשפט בסך כ- 297 מיליון ש"ח; את התביעה להרמת מסך בין החברה המאוחדת לבין החברה; את התביעה האישית של בעלי המניות בגהה נגד החברה בסך של 20 מיליון ש"ח; ואת התביעה בגין "טובות הנאה" בסך של 75 מיליון ש"ח. לצד זאת, נדחתה הטענה של החברה והחברה המאוחדת בגין התיישנות ההליך. כמו כן, קבע הבורר כי השעיית הפרויקט באופן זמני בשנת 2008, על רקע המשבר הכלכלי העולמי, היתה החלטה עסקית לגיטימית של החברה המאוחדת וכי גהה הסכימה להשעיה זו באותה עת. עם זאת, נקבע כי החל מיום 25 במרץ 2012 לא היו עוד הסכמות מצד גהה להמשך השעיית הפרויקט, וממועד זה ועד לפרוץ הסכסוך בין הצדדים בשנת 2017 היה על החברה המאוחדת לחדש את העבודה על הפרויקט, ובאי עשותה כן, הפרה החברה המאוחדת בהפרה יסודית את המערכת ההסכמית בין הצדדים. עם זאת, קבע הבורר כי התנהלותה של גהה היתה נגועה בשיהוי כבד ובלתי סביר ובהפרת חובתה להקטין את נזקיה, וכי יש לייחס לגהה אשם תורם משמעותי. עוד קבע הבורר כי סוגיית שיעור האשם התורם, החובה להקטין את הנזק והשלכותיהם על היקף החיוב הכספי, ככל שייקבע, תוכרע בשלב השני של ההליך. גם שאלת הנזק הנטען טרם הוכרעה על ידי הבורר בשלב זה של ההליך.

במסגרת התביעה שכנגד שהגישה החברה המאוחדת, קיבל הבורר את טענת החברה המאוחדת שלפיה נוצר מבוי סתום בין הצדדים, והורה על היפרדות הצדדים, על ביטול הסכם העסקה המשותפת ועל פירוק השיתוף במקרקעין. הבורר קבע כי אופן מימוש המקרקעין ייקבע בהמשך ההליך, לאחר קבלת הבהרות נוספות לגבי תת"ל 121 וההפקעה הצפויה של המקרקעין.

ביחס להלוואות שהועמדו לגהה, קבע הבורר, בין היתר, כי לגבי הלוואה שהעמידה החברה המאוחדת לגהה שנועדה לסלק חובות קודמים של גהה לצדדים שלישיים ולהסיר שעבודים שרבצו על המקרקעין, גהה מחויבת בתשלום קרן ההלוואה ובתשלומי ריבית והצמדה בגינה, עד ליום 25 במרץ 2012. כמו כן קבע הבורר, כי החל מהתאריך האמור, תישא גהה בהפרשי הצמדה (תוך בחינת החיוב בריבית ההסכמית בהמשך ההליך, כך שהבורר עשוי לפטור את גהה כליל מתשלומי הריבית ההסכמית, לפטור אותה באופן חלקי או לחייבה באופן מלא). הלוואות שהועמדו למימון הוצאות הפרויקט ורכיבי מימון נוספים שנוצרו עד 25 במרץ 2012 יישאו ריבית והצמדה. סכומים שנוצרו ממועד זה ואילך וההתחשבנות הכספית בין הצדדים ידונו בשלב השני של ההליך.

בישיבת בוררות שנערכה ביום 4 ביוני 2026 הורה הבורר לצדדים להגיש את סיכומיהם בכתב במקביל עד ליום 1 בנובמבר 2026, לגבי מכלול הנושאים העולים מפסק הבורר החלקי ובהם נושאי השבת ההלוואות, הלוואת השחרור והלוואות למימון הוצאות, התחשיב החשבונאי של גובה הלוואות, נושאי האשם התורם והאחריות בסוגיית אי הקטנת הנזק וההוצאות, וכן סיכומי תשובה עד ליום 16 בנובמבר 2026. עוד נקבע כי ככל שיעלה מסיכומי הצדדים צורך במינוי מומחה או כל הליך משלים, תינתן לאחר מכן החלטה נפרדת.

בהתייחס לפירוק השיתוף, בשל אישורה של תת"ל 121 המשליך על סוגיה זו ובהתאם להוראת הבורר הגישו הצדדים לבורר הודעת עדכון באשר להתקדמות העתירות המנהליות בעניין זה, כמו גם באשר לדרך המוצעת להיפרדותם.

בנוסף, ביום 31 במאי 2026 הגישו גהה וה"ה רייסמן ופרידמן לבית המשפט המחוזי בתל-אביב בקשה לבטל את אותם חלקים בפסק הבוררות, אשר דחו את התביעות כנגד החברה בעילת עשיית עושר ולא במשפט, בעילת היקפה ומשמעותה של הערבות שניתנה על ידי החברה, ובעילת הרמת מסך ההתאגדות שבין החברה המאוחדת לבין החברה. החברה והחברה המאוחדת הגישו את תשובותיהן לבקשת הביטול ודיון בבקשה זו נקבע ליום 1 בנובמבר 2026.

להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים של החברה, וכן על חוות דעת שמאית וחוות דעת כלכלית שהוגשו בהליך הבוררות, לסכום הנתבע על ידי גהה מהחברה ומהחברה המאוחדת אין בסיס וסיכויי התביעה בסכום זה להתקבל, לכל היותר נמוכים מאוד. בנוסף, הסיכוי כי יוטל על החברה המאוחדת חיוב מעבר להלוואות שהעמידה החברה המאוחדת לגהה נמוך מ- 50%, כאשר לחברה המאוחדת קיימת זכות לקזז כל פיצוי (ככל ויפסק נגדה) כנגד הסכומים שנתנה כהלוואות לגהה. דוחות כספיים ביניים אלה משקפים את הערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים של החברה והחברה המאוחדת, באשר להשפעת ההשלכות האפשריות של התביעה המתוקנת והפסק החלקי של הבורר על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה.

18. דיווח מגזרי

א. כללי

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

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

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

ב. מידע אודות מגזר בר דיווח

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)

באלפי ש"ח	בניה למגורים	נכסים מניבים	מגורים להשכרה			
	ישראל	ישראל	ישראל	ארה"ב	התאמות	סה"כ
הכנסות המגזר	734,736	21,012	50,029	25,950	(38,893)	792,834
תוצאות המגזר	181,198	39,827	61,879	14,795	(55,001)	242,698
נכלל בתוצאות המגזר:						
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	-	21,070	19,607	-	(19,607)	21,070

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)

באלפי ש"ח	בניה למגורים	נכסים מניבים	מגורים להשכרה			
	ישראל	ישראל	ישראל	ארה"ב	התאמות	סה"כ
הכנסות המגזר	346,970	10,362	24,789	13,139	(19,541)	375,719
תוצאות המגזר	89,814	30,257	36,835	7,966	(33,641)	131,231
נכלל בתוצאות המגזר:						
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	-	21,070	15,694	-	(15,694)	21,070

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

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

דיווח מגזרי (המשך)**ב. מידע אודות מגזר בר דיווח** (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025				
	בניה למגורים	נכסים מניבים	מגורים להשכרה		
באלפי ש"ח	ישראל	ישראל	ישראל	ארה"ב	התאמות	סה"כ
הכנסות המגזר	1,769,693	41,804	84,310	51,342	(67,755)	1,879,394
תוצאות המגזר	390,915	88,528	85,000	89,889	(76,601)	577,731
נכלל בתוצאות המגזר:						
עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	-	50,596	15,665	56,489	(15,665)	107,085
פחת, הפחתות וירידות ערך	-	209	-	-	-	209

ג. התאמות בגין מגזר בר דיווח של רווח והפסד

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
באלפי ש"ח	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
סך רווח והפסד בגין מגזרים בני דיווח	242,698	242,458	131,231	120,144	577,731
סכומים שאינם מיוחסים:					
הוצאות מכירה	(31,532)	(29,513)	(14,401)	(13,319)	(64,745)
הוצאות הנהלה וכלליות	(30,716)	(26,220)	(14,536)	(11,415)	(54,581)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	438	(3,502)	(231)	57	(3,955)
הכנסות מימון	26,687	29,838	12,424	17,980	63,173
הוצאות מימון	(127,955)	(98,643)	(57,141)	(46,141)	(212,528)
חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	7,874	(3,924)	4,240	1,793	(1,357)
רווח לפני מסים על ההכנסה	87,494	110,494	61,586	69,099	303,738

19. מכשירים פיננסיים

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

	ליום 30 ביוני				ליום 31 בדצמבר	
	2026		2025		2025	
	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן
	אלפי ש"ח					
אגרות חוב סחירות	1,373,926	1,387,840	1,301,901	1,272,852	1,105,410	1,095,454

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



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה עצמה ליום 30 ביוני 2026

מידע כספי נפרד ליום 30 ביוני 2026

התוכן

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

לכבוד

בעלי המניות של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד

<u>לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970</u>

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2026, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 20 באוגוסט 2026

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה – מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
מזומנים ושווי מזומנים	776	8,480	69
הלוואות ופקדונות לזמן קצר	-	1	1
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות	526,911	411,828	526,781
חייבים חברות קשורות	18,286	10,267	18,432
חייבים אחרים	1,645	1,012	1,158
סה"כ נכסים שוטפים	547,618	431,588	546,441
הלוואות לחברות מוחזקות	1,072,085	1,089,477	978,629
שטרי הון של חברות מוחזקות	188,038	10,000	10,000
השקעות בחברות מוחזקות	2,356,152	2,223,566	2,350,550
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	3,616,275	3,323,043	3,339,179
סה"כ נכסים	4,163,893	3,754,631	3,885,620

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות			
אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסים ואחרים	200,000	200,000	200,000
חלויות שוטפות של אגרות חוב	326,911	211,828	326,781
ספקים, קבלנים ונותני שרותים	718	648	611
זכאים אחרים	12,289	12,201	11,804
סה"כ התחייבויות שוטפות	539,918	424,677	539,196
אגרות חוב	772,085	1,089,477	778,629
התחייבות פיננסית לזמן ארוך	300,000	-	200,000
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	1,072,085	1,089,477	978,629
הון			
הון מניות	444,363	435,674	435,674
קרנות הון ואחרים	1,150,715	1,027,788	996,258
יתרת רווח	956,812	777,015	935,863
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	2,551,890	2,240,477	2,367,795
סה"כ התחייבויות והון	4,163,893	3,754,631	3,885,620

חיים (הרש) פרידמן	**עדי דנה**	**לוי שטרסלר**
יו"ר הדירקטוריון	**מנהל כללי**	**מנהל כספים**

