

# דוחות כספיים ליום 31.03.2024



**ZIMURBAN**  
BY RANI ZIM

רני צים מרכזי קניות בע"מ  
RANI ZIM SHOPPING CENTERS

# **רני צ'יס מרכזי קניות בע"מ**

**דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה**

**ביום 31 במרץ 2024**

לדוח זה מצורפת מצבת התחייבויות של החברה והחברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים המפורסמת בד בבד עם פרסום דוח זה והנכללת בו על דרך ההפניה.

חלק א'  
תיאור עסקי התאגיד  
עדכון  
ליום 31 במרץ 2024

## רני צים מרכזי קניות בע"מ ("החברה")

### עדכון פרק ראשון (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי. יחד עם זאת, בחלק מהמקרים ולשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מהותי בהכרח.

העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 שפורסם ביום 31 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-036393) ("הדוח התקופתי").

### עדכון לפרק א' – דוח תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי

1. ביום 4 באפריל 2024, נחתם הסכם בין רני צים מגורים בע"מ, חברה בבעלות ושליטה מלאה של החברה ומגידו בניה והחזקות 1996 בע"מ (בס"ק זה ביחד: "המוכרים"), מגידו י.ק. בע"מ ("מגידו") לבין אאורה השקעות בע"מ ("הרוכשת"), לפיו הרוכשת תרכוש, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, את מלוא זכויות המוכרים במגידו. ביום 30 באפריל 2024, התקבל בידי הצדדים אישור בלתי מותנה מאת הממונה על התחרות על פי חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988, למכירת זכויות המוכרים במגידו לידי הרוכשת בהתאם להוראות הסכם המכר. נכון למועד הדוח, הצדדים ממשיכים לפעול להשלמת התנאי המתלה הנוסף שעניינו אישור הגורמים המממנים של חברת מגידו, בין היתר, להחלפת הערבויות שהעמידה החברה ורני צים מגורים להבטחת התחייבויות מגידו בערבויות שתעמיד הרוכשת. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בתאריכים 4 באפריל 2024 ו-1 במאי 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-038451 ו-2024-01-046173, בהתאמה).

2. בהמשך לדוח מיידית שפרסמה החברה ביום 12 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-006738), בדבר חקירה של מר רני צים, יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה, על ידי רשות ניירות ערך בנוגע לחשד לעבירות מידע פנים, מר רני צים מסר לחברה הודעה לפיה ביום 10 באפריל 2024 התקבלה בידו הודעה מרשות ניירות ערך לפיה תיק החקירה בעניינו נסגר.

3. ביום 22 במאי 2024, התקשרה החברה עם חברת דורסל החזקות בע"מ ("הרוכשת"), במזכר עקרונית למכירת מחצית (50%) מזכויות החברה במרכז המסחרי הידוע כקניון צים אורבן מעלות<sup>1</sup> ("מזכר העקרונות") ו-"קניון אורבן מעלות" או "הנכס", לפי העניין) תמורת סך של 121 מיליון ש"ח (לפי שווי כולל לנכס של 242 מיליון ש"ח). (להלן: "הממכר" ו-"תמורת הרכישה"). בהתאם למזכר העקרונות, הצדדים יחתמו על הסכם מכר בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות במזכר העקרונות בכפוף לביצוע בדיקת נאותות. החברה העניקה לרוכשת בלעדיות ביחס לרכישת הממכר לתקופה של עד 14 ימים ממועד החתימה על מזכר העקרונות, לצורך ביצוע בדיקת הנאותות כאמור.

<sup>1</sup> לפרטים נוספים אודות קניון אורבן מעלות ראו סעיף 7.9.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

תמורת הרכישה, בתוספת מע"מ כחוק, תשולם על ידי הרוכשת כדלהלן :

3.1. במועד חתימת הסכם מכר מחייב תשלום הרוכשת סך של 51 מיליון ש"ח, כאשר עיקר סכום זה ישמש לסילוק הלוואה בסך של כ-45 מיליון ש"ח, שלהבטחתה יצרה החברה שעבודים מדרגה שנייה על זכויותיה בקניון אורבן מעלות<sup>2</sup> (לאחר תשלום לרשויות המס מקדמות מס שבח, ככל שיידרש). יצוין כי סך של 6 מיליון ש"ח מתוך הסכום הנ"ל יופקד בידי נאמן במועד חתימת הסכם המכר, ויועבר לחברה בכפוף להשגת יעד ה-NOI שנתי של 18.5 מיליון ₪ (צמוד למדד) של קניון אורבן מעלות בתוך שלוש שנים, בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים.

3.2. יתרת תמורת הרכישה בסך של 70 מיליון ש"ח, תשולם בדרך של נטילת כמחצית (כ-50%) מסכום ההלוואה שנטלה החברה מתאגיד בנקאי בקשר עם קניון אורבן מעלות ואשר יתרתה בסמוך למועד חתימת מזכר העקרונות הינה כ-140 מיליון ש"ח.