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 20 באוגוסט 2026

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

תמצית נתונים על רווח והפסד ביניים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות					
ממכירת בנינים וקרקעות	-	-	-	-	356
	-	-		-	356
עלויות					
עלות הבנינים והקרקעות שנמכרו	-	-	-	-	-
רווח גולמי	-	-	-	-	356
הוצאות הנהלה וכלליות	(470)	(87)	(214)	(328)	(621)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	-	-	-	-	4
רווח (הפסד) מפעולות	(470)	(87)	(214)	(328)	(261)
הכנסות מימון	32,850	25,545	17,550	14,099	55,889
הוצאות מימון	(32,789)	(25,394)	(17,518)	(13,939)	(55,764)
עלויות מימון, נטו	61	151	32	160	125
חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות, נטו ממס	74,972	88,046	54,077	55,832	240,311
רווח לפני מסים על ההכנסה	74,563	88,110	53,895	55,664	240,175
מסים על ההכנסה	-	-	-	-	-
רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	74,563	88,110	53,895	55,664	240,175

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

תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רווח לתקופה	74,563	88,110	53,895	55,664	240,175
מרכיבים אחרים של הרווח הכולל					
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממס:					
מדידה מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת לעובדים בחברות מוחזקות, נטו ממס	-	-	-	-	185
סכומים אשר סווגו בעבר או יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממס:					
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ , נטו ממס	(35,756)	(37,551)	(31,299)	(47,218)	(69,615)
סה"כ רווח (הפסד) כולל, אחר	(35,756)	(37,551)	(31,299)	(47,218)	(69,430)
סה"כ רווח כולל לתקופה, נטו ממס	38,807	50,559	22,596	8,446	170,745
סה"כ רווח כולל מיוחס ל:					
בעלים של החברה	38,807	50,559	22,596	8,446	170,745

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח נקי לתקופה	74,563	88,110	53,895	55,664	240,175
התאמות					
חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות, נטו ממס	(74,972)	(88,046)	(54,077)	(55,832)	(240,311)
תשלום מבוסס מניות	864	87	608	87	621
הכנסות מימון, נטו	(61)	(151)	(32)	(160)	(125)
קיטון (גידול) בחייבים אחרים	(2,339)	6,234	(2,530)	9,285	(12,408)
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים	107	(385)	(2,597)	(1,333)	(422)
גידול (קיטון) בזכאים אחרים	2,484	734	2,887	(403)	10,668
מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת	646	6,583	(1,846)	7,308	(1,802)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
מתן הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	(88,658)	(189,419)	(88,658)	(189,419)	(188,579)
שינוי פקדונות לזמן קצר לאחרים, נטו	-	1	-	-	1
שטרי הון ושטרי חוב של חברות מוחזקות	(178,038)	14,390	20,000	14,390	14,390
קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות	-	25,610	-	25,610	25,610
ריבית שהתקבלה במזומן	25,131	20,236	22,816	20,236	44,070
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(241,565)	(129,182)	(45,842)	(129,183)	(104,508)

תמצית מידע נוסף לדוחות הכספיים ביניים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאים ואחרים	100,000	-	100,000	-	200,000
פרעון אגרות חוב	(11,342)	(68,110)	(11,342)	(68,110)	(268,811)
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציות, בניכוי הוצאות הנפקה	198,038	257,529	-	257,529	257,390
תשלום דיבידנד	(20,000)	(40,000)	(20,000)	(40,000)	(40,000)
ריבית ששולמה	(25,069)	(20,085)	(22,783)	(20,076)	(43,945)
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון	241,627	129,334	45,875	129,343	104,634
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	707	6,735	(1,814)	7,468	(1,676)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	69	1,745	2,590	1,012	1,745
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	776	8,480	776	8,480	69

<u>תזרים מזומנים נספח א'</u>

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)		(מבוקר)
חלוקת דיבידנד בעין	33,614	-	33,614	-	-

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

תמצית מידע נוסף לדוחות הכספיים ביניים

1. כללי

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2026 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 38ד (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד. יש לקרוא את תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים זו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2025 וביחד עם הדוחות המאוחדים.

בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה -

(1) <u>החברה</u> - אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ.

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

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

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זו, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2025.

3. התחייבויות תלויות

א. בקשר עם תביעת גהה, ראו באור 15 לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

4. הקצאה פרטית של מניות וכתבי אופציה

בקשר להקצאה פרטית של מניות וכתבי אופציות ביום 25 בפברואר 2026 ראה באור 4 לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

5. **הנפקה לציבור בדרך הרחבת סדרת אג"ח 16 של החברה**

בקשר להנפקה לציבור בדרך הרחבת אג"ח 16 של החברה ראה באור 16 ביום 15 ביולי 2026 ראה באור 16 לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

6. חלוקת דיבידנד

בקשר להכרזה וחלוקת דיבידנד ראה באור 8 לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

7. דירוג החברה וניירות הערך הנסחרים

בקשר להודעת חברת הדירוג מידרוג בע"מ על אישור דירוג החברה ואישור דירוג לאגרות חוב ראה באור 11 לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

8. אישור רכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה

בקשר אישור ועדת התגמול של החברה לרכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה ביום 2 במרץ 2026, ראה באור 10 לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

9. אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה

בקשר קבלת החלטה של אסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות בדבר אישור הענקת מענק למר' עדי דנה, מנכ"ל החברה, ראה באור 9 לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

אזורים
מרגישים שחיים כאן אנשים

HF
קבוצת הרשי פרידמן



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי
ליום 30 ביוני 2026

<u>דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי</u>

<u>לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970</u>

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. עדי דנה, מנכ"ל.
2. לוי שטרסלר, סמנכ"ל כספים.

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח התקופתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ("**הדוח התקופתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

למועד דוח זה, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח התקופתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית ליום 30 ביוני 2026 היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים

הצהרת ממלא מקום מנהל כללי

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

אני, עדי דנה, מצהיר כי:

1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("**החברה**") לרבעון השני של שנת 2026 ("**הדוחות**").
2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי על הבקרה הפנימית האחרון שהגישה החברה ליום 31 בדצמבר 2025 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

20 באוגוסט 2026 _____

תאריך עדי דנה, מנכ"ל

<u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים</u>

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

אני, לוי שטרסלר, מצהיר כי:

1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (**"החברה"**) לרבעון השני של שנת 2026 (**"הדוחות"**).

2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.

3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.

4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, וכן -

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי על הבקרה הפנימית האחרון שהגישה החברה ליום 31 בדצמבר 2025 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

<u>20 באוגוסט 2026</u> _____

תאריך לוי שטרסלר, סמנכ"ל כספים

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו
הנדסאי בניין
אורן שגיא
שמאי מקרקעין

כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
רמי כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מור בלומנפלד
שמאית מקרקעין
ישראל עטיה
כלכלן ושמאי מקרקעין
מימון צבע
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
כלכלן שמאי מקרקעין
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
לירון כמיסה
כלכלנית
טוהר אלבו
כלכלנית

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: חלק מבניין מסחר ומשרדים "הרצליה הילס"

חלק מחלקה מספר 15 בגוש 7200

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

שמעון גרונך



תוכן עניינים

תיאור הנכס והסביבה..... 6

הרקע התכנוני..... 13

רישוי 18

הזכויות בנכס 20

עקרונות, גורמים ושיקולים באומדן השווי 29

נתונים ותחשיבים לאומדן השווי..... 34

סקר שיעורי תשואה 40

תחשיבים לאומדן השווי 42

ש ו מ ה 47

8 ביולי 2026
מספרנו: 32270.913/26

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

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: חלק מבניין מסחר ומשרדים "הרצליה הילס"
חלק מחלקה מספר 15 בגוש 7200
מתחם הרחובות משה דיין, יפה ירקוני, אריק איינשטיין ושפיים, הרצליה

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

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

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

מועד הזמנת חוות הדעת : 6 ביולי 2026

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

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

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

תאריך הביקור בנכס[1] : 16 ביולי 2026

המועד הקובע לחוות הדעת : 30 ביוני 2026

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

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

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

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

<u>פרטי הנכס</u>

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

נשוא חוות הדעת[3] : **<u>זכויות חברת אזורים בניין (1965) בע"מ</u>**

45.92% מהמקרקעין המקנים לחברה 50% מהזכויות והחובות בשטחי המסחר והחניון וכן 44.68% מהזכויות והחובות בשטחי המשרדים[4]

<u>זכויות חברת האחים עופר – הנדסה ופיתוח בע"מ</u>

45.92% מהמקרקעין המקנים לחברה 50% מהזכויות והחובות בשטחי המסחר והחניון וכן 44.68% מהזכויות והחובות בשטחי המשרדים[4]

זכויות : בעלות פרטית + חכירה מהוונת
(לפרוט ראה פרק "הזכויות בנכס" לחוות הדעת)

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

---

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

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

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

תיאור הנכס והסביבה

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

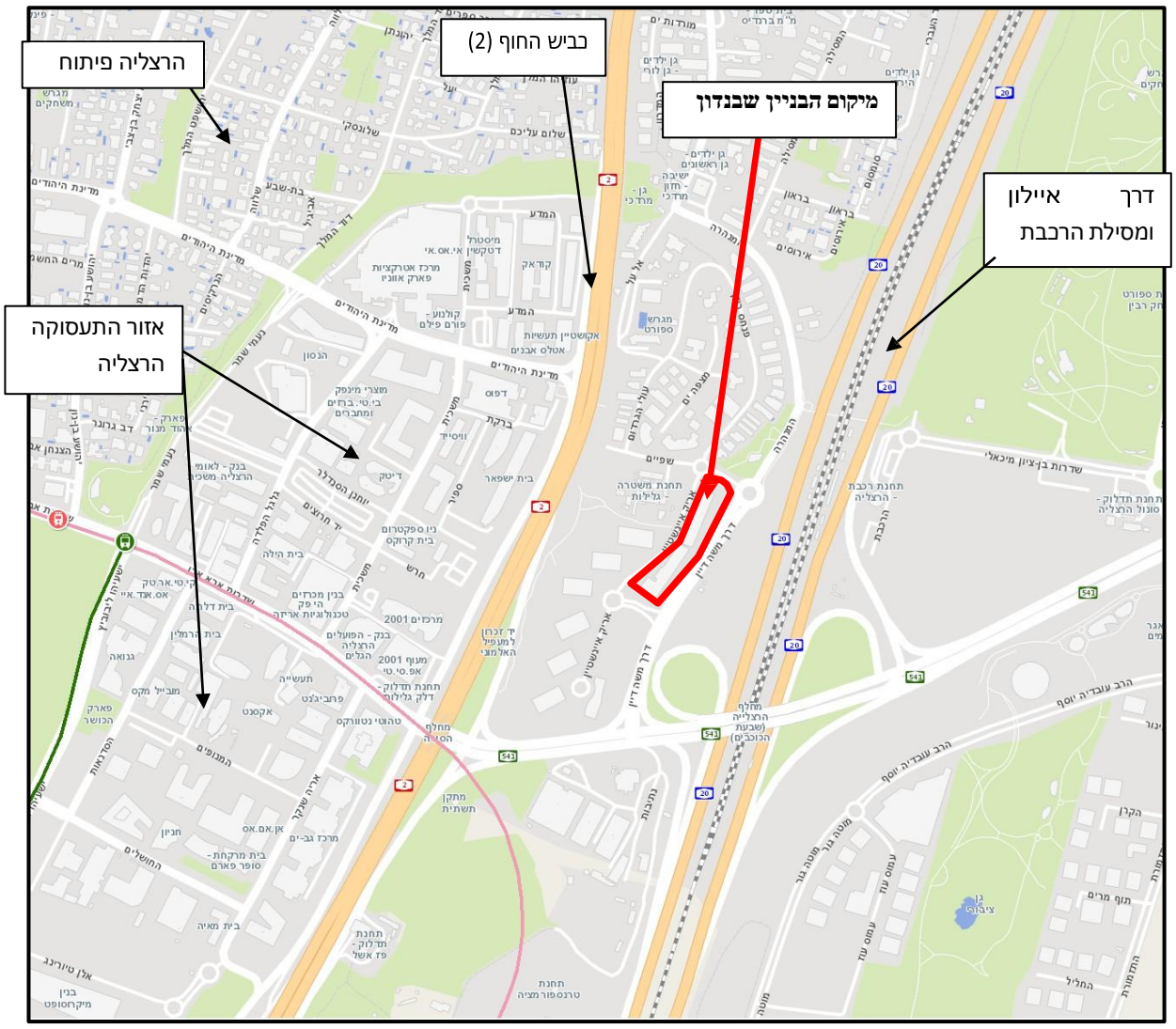
הבניין שבנדון מהווה חלק ממתחם הידוע בשם "הרצליה הילס", הממוקם בין דרך משה דיין במזרח ודרך חיפה-תל אביב (כביש 2) במערב, צפונית למחלף הסירה בעיר הרצליה.
המתחם בשלמות כולל 10 בנייני מגורים (בני 3-18 קומות) בצידו המערבי של המתחם לצד בניין מסחר ומשרדים הממוקם בצידו המזרחי של המתחם (הנכס שבנדון).

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

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

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

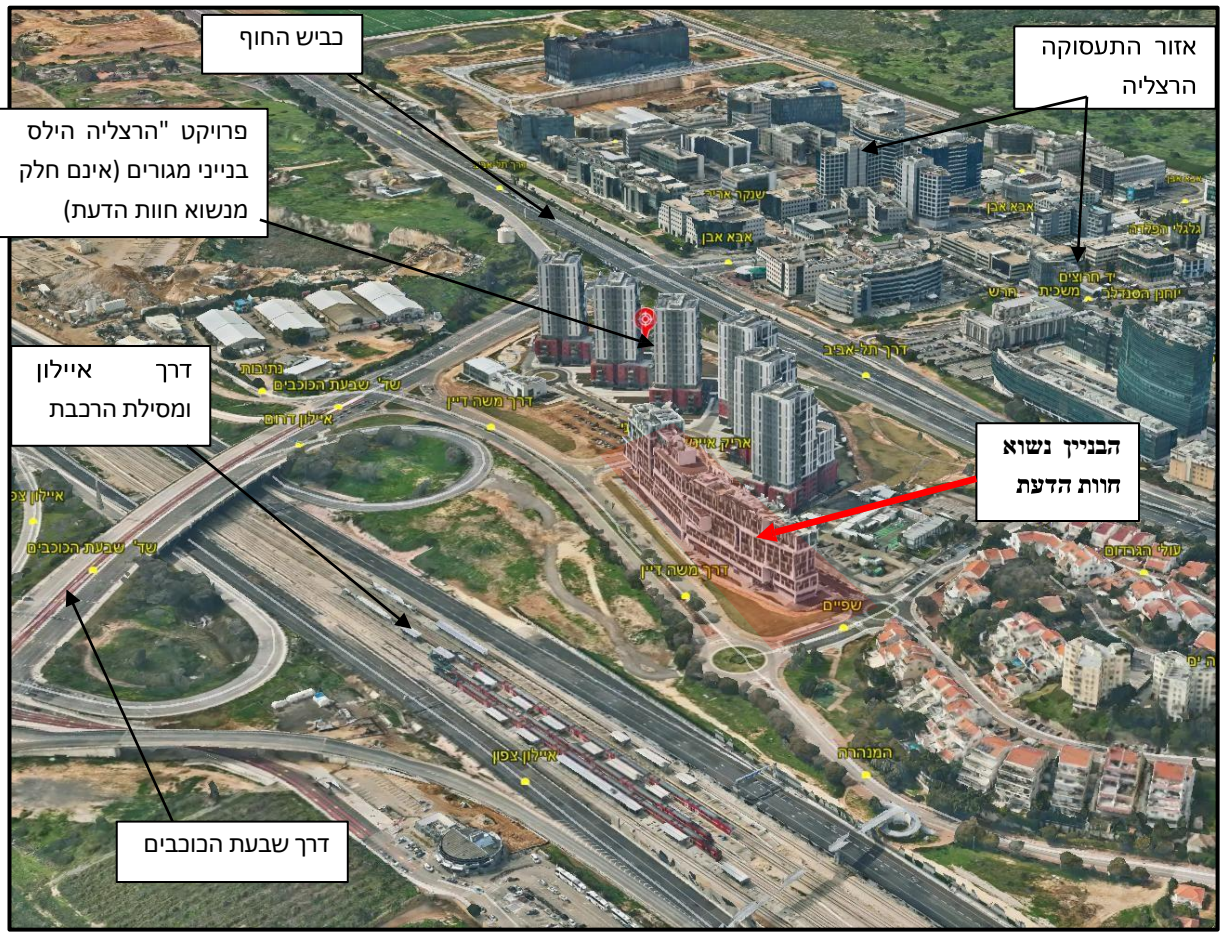
מפת הסביבה:



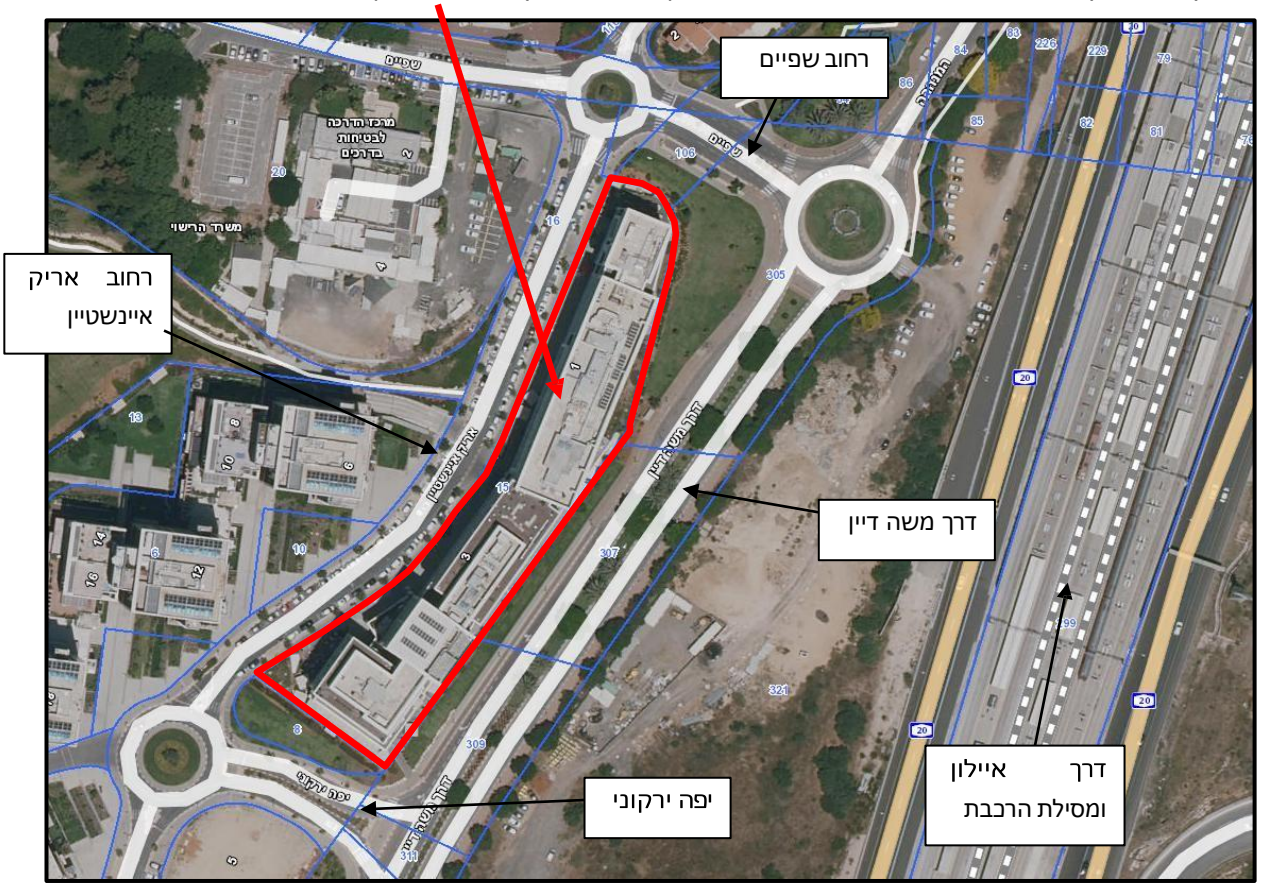
בורוד – קו מטרו עתידי (M3)

בירוק – הקו הירוק של הרכבת הקלה

מבט תלת מימדי על הפרויקט שבנדון (מכיוון צפון מזרח)



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



חלקה 15 שבנדון גובלת כדלקמן:

מצפון : רחוב שפיים ומעברו בניה מדורגת למגורים (שכונת הרצליה ב')

מדרום : רחוב יפה ירקוני ומעברו מגרש ריק בייעוד למבנה ציבור

ממזרח : דרך משה דיין ומעברו דרך איילון ותחנת הרכבת

ממערב : רחוב אריק איינשטיין ומעברו בנייני מגורים ותחנת משטרה ופרויקט "הרצליה הילס" (בנייני מגורים), אינם חלק מנשוא חוות הדעת).