כל צד יישא במיסים החלים עליו על פי דין.

בהתאם למזכר העקרונות, הניהול השוטף של קניון אורבן מעלות ימשיך להתבצע באמצעות חברת הניהול שהינה בבעלות של החברה ("חברת הניהול"), בהתאם למנגנון שייקבע בהסכם המכר.

לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 23 במאי 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-053133). כתוצאה מההתקשרות במזכר העקרונות רשמה החברה בדוחותיה הכספיים הפסד בסך של כ-6 מיליון ש"ח. לפרטים ראו ביאור 6' לדוחות הכספיים.

4. בהמשך לאמור בסעיף 7.6.2. בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי בנוגע למקרקעין של החברה המצויים בישוב אבו תלול, ולתהליכים התכנוניים בהם נוקטת החברה על מנת לשנות את היעוד של המקרקעין מקרקע חקלאית לקרקע למטרות מגורים ומסחר, החברה מתכבדת לעדכן כי בתאריך 20 במאי 2024 ניתן אישור הועדה המחוזית להפקדת התב"ע לפרסום ברשומות לצורך הגשת התנגדויות.

#### **עדכון לפרק ד' - דוח פרטים נוספים על התאגיד בדוח התקופתי**

5. ביום 20 במאי 2024, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את עדכון מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה והארכתה לתקופה נוספת בתוקף החל ממועד אישור האסיפה; עדכון והארכת תקופת הסכם שירותי ניהול עם רני צים אחזקות בע"מ, חברה פרטית בשליטת בעל השליטה בחברה בתוקף החל מיום 1 בינואר 2024 ואת עדכון להסכם למתן שירותי מנכ"ל החברה עם מר אבישי אברהם או חברה בשליטתו המלאה, בהתאם לבחירתו, בתוקף החל מיום 1 בינואר 2024, וכן אישור הקצאה פרטית מהותית (לא חריגה) של כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון משלים בדבר אסיפת בעלי מניות שפרסמה החברה ביום 13 במאי 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-049608) ודוח מידי בדבר תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 20 במאי 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-049450).

<sup>2</sup> לפרטים נוספים אודות ההלוואה שנטלה החברה מלאומי פרטנרס בע"מ ראו ביאור 18ג'2(ד) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 שנכללו בדוח התקופתי.

## חלק א'

### דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת, להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 ("תקופת הדוח" ו - "מועד המאזן"), הסוקר את עיקרי פעילות החברה, חברות בנות וחברות כלולות ("הקבוצה") בתקופת הדוח בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל- 1970 ("תקנות הדוחות").

דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי הדוח התקופתי לשנת 2023 שפורסם ביום 31 במרץ 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-036393) ("הדוח התקופתי לשנת 2023").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית.

נתונים המופיעים בדוח הינם נכונים למועד הדוח על המצב הכספי. עם זאת, במקרים מסוימים בדוח מובאים פרטים הסוקרים אירועים בחיי התאגיד אשר התרחשו לאחר מועד המאזן וסמוך ליום 29 במאי 2024, הוא מועד אישורו על-ידי דירקטוריון החברה ("מועד אישור הדוח"). במקרים שכאלו יצוין הדבר במפורש באמירה, כי אלו נמסרים נכון למועד אישור הדוח.

#### 1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1.1. נכון למועד אישור הדוח, הקבוצה פועלת בשני תחומי פעילות:

(א) ייזום, פיתוח, הקמה וניהול של פרויקטים מסחריים בישראל ובחברה הערבית ("תחום הנדל"ן להשקעה"). לפירוט נוסף, ראו סעיף 2.1.4 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2023.

(ב) ייזום, בניה והקמה של פרויקטים בישראל, לרבות פרויקטים בחברה הערבית, הכולל, בין היתר, ייזום והקמת יחידות דיור בבנייה רוויה, לרבות באמצעות עסקאות קומבינציה, השתתפות במכרזים של רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון והבינוי ("תחום הייזום והבנייה למגורים"). לפירוט נוסף, ראו סעיף 2.1.5 לפרק תיאור עסקי החברה לעיל.

נכון למועד הדוח, מגידו י.ק. בע"מ ("מגידו") הינה חברה כלולה של החברה וכן הינה חברה נערכת ובהתאם, דוחותיה הכספיים מצורפים לדוח זה ואשר הינה פועלת בתחום הייזום והבניה למגורים. לפרטים אודות עסקת רכישת מניות מגידו ראו סעיף 1.2.1 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2023. החברה התחייבה לחתום על ערבויות בגובה מלוא חובות מגידו וגובה ערבויות הרוכשים שהעמידה מגידו. נכון ליום 31 במרץ 2024, השלימה החברה חתימה על סך של כ-323 מיליון ש"ח ערבויות לטובת מוסד פיננסי. כמפורט בסעיף 1 לפרק עדכון עסקי התאגיד לדוח התקופתי לעיל, ביום 4 באפריל 2024, נחתם הסכם בין רני צים מגורים בע"מ, חברה בבעלות ושליטה מלאה של החברה ומגידו בניה והחזקות 1996 בע"מ (בס"ק זה ביחד: "המוכרים"), מגידו י.ק. בע"מ ("מגידו") לבין אאורה השקעות בע"מ ("הרוכשת"), לפיו הרוכשת תרכוש, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, את מלוא זכויות המוכרים במגידו. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 4 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-038451) ודיווח מידי מיום 1 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-046173).