<u>תיאור הבניין שבנדון:</u>

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

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

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

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

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

שטחי הבניין הינם בהתאם לחלוקה הבאה:

שטחי משרדים ברוטו (לשיווק)	: 28,812 מ"ר ברוטו :
מרפסות בקומות המשרדים	1,370 מ"ר
שטחי מסחר ברוטו (לשיווק)	: 2,702 מ"ר ברוטו :
שטחי אחסנה בקומות המרתף	1,084 מ"ר
מקומות חניה בקומות המרתף	: 651 מקומות חניה

<u>תצלומי הנכס:</u>

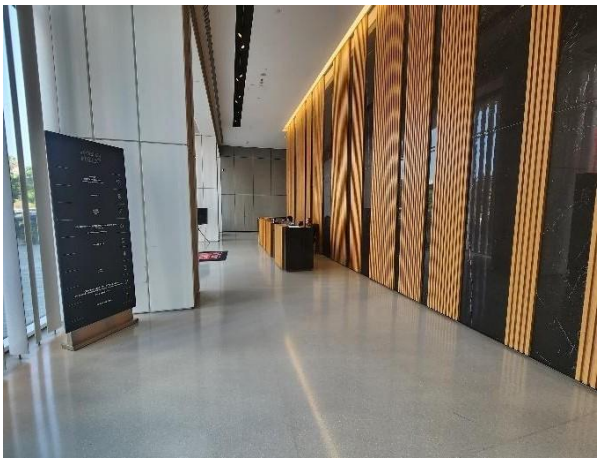
מבט על הבניין שבנדון מכיוון דרום מערב



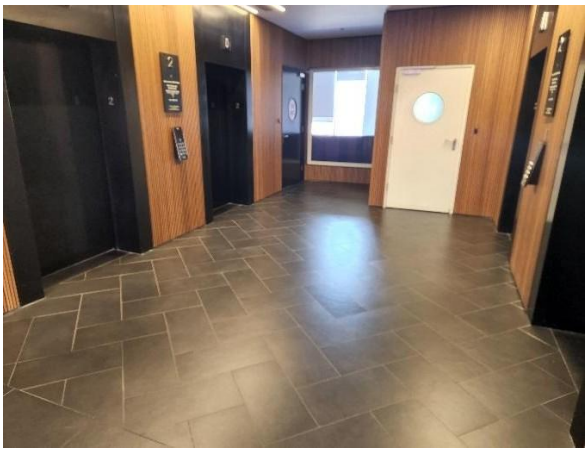
מבט מכיוון דרום מזרח:



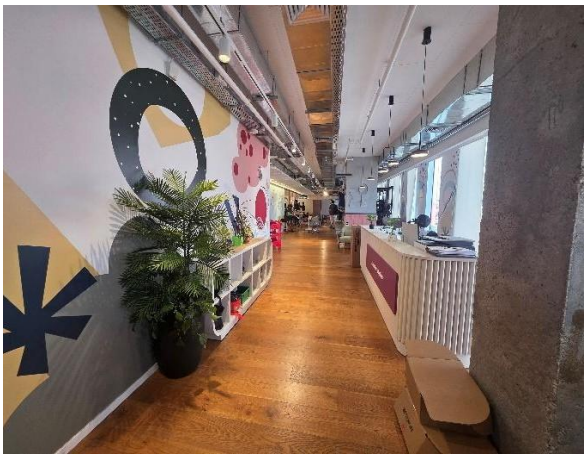
המשך תצלומי הנכס:



לובי אגפי המשרדים



לובי קומתי

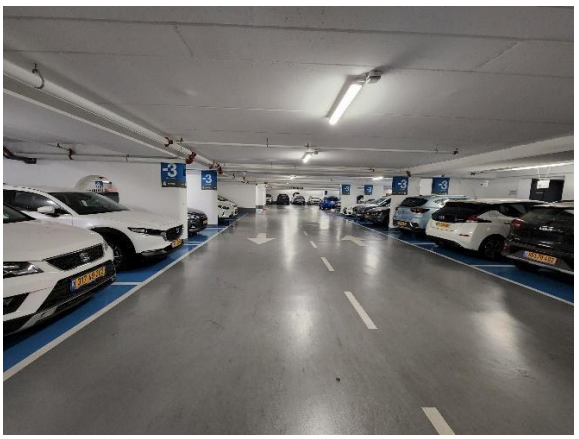




משרדים לדוגמה



שטח מסחרי בקומת הקרקע



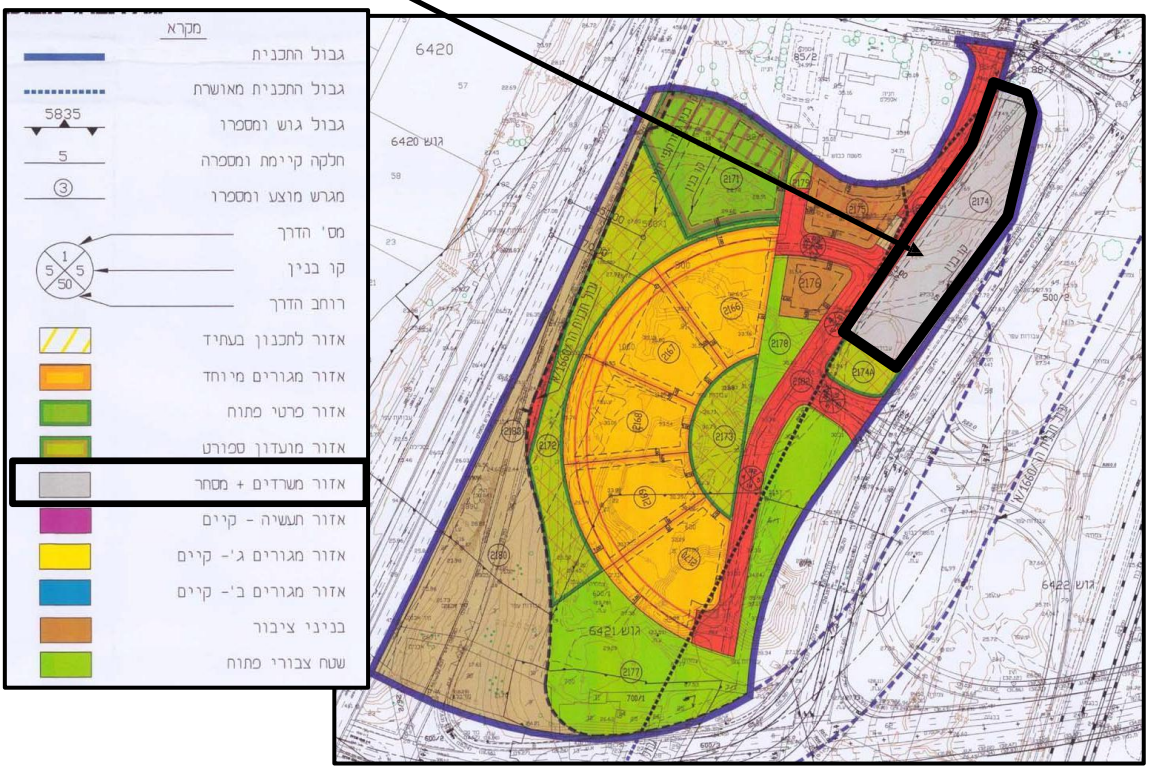
מרתף החניה

הרקע התכנוני[5]

תכנית הר/1903

א. בהתאם ל**תכנית בניין עיר מספר הר/1903** אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 23/05/2004 בילקוט פרסומים מספר 5299 סווגו חלק מהמקרקעין שבנדון[6] כמגרש מספר 2174 בייעוד "**אזור משרדים + מסחר**" כדלקמן:

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



---

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

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

מטרות התוכנית:

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

תכליות - אזור משרדים ומסחר:

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

טבלת זכויות בניה:

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

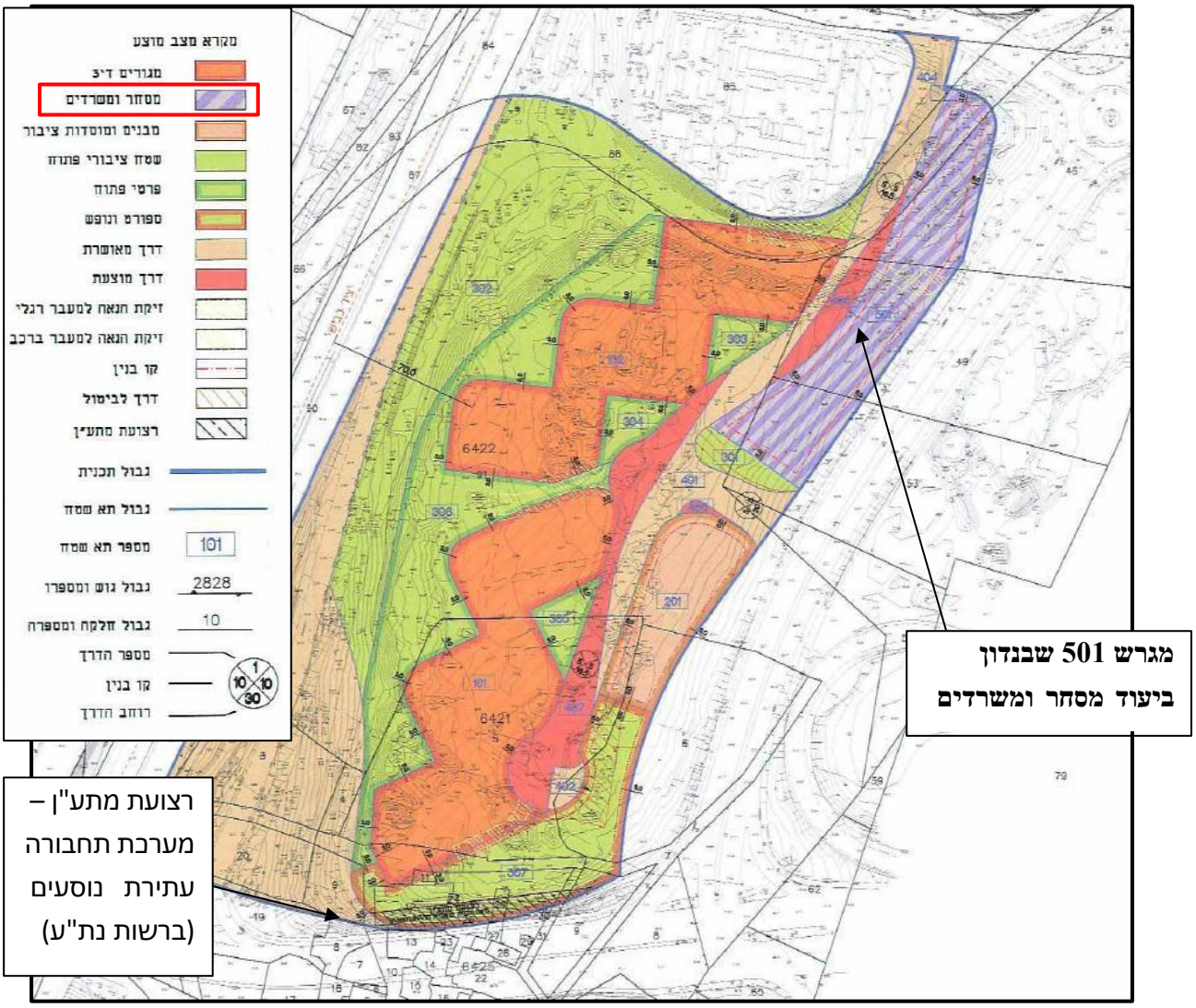
מרתפים:

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

<u>תכנית הר/1903/א</u>

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

<u>החלק הרלוונטי מתשריט התכנית :</u>



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

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

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

הערות ברמת הטבלה:

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

שימושים, תכליות והוראות נוספות- משרדים ומסחר:

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

תכנית 504-0449918

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

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

עיקרי הוראות התכנית:
שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית הר/1903 ו-הר/1903 א'.

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

טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע:

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

הערות:

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

רישוי

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

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

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

להלן טבלת השטחים המצורפת לתשריט ההיתר:

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

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

מאזן החנייה בפרוייקט:

טבלת היצע חניה

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

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

ה. בהתאם **להיתר בניה מספר 20190148**, אשר התקבל בתאריך 31.3.2020, עולה כי אושרה בקשה לתכנית שינויים הכוללת שינויים בחלוקת המסחר בקומת הקרקע, הוספת 58 מ"ר בקומת הגלריה (שטח עיקרי למסחר) והוספת גגון בקומת קרקע בחזית דרומית (71.95 מ"ר).

<u>להלן טבלת השטחים מתשריט היתר הבניה:</u>

קומה	שטח עיקרי למסחר במ"ר	שטח עיקרי למשרדים במ"ר	שטח עיקרי למרפסות במ"ר	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	מרחב מוגן במ"ר	מתקנים ומערכות טכניות במ"ר	אחסנה במ"ר	חניה במ"ר	מבואות וחדרי מדרגות במ"ר	מעברים לכלל הציבור במ"ר	גגון קומת קרקע	שירות מסחר במ"ר (*)	סה"כ שטחי שירות במ"ר	סה"כ הבניין במ"ר	משטחים לא מקורים במ"ר
מרתף 5-	0	0	0	0	0	248	92	1,696	92	0		0	2,128	2,128	0
מרתף 4-	0	0	0	0	0	167	170	5,057	121	0		0	5,515	5,515	0
מרתף 3-	0	0	0	0	0	110	189	5,069	119	0		0	5,486	5,486	0
מרתף 2-	0	0	0	0	0	249	69	5,053	119	0		0	5,491	5,491	0
מרתף 1-	0	0	0	0	0	516	565	4,212	149	0		194	5,442	5,442	0
מרתף ביניים	0	0	0	0	0	0	0	322	0	0		0	322	322	0
קומת קרקע	2,188	27	0	2,215	65	40	0	0	569	0	72	1,303	746	2,961	0
קומת גלריה	141	0	0	141	0	0	0	0	75	0		0	75	217	0
קומה 1	0	2,489	136	2,625	93	45	0	0	119	442		0	699	3,324	87
קומה 2	0	2,506	0	2,506	94	21	0	0	121	427		0	663	3,169	0
קומה 3	0	2,365	78	2,443	93	21	0	0	121	432		0	667	3,110	191
קומה 4	0	2,491	8	2,499	93	21	0	0	121	430		0	666	3,165	41
קומה 5	0	2,508	0	2,508	94	21	0	0	121	427		0	663	3,171	0
קומה 6	0	2,345	42	2,387	93	21	0	0	121	431		0	666	3,053	112
קומה 7	0	2,475	0	2,475	93	21	0	0	121	421		0	657	3,132	46
קומה 8	0	2,475	0	2,475	93	21	0	0	121	421		0	657	3,132	0
קומה 9	0	674	0	674	35	162	0	0	94	210		0	501	1,175	629
קומת גג טכני	0	0	0	0	0	116	0	0	43	0		0	159	159	0
סה"כ	**2,329**	**20,355**	**264**	**22,948**	**848**	**1,800**	**1,084**	**21,410**	**2,349**	**3,640**	**72**	**1,496**	**31,202**	**54,150**	**1,106**

<u>הערת הח"מ</u> –הנכס שבנדון ממצה את מלוא זכויות הבניה בחלקה (בקירוב).

הזכויות בנכס

א. נסח רישום מקרקעין

בהתאם **להעתק רישום מפנקס הזכויות** אשר הופק על ידי הח"מ בתאריך 8.7.2026, לגבי חלקה 15 בגוש 7200 בשטח רשום של 6,409 מ"ר, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

בעלויות:

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

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

חכירות:

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

משכנתאות:

- ביום 15.7.2021 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת משמרת – חברת לשירותי נאמנות בע"מ, על הבעלות של חברת אזורים בנין (1965) בע"מ. החלק בנכס – 307115/1000000. הערות: החלק הממושכן בבעלות 30.7115%, החלק הממושכן בחכירה 30413/200000 (15.2065%).
- ביום 23.12.2025 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, על הבעלות של אחים עופר – הנדסה ופיתוח בע"מ בע"מ. החלק בנכס – 30.7115%. הערות: החלק הממושכן בבעלות 30413/200000 (15.2065%).

<u>הערות:</u>

רשומות הערות שונות בדבר אתר עתיקות.

<u>זיקות הנאה:</u>

רשומה זיקת הנאה לטובת חלקה מספר 5 בגוש 7200.

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

ב. <u>הסכם חכירה מהוון</u>

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

המקום:	הרצליה
השטח:	1,949 מ"ר[7]
גוש:	7200
חלקה:	15 (בחלק)
מס' מגרש:	501 (עפ"י תכנית הר/מק/1903/א)
תקופת חכירה:	49 שנים, החל מ- 7.7.2011 ועד לתאריך 6.7.2060
מטרת חכירה:	מסחר ומשרדים

דמי חכירה שנתיים מהוונים: 17,339,194 ₪ (לכל תקופת החכירה)

ערך יסודי של המגרש: 19,054,060 ₪ ליום אישור העסקה.

<u>תנאים מיוחדים:</u>

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

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

ג. <u>הסכם ניהול</u>

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

המקרקעין – חלקות וחלקי חלקות בגושים: 6421,6422,6425 ו- 6593 בשטח כולל של כ- 77,550 מ"ר.
הנכס – 56,492.50 מ"ר (במושע) מתוך המקרקעין[8].
הממכר – מחצית בלתי מסוימת מהנכס כהגדרתו לעיל.

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

<u>מכירה, השכרה, ושיווק של הפרויקט</u>:

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

[8] הנכס כולל את הנכס שבנדון וכן מקרקעין סמוכים.

ד. <u>הסכם בין בעלי הזכויות בנכס</u>

בהתאם **להסכם** אשר נחתם בחודש נובמבר 2019[9] בין "אזורים" ו-"אחים עופר" (להלן: "החברות") לבין סירת הרצליה בע"מ[10] (להלן: "צד ב'") עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

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

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

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

ה. <u>סיכום הזכויות בנכס:</u>

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

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

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

ו. <u>הסכמי שכירות בנכס</u>

לגבי הנכס שבנדון, נחתמו מספר **הסכמי שכירות**[11], כאשר היקף השטח המושכר הינו כדלקמן:

תיאור	סך הכל לשיווק	מושכר	פנוי
סה"כ מספר מקומות חניה*	651	605	46
סה"כ שטחי אחסנה	1,084	863	221
סה"כ שטחי משרדים	28,812	28,812	0
סה"כ שטחי מסחר	2,737	2,737	0
סה"כ שטחי מרפסות	1,370	1,370	0

<u>סיכום דמי שכירות חודשיים (לא כולל מע"מ ולא כולל ניהול):</u>

עבור שטחי משרדים ושטחים נילווים	₪ 2,932,426
עבור שטחי מסחר ושטחים נילווים	₪ 612,297
עבור מקומות חניה*	₪ 457,292

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

(**) השטח משרדים לשיווק מהווה העמסה של כ- 28.5% ביחס לשטח העיקרי, אשר מהווה יחס מקובל בנכסים עם היקף שטח דומה.

<u>תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:</u>

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).

בהתאם לנתוני החברה, ההכנסות הנוספות מפדיון ב- 3 השנים האחרונות (2024-2026) הינן כדלקמן:

שנה	הכנסות מפדיון
2024	₪ 467,292
2025	₪ 211,866
2026 (נתונים של מחצית ראשונה, מנורמלים לשנה)	₪ 165,209

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

ממוצע (2024-2026)	**281,456 ₪**

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

מהות	שטח במ"ר/ מספר מקומות חניה
אחסנה בקומות המרתף (במ"ר)	221
מקומות חניה	46

הערות הח"מ ביחס להסכמי השכירות ולהכנסות בנכס שבנדון:

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

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

הסכם	תקופת השכירות בחודשים	שטח המושכר במ"ר	סכום השתתפות בעבודות השוכר ע"י המשכיר	תוספת לדמי השכירות החודשיים בגין השתתפות בעבודות השוכר (כולל הצמדה)	משקף תוספת דמ"ש חודשיים למ"ר משרדים ברוטו
שוכר א'	120	12,983	₪ 45,444,000	₪ 630,327	₪ 49
שוכר ב'	120	1,104	₪ 1,826,716	₪ 25,363	₪ 23
שוכר ג'	84	1,838	₪ 3,676,000	₪ 50,585	₪ 28

3. קיים שוכר אחד אשר משלם כ- 35.5% מסך דמי השכירות אשר מתקבלים בנכס שבנדון. תקופת השכירות של השוכר הינה לעוד כ- 13.5 שנים כולל תק' האופציה.

4. <u>רווחי ניהול, חשמל ואחזקת חניון:</u>
בהתאם לאישור רו"ח מורן קמר, עולה כי דמי הניהול[12] אשר נגבים מהשוכרים הינם בסך של 17.5 ₪/ מ"ר לחודש עבור משרדים בחלק הדרומי (8.75 ₪/למ"ר עבור המחסנים), 13.9 ₪/ מ"ר עבור משרדים בחלק הצפוני וכן 21.5 ₪/ מ"ר לחודש עבור שטחי המסחר (10.75 ₪/ למ"ר עבור המחסנים).

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

שנה	רווח מניהול
2023	587,596 ₪
2024	702,648 ₪
2025	680,554 ₪
2026 (מחצית ראשונה)	360,854 ₪

6. <u>הוצאות / הכנסות חניון</u>
הכנסות:
בהתאם לאישור רו''ח מורן קמר, עולה כי ההכנסה הממוצעת מהחניון לשנים 2023-2026, <u>מעבר להכנסות המנויים</u>[13], שאזורים גובה מהשוכרים הינן על סך 2,064,922 ₪ בשנה ₪.

הוצאות:
בהתאם לדיווח החברה , עלות אחזקת החניון בשנת 2025 (כולל תשלום ארנונה) עמדה על סך של 2,202,392 ₪ + מע"מ.
כמו כן, עלות זו צפויה לחול גם בשנת 2026. לפיכך
עלות אחזקה בשנת 2025 נלקחה כמייצגת.

7. בהתאם לאישור רו''ח מורן קמר, עולה כי סך רווחי החשמל בממוצע לשנים 2023-2026 הינו בסך של כ- 520,189 ₪ / בשנה.

[12] החל מחודש ינואר 2024 דמי הניהול הינם צמודים למדד.
[13] מדובר בהכנסות הנובעות מהשכרת החניות הפנויות.

עקרונות, גורמים ושיקולים באומדן השווי

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

- התבקשתי לאמוד את שווי השוק של המקרקעין שבנדון מקונה למוכר מרצון, גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת היוון ההכנסות.

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

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

- הנתון כי הבניין שבנדון מהווה חלק ממתחם הידוע בשם "הרצליה הילס", הכולל 10 בנייני מגורים (בני 3-18 קומות) בצידו המערבי של המתחם לצד בניין מסחר ומשרדים הממוקם בצידו המזרחי של המתחם (הנכס שבנדון).

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

- הנתון כי הבניין שבנדון מהווה בניין מסחר ומשרדים הבנוי בשני אגפים בני 8-9 קומות משרדים מעל לקומת קרקע מסחרית ול-5 קומות מרתף חניה ואחסנה וכי הבניין נבנה ברמה גבוהה מאוד.