## 1.2. גילוי אודות סיכון תנודות בשיעור האינפלציה ושיעור הריבית

בהמשך לאמור בסעיף 6.3 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2023, בדבר החלטות בנק ישראל בקשר עם שיעור הריבית, נכון לתאריך אישור הדוח, ריבית בנק ישראל עומדת על 4.5%. כמו כן, בתקופה של 12 חודשים שהסתיימו בסמוך למועד פרסום הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-2.8%.

לחברה הלוואות ואגרות חוב עם ריבית קבועה צמודות מדד המחירים לצרכן ו/או ריבית משתנה. מאידך, חוזי השכירות של החברה בנכסי נדל"ן מניב פעילים, הינם צמודים בעיקרם למדד המחירים לצרכן. למועד המאזן, לחברה הלוואות צמודות פריים בהיקף של כ-978 מיליון ש"ח והלוואות צמודות מדד המחירים לצרכן, לרבות אג"ח, בהיקף של כ-883 מיליון ש"ח.

כמפורט בסעיף 6.3 לפרק תיאור עסקי החברה שבדוח התקופתי לשנת 2023, לחברה חשיפה למדד המחירים לצרכן שכן חלק מהמימון אותו נוטלת הקבוצה, שעיקרו אגרות חוב (סדרה ב') העומדת למועד אישור הדוח על היקף של כ-303 מיליון ש"ח ערך נקוב ואגרות חוב (סדרה ג') העומדות למועד אישור הדוח על היקף של כ-429 מיליון ש"ח ערך נקוב, צמודות לעלייה למדד המחירים לצרכן. מאידך, נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה מושכרים בהסכמי שכירות שהינם צמודים למדד המחירים לצרכן והחברה רואה בכך הקטנת החשיפה בטווח הארוך. כפועל יוצא, העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מנכסי הנדל"ן המניב ובהתאם לעליה בשווי ההוגן של נכסים אלו. עם זאת, לחברה חשיפה שעיקרה מאזנית לאור רישום הוצאות ההצמדה למדד כהוצאות מימון שוטפות, דבר הפוגע משמעותית בתוצאותיה. בנוסף, לחברה יתרות מזומן שאינן צמודות. לפיכך, עלייה במדד המחירים לצרכן משפיעה ישירות הן על תוצאותיה העסקיות של החברה והן על גובה החזר הלוואות/אגרות החוב של החברה. בהתאם, ביום 18 ביולי 2022, ביצעה החברה עסקת הגנה בדרך של רכישת מדד לתקופה קצובה של כשנה וחצי ועד שלוש שנים בהיקף של 70 מיליון ש"ח לפי שיעור עליה של כ-2.6% עד 3.1% לשנה.

במהלך תקופת הדוח, החברה רשמה הוצאות מימון בסך של כ-25 מיליוני ש"ח מהפעילות הנמשכת בגין שיעור הלוואות והוצאות מימון.

### 1.3. השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה

בהמשך לאמור בסעיף 6.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2023, בדבר השפעות מלחמת "חרבות ברזל", נכון לתאריך אישור הדוח ולאחר בחינה שערכה החברה בקשר עם הערכותיה לחשיפה לסיכונים השונים, החברה סבורה שההשפעה של מצב מלחמת "חרבות ברזל" על עסקיה ועסקי הקבוצה עד כה אינה מהותית וכי לא צפויה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה בטווח המיידי וזאת – בהתחשב בחוסנה הפיננסי ובמצבה העסקי ובהערכות של החברה להתמודדות עם הסיכונים השונים.

ככל שמצב המלחמה יתארך וכתוצאה מהאמור ימשיך להיפגע ואף יחמיר המצב במשק, אשר עלול לפגוע בדירוג האשראי של מדינת ישראל, ולהשפיע באופן משמעותי על היקף ההשקעות בישראל, ערך המטבע המקומי, שיעור המועסקים במשק, הדבר עלול להשפיע גם על פעילות החברה בשל העלייה הצפויה בהוצאות המימון, עלויות חומרי הגלם, עלות העסקת כוח האדם, ירידה בהיקף הפעילות וההכנסות ובהתאם גם שחיקה ברווחיות. נכון למועד הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך ו/או לאמוד את ההשלכות הפוטנציאליות כתוצאה מהתארכות המלחמה על פעילותה של החברה ו/או עסקיה, ככל שיהיו השפעות כאמור. לפרטים נוספים אודות הערכת השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה ראו גם בביאור ג' לדוחות הכספיים.