- רמת הגמר המצויינת בשטחי המשרדים, לרבות לובי משרדים מפואר הבנוי בגובה של כ-5.5 מ', חיפוי קירות בעץ משולב באבן טבעית, הנמכת תקרה בגבס הכוללת תאורה שקועה, מצלמות אבטחה, גלאי עשן, ספרינקלרים ומיזוג אויר מרכזי, עמדת קבלה המאויישת על ידי שני נציגים, ויטרינה רחבה לרחוב אריק איינשטיין ועוד, כאשר בקומה הראשונה של האגף הדרומי ממוקם חדר כושר המיועד לכל עובדי הבניין וכולל שטחי אימונים ומלתחות.

- הנתון כי שטח הבניין שבנדן הינו בהתאם לחלוקה הבאה:
  שטחי משרדים ברוטו (לשיווק) : 29,975 מ"ר ברוטו
  מרפסות בקומות המשרדים : 1,370 מ"ר
  שטחי מסחר ברוטו (לשיווק) : 2,702 מ"ר ברוטו
  שטחי אחסנה בקומות המרתף : 1,084 מ"ר מקומות
  חניה בקומות המרתף : 651 מקומות חניה

- הנתון כי בהתאם לתכניות בניין עיר המגרש שבנדון מסווג ביעוד "מסחר ומשרדים" וכולל תכליות למשרדים בקומות העליונות ומסחר בעל אופי מקומי בקומת הקרקע.

- הנתון כי הבניין נבנה בהתאם להיתרי הבניה השונים אשר ניתנו למבנה וכי בסוף שנת 2018 התקבל טופס 4 לבניין.

- הנתון כי הנכס שבנדון ממצה את מלוא זכויות הבניה בחלקה (בקירוב).

- הנתון כי הזכויות בחלקה שבדון רשומות על שם אזורים, אחים עופר, רינגל ורמ"י, כאשר בין הבעלים נחתמו הסכמי שיתוף ועם רמ"י נחתם הסכם חכירה, באופן בו הזכויות והחובות בנכס שבנדון חולקו בין הבעלים/ החוכרים כדלקמן:

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

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

- הנתון כי בין הבעלים השונים נחתם הסכם שיתוף מפורט מסדיר את מערכת היחסים בין השותפים ואת אופן ניהול הבניין. לפיכך בתחשיב השומה לא הובאה בחשבון הפחתה למושע.

- אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי וחופשי מכל מחזיק, חוב ושיעבוד, בכפוף לזכויות השוכרים בנכס.

- הנתון כי שטחי המשרדים מושכרים בתפוסה של 100% ושטחי המסחר בתפוסה של כ-100%.
בבחירת שיעור ההיוון הובא בחשבון הנתון כי השוכרים קיבלו את המושכר ברמת מעטפת וביצעו בעצמם ועל חשבונם את עבודות הגמר במושכר (מרביתם ברמה גבוהה מאוד) וכן את איכות השוכרים ותקופות השכירות הארוכות באופן יחסי.

- הנתון כי לגבי מקומות החניה דמי השכירות החוזיים אינם כוללים עלות ניהול ואחזקה של החניון, כאשר עלויות אלה חלים על המשכיר. לפיכך בתחשיב השומה תובא בחשבון הפחתה בגין עלות ניהול ואחזקה של החניון.

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

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

<u>הערת הח"מ לעניין שיעורי ההיוון:</u>

- שווי הנכס הינו צופה פני עתיד (היון זרם הכנסות בעתיד).
- מחודש אפריל 2022 החל בנק ישראל בהעלאות ריבית, כאשר בחודש ינואר 2024 שונתה המגמה ובוצעה הפחתת ריבית בשיעור 0.25%. במהלך חודשים נובמבר – ינואר 2026 החליט בנק ישראל, על רקע תחזית של נתוני המשק ועם סיום מלחמת "חרבות ברזל", להפחית את שיעור הריבית ב- 2 פעימות של רבע אחוז כל אחת, ובחודש מאי 2026 בוצעה הפחתה נוספת של רבע אחוז לרמה של 3.75% (ריבית הפריים בשיעור 5.25%).
- עפ"י התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר האינפלציה בשנת 2026 צפויה לעמוד על 2.2% ובשנת 2027 על 1.8%. עפ"י התחזית שיעור הריבית צפוי לעמוד ברבעון הראשון של שנת 2027 על 3.5% - 3.75% (ירידה צפויה של 0.25% - 0.5%). בדו"ח צוין כי קיימת אי ודאות גבוהה לאור הלחימה באיראן ובלבנון, והן ביחס לרמתם של הסיכונים הגיאופוליטים.
- בתאריך 07/10/2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בדרום הארץ, אשר יצרה אי וודאות. בהמשך החל מבצע "עם כלביא" מול איראן והמבצע "שאגת הארי" מול איראן ולחימה בחזית הלבנון. המלחמה והמבצעים טרם הסתיימו כך שלא ידוע כמה זמן יימשכו, ומה יהיו התוצאות הצבאיות ובפועל יוצא מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין. עם זאת, לאור הזמן שחלף מאז ה- 07.10.2023, ונתוני שוק הנדל"ן, נראה שהמשק וערכי המקרקעין הולכים מסתגלים ומכילים את השפעות המלחמה.

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

שטחי המסחר – שטחי המסחר בנכס הינם בשיעורי תפוסה מלאים (100%) ובהם שוכרים יציבים (תחלופה נמוכה), עם עומסים נמוכים, לפיכך הובא בחשבון שיעור היוון של 6.5% (ללא שינוי ביחס לחוות הדעת הקודמת).

שטחי המשרדים – שטחי המשרדים בנכס הינם בשיעורי תפוסה מלאים (100%) מהקמת המבנה ועד היום.בנכס קיימים 8 שוכרים איכותיים ויציבים אשר מחזיקים שטח בהיקף גדול (בין 1,000 – 13,000 מ"ר כל שוכר), לתקופות זמן ארוכות באופן יחסי (עד שנת 2029, אך קיימות אופציות ל- 5-10 שנים נוספות).

כמו כן, דמי השכירות הממוצעים בנכס הינם בגבולות 100 ₪ למ"ר לחודש, כאשר מרבית החוזים הינם חוזים ישנים משנים 2018-2019 והינם נמוכים מדמי השכירות הראויים (לראיה, בשנת 2025 נחתמו 3 חוזים חדשים / חידושי חוזים בדמי שכירות של כ- 115-130 ₪ למ"ר לחודש).

לפיכך הובא בחשבון שיעור היוון של 6.5% (ירידה של 0.25% ביחס לחוות הדעת הקודמת).

יצוין כי עיקר הנכס שבנדון הינו לשימוש משרדים, כאשר דמי השכירות הממודדים להיום על פי הסכמי השכירות הקיימים הינם כ- 100 ₪ למ"ר/ לחודש, אשר משקפים שווי למ"ר בנוי של כ- 18,500 ₪/ למ"ר (למשרדים עם שוכרים איכותיים, רמת גמר גבוהה, תקופות שכירות ארוכות) אשר הינו בגבולות הסביר ואף על הצד הנמוך ביחס למחירי משרדים בסביבת אזו"ת הרצליה.

נתונים ותחשיבים לאומדן השווי

הסכמי השכירות בפרויקט שבנדון (הרצליה הילס):

שטחי משרדים:

שטחי המשרדים בפרויקט (כ- 28,500 מ"ר לשיווק), **בדמי שכירות ממוצעים של כ- 100 ₪ למ"ר לחודש**.

יצוין כי מרבית הסכמי השכירות הושכרו בעת הקמת הפרויקט (חוזים משנת 2017 – 2019) כאשר השטחים הושכרו ברמת מעטפת. עם זאת, המשכיר ביצע עבור חלק מהשוכרים את עבודות הגמר, ולכן מתקבלים ע"י חלק מהשוכרים תשלום עבור השתתפות בהשקעות בהיקף של 23 – 47 ₪ למ"ר לחודש.

בשנת 2025 נחתמו **הסכמי שכירות חדשים**, לשטחים ברמת גמר מלאה, **תמורת 115 – 130 ₪ למ"ר לחודש**.

שטחי מסחר:

שטחי המסחר בפרויקט שבנדון (כ- 2,700 מ"ר לשיווק) מושכרים בטווח של 182 – 300 ₪ למ"ר לחודש, **וכ- 218 ₪ למ"ר בממוצע.**

<u>משרדים</u>

<u>עסקאות מכר באזו"ת הרצליה</u>

מיקום	תיאור	מקור
בניין תעסוקה חדש הנבנה על מגרש מס' 4006, אזו"ת הרצליה	כ- 1,400 מ"ר משרדים בקומה 12 + 8 מקומות חניה + 3 מחסנים, <u>נמכרו</u> תמורת 32,000,000 ₪ + מע"מ. משקף שוויים בדלקמן: **משרדים – 21,850 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת** **חניות – 165,000 ₪ למקום חניה** מחסנים – 6,000 ₪ למ"ר	הסכם מכר 23.12.2025
	כ- 4,328 מ"ר משרדים בקומות 5-4 + 22 מקומות חניה + 29 מ"ר מחסנים, במו"מ מתקדם למכירה, תמורת 82.33 מיליון ₪ + מע"מ. משקף שוויים בדלקמן: **משרדים – 18,170 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת** **חניות – 165,000 ₪ למקום חניה** מחסנים – 6,000 ₪ למ"ר	טיוטת הסכם רכישה 01/2026
	700 מ"ר ברוטו משרדים בלתי מסויימים בפרויקט, נמכרו תמורת 13,650,000 ₪ + מע"מ **משקף כ- 19,000 ₪/ למ"ר ברוטו** (בנטרול חניה לפי 165,000 ₪ לחניה).	הסכם מכר 03/2025
	בניין משרדים בן 13 קומות מעל קומת מסחר ומעל 3 קומות מרתפי חניה, הכולל שטח של כ- 1,196 מ"ר מסחר, 22,318 מ"ר אקו' משרדים, 166 חניות, 719 מ"ר אחסנה + 1,208 מ"ר מרפסות כ- 17.74% מהבניין כבנוי (בהשלמת הבניה[14]) נמכר תמורת 82,000,000 ₪ + מע"מ משקף שווים, כדלקמן: **משרדים – 18,700 ₪/ למ"ר ברוטו (מעטפת)** **מסחר – 25,000 ₪/ למ"ר לשיווק (מעטפת)** **חניות – 150,000 ₪/ לחניה** **מרפסות – 6,500 ₪/ למ"ר** **אחסנה – 6,000 ₪/ למ"ר**	הסכם מכר 03/2025 (בניין בשלבי בניה, לפני טופס 4)

מיקום	תיאור		מקור
בניין תעסוקה חדש הנבנה על מגרש מס' 4006, אזו"ת הרצליה	משרד בשטח של כ- 250 מ"ר, ברמת מעטפת, בקומה 9	<u>נמכר</u> תמורת **20,000 ₪/ למ"ר**	מתווך סנפיר ארז - אנגלו סכסון 054-3150150 09/2025
	מקום חניה צף בפרויקט	<u>נמכר</u> תמורת **200,000 ₪ לחניה**	

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

פרויקט "סאותגייט", אזו"ת הרצליה (פרשקובסקי) – סמוך לנכס שבנדון

כל היחידות נמכרו ברמת מעטפת, מועד מסירה צפוי דצמבר 2027:

תאריך	מס' יחידה	קומה	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה, לא כולל מע"מ	שווי מ"ר בנוי ברוטו
07/07/25	201	2	69.0	1,409,713	₪ 20,443
22/07/25	202	2	49.0	962,756	₪ 19,643
27/07/25	203	2	59.1	1,139,798	₪ 19,273
02/04/25	205	2	83.1	1,677,706	₪ 20,182
04/05/25	206	2	81.7	1,573,112	₪ 19,261
05/05/25	207	2	95.0	1,819,242	₪ 19,152
05/08/25	210	2	173.4	3,005,903	₪ 17,333
08/04/25	219	2	123.0	2,495,000	₪ 20,283
11/06/25	301	3	68.5	1,327,816	₪ 19,385
19/05/25	302	3	49.5	1,049,489	₪ 21,213
19/05/25	303	3	59.1	1,049,489	₪ 17,746
07/04/25	305	3	83.1	1,564,414	₪ 18,819
27/04/25	306	3	81.7	1,577,237	₪ 19,311
13/05/25	307	3	95.0	1,787,709	₪ 18,820
26/08/25	310	3	190.4	3,510,957	₪ 18,437
26/08/25	311	3	68.6	1,241,984	₪ 18,106
26/08/25	312	3	80.5	1,458,015	₪ 18,106
26/08/25	313	3	167.5	3,089,043	₪ 18,437
28/05/25	319	3	151.5	3,139,563	₪ 20,729
02/04/25	401	4	68.5	1,512,019	₪ 22,074
05/05/25	402	4	49.5	1,030,000	₪ 20,819
13/07/25	403	4	59.1	1,187,768	₪ 20,084
01/07/25	405	4	83.1	1,584,091	₪ 19,056
15/05/25	406	4	81.7	1,535,396	₪ 18,799
26/06/25	407	4	95.0	1,900,000	₪ 20,002
02/04/25	409	4	133.7	2,434,500	₪ 18,211

המשך עסקאות מפרויקט "soutgate":

תאריך	מס' יחידה	קומה	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה, לא כולל מע"מ	שווי מ"ר בנוי ברוטו
06/08/25	418	4	149.4	2,951,018	₪ 19,747
06/08/25	419	4	123.0	2,428,982	₪ 19,747
13/05/25	501	5	68.6	1,418,676	₪ 20,695
05/05/25	502	5	74.8	1,555,555	₪ 20,783
05/06/25	503	5	50.9	1,083,336	₪ 21,283
03/06/25	504	5	153.9	3,037,405	₪ 19,730
29/04/25	505	5	119.0	2,350,000	₪ 19,742
15/09/25	506	5	254.2	4,519,631	₪ 17,782
15/09/25	507	5	325.1	5,780,369	₪ 17,782
09/04/25	513	5	105.4	2,299,331	₪ 21,813
23/04/25	514	5	145.4	2,862,685	₪ 19,683
22/04/25	601	6	68.6	1,528,224	₪ 22,293
22/04/25	602	6	74.8	1,658,708	₪ 22,161
22/04/25	603	6	50.9	1,128,021	₪ 22,161
22/04/25	604	6	153.9	3,162,689	₪ 20,544
21/04/25	605	6	119.0	2,520,549	₪ 21,175
20/08/25	606	6	254.2	4,738,000	₪ 18,641
10/07/25	607	6	325.0	5,970,000	₪ 18,370
14/05/25	612	6	115.0	2,171,089	₪ 18,873
02/07/25	613	6	145.8	3,204,125	₪ 21,981
02/07/25	614	6	123.0	2,703,874	₪ 21,981
17/09/25	804	8	153.9	3,031,275	₪ 19,690
21/08/25	902	9	50.0	1,124,550	₪ 22,501
28/08/25	903	9	58.6	1,219,712	₪ 20,801
11/09/25	905	9	83.1	1,830,000	₪ 22,014
06/05/25	906	9	230.5	4,946,445	₪ 21,461
06/05/25	907	9	38.1	818,304	₪ 21,461
שווי מ"ר בנוי ברוטו ממוצע					**₪ 19,974**

<u>מסחר</u>

<u>נתוני השוואה **למכירת שטחי מסחר** בסביבת הנכס שבנדון</u>:

מיקום	תיאור	תמורה/ביקוש לא כולל מע"מ	מקור
פרויקט "south gate" בבניה, אזור תעשייה הרצליה	שטח מסחרי של 2,300 מ"ר ברוטו (משקף העמסה של 15%) באגף B של הפרויקט המשויך לקבוצת פרשקוסקי, נמכר לטובת חברת אורביד ספורטס קארס ישראל בע"מ (השוכר בנכס) עתיד לשמש לאולם תצוגה של מכוניות יוקרה, תמורת 69,000,000 ₪ כולל מע"מ **משקף כ- 25,430 ₪ למ"ר <u>מעטפת</u> לא כולל מע"מ** **הערה: העסקה פורסמה כולל מע"מ, לפיכך בניתוח העסקה הופחת רכיב המע"מ**		אתר גלובס 11/2025
בניין תעסוקה חדש הנבנה על מגרש מס' 4006, אזו"ת הרצליה	שטחי מסחר בפרויקט נמכרו <u>ברמת מעטפת</u> תמורת כ- **25,000 ₪ + מע"מ/ למ"ר**		הסכם מכר 03/2025
המנופים, אזור תעשייה הרצליה	יחידה מסחרית בשטח בנוי של 180 מ"ר + 32 מ"ר מחסן + 2 מקומות חניה עיליות	<u>מוצעת</u> למכירה תמורת 7,200,000 ₪ **המשקף 36,735 ₪ מ"ר אקוי** מגלם חניה (ניתן למחסן מקדם 0.5)	תיווך 053-5560030 11/2025
אזור התעסוקה הרצליה	שטחי מסחר **נמכרים סביב 30,000 ₪/ למ"ר**		מתווך סנפיר ארז - אנגלו סכסון 054-3150150 10/2024
	שטחי מסחר **נמכרים סביב 30,000 ₪/ למ"ר**		מתווך אורן פראנס, גלי תכלת 10/2024
אזו"ת הרצליה	שטח מסחרי של 170 מ"ר + 50 מ"ר גלריה, חזית לרחוב + רחבה חיצונית פרטית 120 מ"ר	מוצע למכירה תמורת **כ- 8,000,000 ₪ משקף כ- 37,400 ₪/ למ"ר אקו'**	תומר – תיווך 053-5296797 07/2024

<u>מקומות חניה</u>

מיקום	תיאור	תמורה/ביקוש לא כולל מע"מ	מקור
פרויקט הרצליה הילס (הפרויקט שבנדון)	601 מקומות חניה תת קרקעיים בפרויקט, מושכרים בדמי שכירות חודשיים שנעים **בטווח של 665 – 850 ₪ לחניה לחודש** **בכ- 755 ₪ לחניה <u>בממוצע</u>**		הסכמי שכירות + חשבוניות 06/2026
בניין תעסוקה חדש הנבנה על מגרש מס' 4006, אזו"ת הרצליה	8 מקומות חניה בפרויקט <u>נמכרו</u> תמורת כ- **165,000 ₪ + מע"מ**		הסכם מכר 12/2025
	מקומות חניה בפרויקט נמכרו תמורת כ- **150,000 ₪ + מע"מ**		הסכם מכר 03/2025
מגרש 4006 **(הפרויקט שבנדון)**	מקום חניה "צף" (לא מסוים) נמכר **תמורת 200,000 ₪**, לא כולל מע"מ (עסקה מחודש ספטמבר 2025)		מתווך סנפיר ארז - אנגלו סכסון 054-3150150 12/2025
	בשיחה עם המתווך אשר מכיר היטב את אזור התעסוקה בהרצליה, בחלק הדרומי של אזור התעסוקה (בסביבת פרויקט מייקרוסופט) קיים מחסור במקומות חניה. מחיר מקום חניה נע סביב **180,000 – 200,000 ₪ / לחניה.** שכירות למקום חניה נע סביב **800 – 1,000 ₪/ לחודש לחניה**		
אזור התעסוקה הרצליה	מקומות חנייה <u>נמכרים</u> סביב: **150,000 ₪ עד 170,000 ₪/חנייה** לא כולל מע"מ		מתווך אורן פראנס, גלי תכלת 10/2024
אזור תעשייה הרצליה	שטחי מקום חניה מוצעים להשכרה בממוצע **תמורת 665 ₪ למקום חניה לחודש**.		דוח נת"מ חציון ראשון 2025
פרויקט משרדים ומסחר, ממוקם בסמוך לאזו"ת הרצליה (ממזרח לכביש 2) בנייתו הסתיימה בשנת 2018	מקומות חניה בפרויקט מושכרים **בטווח של 652 – 830 ₪ /לחניה ובממוצע 736 ₪/ לחניה לחודש**		מידע שוק 09/2025
פרויקט משרדים ומסחר, באזו"ת הרצליה בנייתו הסתיימה בשנת 2018	כ- 1,000 מקומות חניה תת קרקעיים בפרויקט, מושכרים בדמי שכירות ממוצעים של כ- **885 ₪/ לחניה/ לחודש**		מידע שוק 09/2025

להלן סקר שיעורי תשואה:

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
סקירת השמאי הממשלתי		בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנדל"ן העסקי, שנערך ע"י השמאי הממשלתי, עולה כי שיעורי התשואה <u>הממוצעים</u> **לרבעון הראשון לשנת 2025:** **מסחר – 6.75%** משרדים – 6.75% **תעשיה ולוגיסטיקה – 6.5%**	פרסום 28.4.2026
כרמיאל + יוקנעם		חברת וילאר רכשה 4 מתחמי תעשיה בכרמיאל וביוקנעם בשטח קרקע כולל של כ- 177 דונם ובשטח בנוי של כ- 74,000 מ"ר, בתמורה כוללת של 520 מיליון ₪. דמי השכירות השנתיים הצפויים הינם בסך של 33.3 מיליון ₪ בשנה משקף שיעור תשואה של **6.4%**	פרסום בגלובס ינואר 2026
רחובות		קרן הריט מניבים רכשה 25% מהזכויות במתחם "סנטרו" ברחובות (כולל 28 אלף מ"ר של שטחי משרדים ומסחר) תמורת 97 מיליון ₪. ה- NOI הצפוי מוערך בכ- 6.4 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה של 6.6%.**	מרכז הנדל"ן 03/2025
אזו"ת ברקן		חברת שמן נדל"ן רכשה נכס תעשייתי בשטח בנוי של 15,500 מ"ר, על שטח קרקע של כ- 25 דונם באזו"ת ברקן, בכ- 90.7 מיליון ₪. דמי השכירות השנתיים בסך של 5.75 מיליון ₪ **משקף שיעור תשואה של 6.33%**	וואלה נדל"ן 02/2025
חבל מודיעין		מניבים רוכשת מבנה תעשיה בעיסקה המשקפת שיעור תשואה בסך של **6.5%**	דווח למערכת מאיה 12/2024 + כתבה ספונסר
מושב ניר גלים (סמוך לאשדוד)		חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במרכז לוגיסטי בשטח של כ- 25,000 מ"ר, תמורת 102 מיליון ₪. ה- NOI הצפוי למגדל הינו 6 מיליון ₪ בשנה, משקף שיעור תשואה של **5.9%**.	פרסום בכלכליסט מאי 2024
מרכז מסחרי שבעת הכוכבים ראשל"צ		הכשרת הישוב מכרה את חלקה (50%) בנכס לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **7%**	דווח למערכת מאיה 12/2024+ מידע שוק
ב"ש , גליל ים , ראשון לציון		אזורים מכרה זכויותיה ב-3 מרכזים מסחריים , לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **6.7%**	מגדילים 12/2024 + מידע שוק
אירפורט סיטי		בנין משרדים מו"מ למכירה לפי **שיעור תשואה של 6.7%**	מידע שוק 10/2024
מעלות		רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪ , משקף **שיעור תשואה של 7%**	מרכז הנדל"ן 9/2024
חיפה		מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי **שיעור תשואה של 6.5%**	מרכז הנדל"ן 07/2024 ומידע שוק

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
תל אביב	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי **שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא**		כלכליסט 5/2024
חיפה	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ- 14.2 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		כלכליסט 01/2024
ראש העין	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		אייס 01/2024
אשקלון	חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ- 200,000,000 ₪ **משקף שיעור תשואה 6%**		דה מרקר 12/2023
ירושלים	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי **שיעור תשואה 6.7%**		מידע שוק 10/2023
קרית עקרון	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה **לשיעור תשואה המשקף 6.73%**		פרסום ICE 10/2023
אזו"ת אלון תבור	מתחם הכולל מבנה תעשיה נמכר ב- 154 מיליון ₪. Sala and leaseback העסקה **משקפת שיעור תשואה 6.5%**		גלובס 08/2023
ראשון לציון	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, **לפי שיעור תשואה 6.8%** לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט		כלכליסט 05/2023
תל אביב	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאוס תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה- NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של **5.65%**		כלכליסט 05/2023

תחשיבים לאומדן השווי:

א. שטחי המשרדים והשטחים הנילווים:

סך הכל דמי שכירות חודשיים	₪ 2,932,426
המשקפים דמי שכירות שנתיים בסך של	₪ 35,189,117
בהיוון לצמיתות (6.5%)[1]	₪ 541,370,000
החלק נשוא חוות הדעת (44.68%)	**₪ 241,880,000**

ניתוח רגישות ביחס לשטחי המשרדים:

שיעור היוון	6.80%	6.65%	**6.50%**	6.35%	6.20%
שווי	₪ 231,210,000	₪ 236,430,000	**₪ 241,880,000**	₪ 247,600,000	₪ 253,590,000

הערות:

1. בבחירת שיעור ההיוון הובא בחשבון הנתון כי השוכרים קיבלו את המושכר ברמת מעטפת וביצעו בעצמם ועל חשבונם את עבודות הגמר במושכר (מרביתם ברמה גבוהה מאוד) וכן את איכות השוכרים ותקופות השכירות הארוכות באופן יחסי (מחצית משטחי המשרדים מושכרים לשוכר א' לתקופה של עוד כ- 12.5 שנים, כולל תק' אופציה).
   בנוסף, שיעור ההיוון משקף את מיקומו של הנכס, שאינו בלב המע"ר ו/או באזור תעשייה קלאסי הכולל ריבוי שימושי משרדים.

2. בהתאם להסכם השיתוף עולה כי תוספת לדמי השכירות בגין השתתפות המשכירה בעלויות ההתאמה של המושכר תחולק בין אזורים ואחים עופר בחלקים שווים (50%), ללא חלק סירת הרצליה.

ב. הכנסות נוספות בגין השתתפות המשכיר בעבודות הגמר:

שם השוכר	יתרת תקופת התשלום בחודשים	תוספת חודשית לדמי השכירות	שיעור היוון	סך הכל
שוכר א'	35	₪ 630,327	6.50%	₪ 19,525,978
שוכר ב'	33	₪ 25,363	6.50%	₪ 744,556
שוכר ג'	1	₪ 50,585	6.50%	₪ 48,880
סך הכל				₪ 20,320,000
החלק נשוא חוות הדעת (50%)[2]				**₪ 10,160,000**

ג. <u>אומדן שווי שטחי המסחר המושכרים:</u>

סך הכל דמי שכירות חודשיים	₪ 612,297
המשקפים דמי שכירות שנתיים בסך של	₪ 7,347,564
בהיוון לצמיתות (6.5%)[1]	₪ 113,040,000
החלק נשוא חוות הדעת (50%)	**₪ 56,520,000**

ניתוח רגישות ביחס לשטחי המסחר המושכרים:

שיעור היוון	6.80%	6.65%	**6.50%**	6.35%	6.20%
שווי	₪ 54,030,000	₪ 55,240,000	**₪ 56,520,000**	₪ 57,850,000	₪ 59,250,000

ד. <u>תוספת שווי בגין הכנסות מפדיון:</u>

תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מפדיון (ממוצע 3 שנים אחרונות)	₪ 281,456
שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון	8.25%
סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מפדיון	₪ 3,410,000
החלק נשוא חוות הדעת (50%)	**₪ 1,710,000**

ה. <u>אומדן שווי מקומות החניה המושכרים:</u>

סך הכל דמי שכירות חודשיים	₪ 457,292
הכנסות נוספות בחודש מעבר לדמי השכירות לשוכרים [2]	₪ 172,077
סה"כ הכנסה חודשית מהחניון	₪ 629,369
הכנסה שנתית מהחניון	₪ 7,552,429
עלות ניהול שנתית של החניון[2]	-₪ 2,202,392
סך הכל דמי שכירות שנתיים בניכוי עלות ניהול שנתית	₪ 5,350,037
בהיוון לצמיתות (6.5%)	₪ 82,310,000
החלק נשוא חוות הדעת (50%)	**₪ 41,160,000**

1. שיעור ההיוון של שטחי המסחר מגלם את הביקוש הגבוה של שטחי המסחר בפרויקט (שיעור תפוסה 100%), יציבות השוכרים וכן כי למרבית השוכרים קיימת עליה בדמי השכירות במהלך תקופת השכירות.

2. בהתאם להסכמי השכירות עולה כי עלות אחזקת החניון (שמירה, ניקיון, חשמל, ארנונה וכו') יחולו על המשכיר.
בהתאם לדיווח חברת אזורים, ההכנסה השנתית הממוצעת שאזורים גובה מהשוכרים (מזדמנים) של השנים 2023-2026 הינה בסך של 2,064,922 ₪ / לשנה (משקף כ- 172,076 ₪/ לחודש).
כמו כן, עלות ניהול ואחזקת החניון , לרבות תשלום הארנונה, הינה בסך של 2,202,392 ₪ לשנה.
יצוין כי סך זה מהווה עלות אחזקה של כלל החניון (651 מקומות חניה מושכרים ופנויים) ולא את העלות המיוחסת למקומות החניה הפנויים בלבד.

ו. <u>תוספת שווי בגין רווחי ניהול</u>

רווחי ניהול שנתיים (ממוצע 4 שנים אחרונות)	₪ 673,127
שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון	9.00%
סה"כ היוון שווי בגין רווחי הניהול	₪ 7,480,000
החלק נשוא חוות הדעת (50%)	**₪ 3,740,000**

ז. <u>אומדן שווי השטחים הפנויים [1]:</u>

מהות	שטח במ"ר/ מקומות חניה	דמי שכירות ראויים למ"ר/ למקום חניה	שיעור היוון	סך הכל
אחסנה	221	₪ 40	7.25%	₪ 1,460,000
סך הכל				₪ 1,460,000
החלק נשוא חוות הדעת (50%)				**₪ 730,000**

<u>הערות:</u>

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

ח. <u>תוספת שווי בגין רווחי חשמל:</u>

רווחי חשמל שנתיים (ממוצע 4 שנים אחרונות)	₪ 520,189
שיעור היוון	8.75%
תוספת שווי בגין רווחי חשמל	₪ 5,950,000
החלק נשוא חוות הדעת (44.68%)	**₪ 2,660,000**

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

שווי שטחי המשרדים והשטחים הנילווים[1]	₪ 241,880,000
שווי הכנסות נוספות בגין השתתפות המשכיר בעבודות הגמר	₪ 10,160,000
שווי שטחי המסחר המושכרים[1]	₪ 56,520,000
שווי הכנסות נוספות מפדיון שמשלמים שוכרים בשטחי המסחר	₪ 1,710,000
שווי מקומות החניה המושכרים	₪ 41,160,000
שווי בגין רווחי ניהול	₪ 3,740,000
שווי השטחים הפנויים	₪ 730,000
תוספת שווי בגין רווחי חשמל	₪ 2,660,000
הפחתה בגין חידוש חוזה חכירה בתום תקופת חכירה	-₪ 870,000
סך הכל שווי חלק כל חברה בנכס שבנדון (אזורים והאחים עופר)	**₪ 357,690,000**

<u>הערות:</u>

1. שווי שטחי המשרדים משקף כ- 18,500 ₪/ מ"ר משרדים ושווי שטחי המסחר משקף כ- 40,000 ₪/ מ"ר. שווי זה הינו סביר ביחס למקובל בסביבת הנכס.
2. כ- 30.41% מהזכויות בנכס שבנדון הינן בחכירה מהוונת מרמ"י עד לתאריך 6.7.2060 (34 שנים). לפיכך הובאה בחשבון הפחתה בתחשיב השומה לחידוש חוזה החכירה לתקופה נוספת.

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

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת שווי חלק אזורים (50%) והאחים עופר (50%)	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
30.6.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים **(אומדן השווי הינו לחלק אזורים + חלק אחים עופר)**	₪ 304,190,000	17.6%
30.6.2023	אומדן שווי לצורך בטוחה לאשראי לפי תקן 19 - חלק אחים עופר בלבד	₪ 304,190,000	17.6%
30.6.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים **(אומדן השווי הינו לחלק אזורים + חלק אחים עופר)**	₪ 322,970,000	10.8%
30.6.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים **(אומדן השווי הינו לחלק אזורים + חלק אחים עופר)**	₪ 336,620,000	6.3%
30.6.2025	אומדן שווי לצורך בטוחה לאשראי לפי תקן 19 - חלק אחים עופר בלבד	₪ 336,620,000	6.3%

חוות הדעת הנוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	**הערכת שווי חלק אזורים (50%) והאחים עופר (50%)**
30.6.2026	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	**₪ 357,690,000**

ש ו מ ה

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

בהביאי בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות חברת **אזורים בניין (1965) בע"מ** בנכס שבנדון בסך של **357,690,000 ₪ (שלוש מאות חמישים ושבעה מיליון, שש מאות ותשעים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.**

נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות חברת **אזורים בניין (1965) בע"מ** בנכס שבנדון בסך של **357,690,000 ₪ (שלוש מאות חמישים ושבעה מיליון, שש מאות ותשעים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.**

היטל השבחה: לא צפוי.
תשלום למנהל מקרקעי ישראל: לא רלוונטי.
אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.
הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים), נכון למועד הקובע לחוות הדעת 30.6.2026.
הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברות המפורסמים לצבור.
הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.
הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968

ובאתי על החתום,

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

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