**יובהר כי הערכות החברה בדבר ההשלכות הפוטנציאליות של התארכות המלחמה על פעילותה אינן ודאיות ואינן בשליטת החברה. הערכות כאמור מבוססות, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה, היערכותה של המדינה להתמודדות עם השלכות התארכות המלחמה, הערכות הנהלת החברה על השפעות פוטנציאליות על פעילותה העסקית של החברה כתוצאה מהתארכות המלחמה והערכות הנהלת החברה בדבר האמצעים האפשריים להתמודדות עם השפעות שונות כתוצאה מהאמור. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי.**



2. המצב הכספי

2.1. תמצית הדוח על המצב הכספי של החברה

השינויים בסעיפי המאזן ליום 31 במרץ 2024, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023 נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

| הסברי החברה   | ליום 31 בדצמבר 2023 | ליום 31 במרס     |                  |  |
|---|---------------------|------------------|------------------|--|
|   | 2023                | 2023             | 2024             |  |
|   | אלפי ש"ח            |                  |                  |  |
| הגידול בנכסים השוטפים נובע בעיקרו מגידול במלאי לוגיסטיקה ונכסים לא שוטפים מוחזקים למכירה.   | 357,582             | 305,951          | 543,787          | נכסים שוטפים   |
| <b>נכסים לא שוטפים</b>  |                     |                  |                  |  |
| הקטון ביחס לנתון ליום 31 במרס, 2023 וביחס לנתון מיום 31 בדצמבר, 2023 נובע ממיון חברה כלולה לנכסים לא שוטפים מוחזקים למכירה ומהפסדי אקוויטי מתאגידים כלולים.   | 202,378             | 173,795          | 79,872           | השקעות והלוואות בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו |
| ביחס לנתון ליום 31 במרס, 2023 הגידול נובע מהמשך פעילות השקעה בהקמת נדל"ן להשקעה וכן מעליית ערך הנדל"ן להשקעה בהתאם להערכות שווי שהתקבלו ממעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים והשפעת עליית המדד על שווי הנכסים. | 2,139,530           | 1,719,638        | 2,067,624        | נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה                         |
| הגידול נובע מתשלום לפי אבני דרך.  | 69,444              | 29,232           | 110,633          | מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה                             |
| ביחס לנתון ליום 31 במרס, 2023 השינוי נובע מגידול בפיקדונות משועבדים וכן מחוב של חברת בת בגין עסקת כפר סבא. וביחס לנתון מיום 31 בדצמבר, 2023 משחרור חלק מפקדונות משועבדים אלו.                               | 59,216              | 24,717           | 55,062           | חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך                             |
|   | 28,940              | 18,818           | 32,605           | הלוואות לבעלי קרקע                                       |
|   | 1,855               | 1,854            | 1,933            | מיסים נדחים  |
| ביחס לנתון ליום 31 במרס, 2023 הקטון בסעיף נובע מרכישת ציוד ושיפורים במושכר שעיקרם קשור למעבר מטה החברה לתל אביב. וביחס לנתון מיום 31 בדצמבר, 2023 מפחת בגין הרכוש הקבוע.                                    | 4,740               | 7,822            | 4,602            | רכוש קבוע, נטו   |
| השינוי נובע מיישום תקן דיווח כספי IFRS 16 בקשר עם הסכם שכירות משרדי מטה החברה בתל אביב בניכוי הפחתת החכירות לאורך תקופת ההתקשרות.   | 5,300               | 6,401            | 4,935            | נכס זכות שימוש, נטו                                      |
|   | <b>2,868,985</b>    | <b>2,288,228</b> | <b>2,901,053</b> | <b>סך הכל נכסים</b>                                      |

| הסברי החברה  | ליום 31 במרס   |           | אלפי ש"ח  |                              |
|--|----------------|-----------|-----------|------------------------------|
|  | ליום 31 בדצמבר | 2023      |           | 2024                         |
|  | 2023           | 2023      |           | 2024                         |
|  |                |           |           | <b>התחייבויות והון</b>       |
| הגידול ביחס לנתון ליום 31 במרס 2023 וביחס לנתון ליום 31 בדצמבר, 2023 נובע מגידול באשראי לזמן קצר שנטלה החברה בעיקר בפרויקט כפר סבא בין היתר בגין תשלום לרשויות וכן הלוואות לזמן ארוך שמועד פרעון יחול בשנה השוטפת. וכן, מיון הלוואה מז"א לז"ק בגין התקשרות למכירת נכס. | 616,921        | 242,752   | 773,466   | התחייבויות שוטפות            |
| <b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>   |                |           |           |                              |
| השינוי נובע ממיון אשראי זמן ארוך לזמן קצר בקשר עם נדל"ן להשקעה. ולקוחות אשראי בקשר עם נדל"ן להשקעה בהקמה.  | 508,927        | 459,472   | 400,345   | אשראי מתאגידים בנקאיים       |
| הגידול מיוחס להרחבות אג"ח (סדרה ב' ו-ג') שהתבצעו בחודשים ספטמבר 2023 וינואר 2024.  | 729,183        | 673,182   | 746,554   | אגרות חוב                    |
| ראו סעיף התחייבויות שוטפות.  | -              | 40,994    | -         | תמורה נדחית בגין רכישת מניות |
| ביחס לנתון ליום 31 במרס, 2023 הגידול נובע מרישום ועדכון התחייבות בגין חכירה בהתאם לתקן דיווח כספי IFRS16 בקשר עם נכסים בהקמה, נדל"ן להשקעה ושכירות משרדי מטה החברה.  | 92,612         | 73,114    | 92,206    | התחייבות בגין חכירה          |
| הגידול ביחס לנתון ליום 31 במרס, 2023 נובע מהלוואה בנקאית שנלקחה בעסקה המשותפת כ"ס לצורך מימון תשלום אגרות לרמ"י שרק החברה (לא השותף) נושאת בהן. והשינוי ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023 נובע מפרעון הלוואות.   | 47,543         | 8,100     | 42,636    | התחייבויות אחרות             |
| הגידול ביחס לנתון ליום 31 במרס, 2023 מיוחס בעיקר לרישום מיסים נדחים בשל עליית השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה. הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023 נובע בעיקר ממסים נדחים בגין הפסד הון מכירת מגידו.  | 143,505        | 129,528   | 135,287   | מיסים נדחים                  |
| הגידול ביחס ליום 31 במרס, 2023 נובע מעליה ביתרת עודפים וכן משינוי בהון מרישום השפעות עלויות תשלום מבוסס אופציות והקיטון מיום 31 בדצמבר, 2023 נובע בעיקר מהפסד הון בגין מכירת מגידו והשפעות עלויות תשלום מבוסס מניות.   | 730,612        | 661,352   | 710,914   | הון מיוחס לבעלי מניות החברה  |
|  | 2,868,985      | 2,288,228 | 2,901,053 | סך הכל התחייבויות והון       |

2.2. תוצאות הפעילות

2.2.1. להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל לתקופות שהסתיימו ביום 31 במרס 2024 ו-2023 ולתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31

בדצמבר 2023

| הסברי החברה   | לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | לתקופה שהסתיימה ביום<br>31 במרס |          |  |
|---|---------------------------------------|---------------------------------|----------|--|
|   |                                       | 2023                            | 2024     |  |
|   | אלפי ש"ח                              |                                 |          |  |
| העלייה מיוחסת בעיקר לפתיחת/רכישת מרכזים חדשים בטייבה וים המלח במחצית השניה של 2023, וכן התחזקות מתמשכת של מתחמים קיימים.  | 113,406                               | 25,162                          | 31,896   | הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה                               |
| הגידול בעלות הפעלת הנכסים הינו עקבי ואורגני הנובע, בין היתר, מפתיחה של מתחמים נוספים כאמור לעיל.  | (29,040)                              | (5,800)                         | (7,245)  | עלות הפעלת הנכסים  |
|   | 84,366                                | 19,362                          | 24,651   | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם  |
| הקטיון בעליית ערך נדל"ן להשקעה נובע בעיקרו מהתקשרות במזכר עקרונות בקשר עם הנכס במעלות.  | 149,488                               | 34,492                          | 2,374    | עליית ערך נדל"ן להשקעה   |
| הגידול נובע בעיקר מפתיחת מתחמים נוספים וכן מהבשלת כתבי אופציה שהוקצו לעובדים ונושאי משרה על פני התקופה.   | (38,503)                              | (9,947)                         | (10,448) | הוצאות מכירה והנהלה וכלליות                                      |
| נובע משינוי ברווחי החברה הכלולה צעדים בנגב, בעלת הזכויות במרכז המסחרי נתיבות, כתוצאה מרווחי אקוויטי מהשקעה בחברת מגידו ומרווחי אקוויטי מהשקעה בכלולה גני תקווה. | 9,370                                 | (1,039)                         | 1,437    | חלק הקבוצה ברווחי (הפסד) חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו |
| השינוי נובע בעיקר מהפסד הון בגין התקשרות למכירת השקעה בחברה כלולה מגידו.  | (4,525)                               | 1,944                           | (19,862) | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו                                       |
|   | 200,196                               | 44,812                          | (1,848)  | רווח (הפסד) תפעולי   |
| הגידול בהוצאות המימון נובע מעליית המדד וריבית הפריים וכן מגידול באשראי.   | (88,388)                              | (16,808)                        | (25,104) | הוצאות מימון, נטו  |
|   | 111,808                               | 28,004                          | (26,952) | רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה                                 |
| מיסים על הכנסה נובעים בעיקר משינויים ביתרות מיסים נדחים.  | (24,900)                              | (6,681)                         | 6,324    | מיסים על הכנסה (הטבת מס)   |
|   | 86,908                                | 21,323                          | (20,628) | רווח נקי (הפסד)  |
|   | 86,908                                | 21,323                          | (20,628) | רווח (הפסד) כולל   |

2.2.2. להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל:

להלן תוצאות הפעילות של החברה בהתאם לדוח רווח והפסד בדרך הצגה שונה לזו המוצגת בדוחות הכספיים וזאת על בסיס איחוד יחסי הכולל את תוצאותיהן של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני צ.ע.ד.י.ם בנגב בע"מ, ריט מדף 6 בע"מ, רני צים פרי מגדים ורני צים קרדן גבע ניהול כפ"ס. למען הסר ספק, תוצאות הפעילות אינן כוללות את התאגידים הכלולים מתחום הייזום למגורים (מגידו). לפרטים בדבר התקשרות למכירת אחזקות החברה במגידו ראו סעיף 1 לפרק עדכון עסקי התאגיד לדוח התקופתי לעיל.

יובהר כי הנתונים שיוצגו להלן אינם סקורים ואינם מבוקרים והם משקפים הצגה אפשרית של פעילות הקבוצה, אשר יישומה אינו מתאפשר בדוחותיה הכספיים של החברה. אי לכך ובהתאם, החברה אינה מתחייבת כי הנתונים שיובאו להלן יוצגו בדיווחי החברה בעתיד, או יעודכנו באופן כלשהו, זאת הואיל ומטרתם להציג נקודת מבט נוספת ושונה על עסקי הקבוצה, כאשר בכל מקרה, אין בהם כדי להוות תחליף מסוג כלשהו למידע ולנתונים הסיקורים והמבוקרים המובאים בדוחותיה הכספיים של החברה.

| הסברי החברה                       | לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |                                    |
|-----------------------------------|--------------------------------|----------|------------------------------|------------------------------------|
|                                   | 2023                           | 2024     |                              |                                    |
|                                   | אלפי ש"ח                       |          |                              |                                    |
|                                   | 121,261                        | 26,932   | 34,056                       | הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה |
|                                   | (30,905)                       | (6,218)  | (7,733)                      | עלות הפעלת הנכסים להשכרה           |
|                                   | 90,356                         | 20,714   | 26,323                       | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם          |
|                                   | 162,689                        | 34,492   | 2,374                        | עליית ערך נדל"ן להשקעה             |
|                                   | (39,079)                       | (10,062) | (10,508)                     | הוצאות מכירה הנהלה וכלליות         |
| להסברי החברה, ראו סעיף 2.2.1 לעיל | (5,920)                        | 1,080    | (17,455)                     | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו         |
|                                   | 208,048                        | 46,224   | 734                          | רווח תפעולי                        |
|                                   | (97,060)                       | (18,392) | (27,390)                     | הוצאות מימון, נטו                  |
|                                   | 110,988                        | 27,832   | (26,656)                     | רווח לפני מיסים על ההכנסה          |
|                                   | (24,080)                       | (6,509)  | 6,028                        | הטבת מס (מיסים על הכנסה)           |
|                                   | 86,908                         | 21,323   | (20,628)                     | רווח נקי (הפסד)                    |
|                                   | 86,908                         | 21,323   | (20,628)                     | רווח (הפסד) כולל                   |

2.2.3. להלן התפתחות ה- NOI לתקופות הדיווח:

| לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס |          |        |                                    |
|------------------------------|----------|--------|------------------------------------|
| שינוי                        | 2023     | 2024   |                                    |
| %                            | אלפי ש"ח |        |                                    |
| 33%                          | 16,884   | 22,476 | מנכסים קיימים בתקופה Same Property |
| (25%)                        | 2,840    | 2,175  | מנכסים שנרכשו בתקופה               |
| 25%                          | 19,724   | 24,651 | סך NOI לתקופה                      |

2.2.4. התפתחות ה FFO לתקופות הדיווח:

| לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס |        |   |
|------------------------------|--------|---|
| 2023                         | 2024   |   |
| אלפי ש"ח                     |        |   |
| 19,724                       | 24,651 | סך NOI מנכסים קיימים בתקופה<br>בניכוי הוצאות הבאות:                 |
| 7,313                        | 8,900  | הנהלה וכלליות (מנוטרל מפחת ותשלום מבוסס מניות)                      |
| 5,470                        | 13,611 | הוצאות ריבית ריאלית על החוב בנטרול ריבית המיוחסת<br>לפרויקטים בהקמה |
| -                            | -      | הוצאות מסים שוטפים  |
| 6,941                        | 2,140  | סך FFO לפי גישת ההנהלה  |

2.2.5. מדד ה- FFO בהתאם להנחיית הרשות

| לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס |          |   |
|------------------------------|----------|---|
| 2023                         | 2024     |   |
| אלפי ש"ח                     |          |   |
| 21,323                       | (20,628) | רווח (הפסד) נקי לתקופה                        |
| (34,492)                     | (2,374)  | בנטרול התאמת שווי הוגן                        |
| 368                          | 655      | בנטרול פחת והפחתות                            |
| 1,039                        | 1,437    | בנטרול הפסדי (רווחי) חברות כלולות             |
| 6,681                        | (6,324)  | בנטרול מסים נדחים                             |
| 2,268                        | 893      | בנטרול עלות תשלום מבוסס מניות                 |
| (1,247)                      | 1,853    | בתוספת FFO חברות בשליטה משותפת                |
| -                            | -        | הוצאות מימון שאינן תזרימיות                   |
| (1,105)                      | 1,273    | הוצאות (הכנסות) מימון שאינן על החוב הפיננסי   |
| (1,944)                      | 19,862   | הוצאות חד פעמיות                              |
| (7,109)                      | (3,352)  | <b>סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות לני"ע</b> |
| 8,707                        | 4,601    | בתוספת הפרשי הצמדה על התחייבויות פיננסיות     |
| 2,195                        | 892      | התאמות שאינן תורמות ל-FFO                     |
| 3,148                        | -        | הוצאות מימון בגין פרויקטים שלא הותרו להיוון   |
| 6,941                        | 2,140    | סך FFO לפי גישת ההנהלה                        |

2.2.6. תחזית FFO לשנת 2024 בחלוקה לרבעונים (מצטבר) וכן לשנים 2025 עד 2027 :

| לתקופה שנסתיימה ביום                   |               |               |               |               |              |              | סקור   |  |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--|--|
| הערכות החברה המהוות מידע צופה פני עתיד |               |               |               |               |              | אלפי ש"ח     |  |  |
| 31.12.2027                             | 31.12.2026    | 31.12.2025    | 31.12.2024    | 30.9.2024     | 30.6.2024    | 31.3.2024    |  |  |
| 204,000                                | 180,000       | 145,000       | 99,000        | 75,000        | 50,000       | 24,651       | סך NOI מנכסים קיימים בתקופה                                      |  |
|  |               |               |               |               |              |              | <b>בניכוי הוצאות הבאות:</b>                                      |  |
| 33,000                                 | 32,000        | 32,000        | 30,000        | 23,000        | 16,000       | 8,900        | הנהלה וכלליות (מנוטרל מפחת ותשלום מבוסס מניות)                   |  |
| 62,000                                 | 54,000        | 45,000        | 46,000        | 40,000        | 27,000       | 13,611       | הוצאות ריבית ריאלית על החוב בנטרול ריבית המיוחסת לפרויקטים בהקמה |  |
| -                                      | -             | -             | -             | -             | -            | -            | הוצאות מסי שוטפים  |  |
| <b>109,000</b>                         | <b>94,000</b> | <b>68,000</b> | <b>23,000</b> | <b>12,000</b> | <b>7,000</b> | <b>2,140</b> | <b>סך FFO לפי גישת ההנהלה</b>                                    |  |

יודגש כי הערכות החברה בקשר עם תחזיות FFO הינן בבחינת "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968. המידע הנ"ל מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתחזיות החברה, לרבות בעקבות אי התממשות מכירת מחצית מזכויות החברה במרכז המסחרי המצוי במעלות, אי התממשות תוכניות החברה לגבי מכירת פעילות החברה בבנייה רוויה בחברה הערבית ומימוש נכס נוסף, וכן בעקבות שינויים לרעה (ככל שיחולו) במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקמים המקרקעין/הפרויקטים בפרט ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים, אשר אינם בשליטתה של החברה, כגון שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או בהתקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 23 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

2.2.7. פירוט בדבר NOI חזוי ו- FFO חזוי לפרויקטים בהקמה לתקופת צפי הבשלת מלוא הפרויקטים :

| מידע צופה פני עתיד    |                      | פרויקט (חלק החברה)                      |
|-----------------------|----------------------|---|
| FFO חזוי <sup>3</sup> | NOI חזוי (חלק החברה) |   |
| אלפי ש"ח              |                      |   |
| 9,500                 | 11,600               | רהט (100%)                              |
| 7,600                 | 8,700                | טמרה (100%)                             |
| 8,000                 | 13,200               | בקעת אונו (50%)                         |
| 5,600                 | 11,000               | כפר סבא שלב ג' - חוות שרתים ומסחר (50%) |
| 10,600                | 13,700               | ראש העין (100%)                         |

<sup>3</sup> גישת ההנהלה והרשות בהנחת אכלוס מלא.

| מידע צופה פני עתיד    |                      |  |
|-----------------------|----------------------|--|
| FFO חזוי <sup>3</sup> | NOI חזוי (חלק החברה) | פרויקט (חלק החברה)                     |
| אלפי ש"ח              |                      |  |
| 1,500                 | 3,200                | אום אל פאחס שלב ב' (100%) <sup>4</sup> |
| 4,100                 | 9,400                | דליית אל כרמל (100%)                   |
| 2,700                 | 6,100                | טירה הרחבה (100%)                      |
| 8,900                 | 20,200               | גני תקווה 2 (50%)                      |

יודגש כי הערכות החברה בקשר עם תחזיות FFO ו-NOI הינן בבחינת "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968. המידע הנ"ל מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) שינויים בתכנון, (2) קצב התקדמות הבניה בפרויקטים בהקמה יהיה שונה מהקצב אותו חוזה החברה; (3) שינויים לרעה (ככל שיחולו) במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקמים המקרקעין/הפרויקטים בפרט ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים, אשר אינם בשליטתה של החברה; (4) שינויים בעלויות הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; (5) ו/או בהתקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 23 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

### 3. נזילות ומקורות המימון

#### 3.1 נזילות

- 3.1.1 ליום 31 במרס 2024, הסתכם סה"כ ההון של החברה (לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בכ-711 מיליון ש"ח (בהשוואה לסך של כ-730 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023). יחס ההון לסך הנכסים בדוח המאוחד ליום 31 במרס 2024 עמד על כ-24% (בהשוואה לכ-26% ליום 31 בדצמבר 2023).
- 3.1.2 ליום 31 במרס 2024, לחברה נכסים נזילים, נטו (מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות לזמן קצר ובטוחות סחירות) בסך של כ-23 מיליון ש"ח (לעומת סך של כ-40 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023).
- 3.1.3 סך התחייבויות החברה (במאוחד) לזמן קצר לתאגידים בנקאיים הסתכם ליום 31 במרס 2024 לסך של כ-551 מיליון ש"ח (לעומת סך של כ-482 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2023). סך התחייבויות החברה (במאוחד) לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים הסתכם ליום 31 במרס 2024 לסך של כ-400 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-509 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2023).
- 3.1.4 ערכן ההתחייבותי (קרו, ריבית והפרשי הצמדה) הכולל של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ליום 31 במרס 2024, הסתכם לסך של כ-795 מיליון ש"ח ע.ג. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב, ראו סעיף 6 לדוח הדירקטוריון להלן.

<sup>4</sup> הפרויקט ייבנה בשלבים. הנתונים לעיל מתייחסים לבניית השדרה בלבד (1,500 מ"ר)

## 3.2 מקורות מימון

3.2.1 למועד המאזן, פעילות הקבוצה מומנה, בעיקרה, מהונה העצמי, ממימון מתאגידים פיננסיים ומהנפקת אגרות חוב.

סך התחייבויות החברה לזמן קצר (במאוחד) לתאגידים פיננסיים הסתכם ליום 31 במרס 2024 לסך של כ-551 מיליון ש"ח. סך התחייבויות החברה לזמן ארוך (במאוחד) לתאגידים פיננסיים הסתכם ליום 31 במרס 2024 לסך של כ-400 מיליון ש"ח. סך אגרות החוב של החברה ליום 31 במרס 2024 הסתכם לסך של כ-795 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים אודות המימון של הקבוצה, ובכלל זה, שיעורי ריבית, שעבודים ובטוחות, מגבלות החלות על חברות הקבוצה בנטילת אשראי נוסף, דירוג אגרות החוב וכיוב', ראה סעיף 15 בפרק תיאור עסקי התאגיד לדוח תקופתי לשנת 2023 וביאורים 14, 18 ו-19 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 שנכללו בדוח התקופתי לשנת 2023; לפרטים בקשר לאגרות החוב, ראו סעיף 6 להלן.

3.2.2 החברה פועלת מול מוסדות בנקאיים לביצוע מימון מחדש על חלק מנכסיה הכוללים נכסים שאינם משועבדים או נכסים הנמצאים ב-LTV נמוך מהמקובל, בהיקף מוערך כולל של אשראי בסך של כ-148 מיליון ש"ח לשנה הקרובה.



### 3.3 תזרימי מזומנים

להלן יוסברו עיקרי השינויים בדוח על תזרימי המזומנים בתקופות המדווחות (באלפי ש"ח) :

| הסברי החברה  | לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | לתקופה שהסתיימה<br>ביום 31 במרס |      |  |
|--|---------------------------------------|---------------------------------|------|--|
|  | 2023                                  | 2023                            | 2024 |  |
|  | במיליוני ש"ח                          |                                 |      |  |
| הקיטון במזומנים נטו מפעילות שוטפת, במהלך התקופות, נובע בעיקר מהפעילות השוטפת של החברה ומהפסד הון בגין מכירת השקעה בחברה כלולה והשקעות במלאי לוגיסטיקה בפרויקט כפר סבא שהתשלום בגינו מסווג לפעילות שוטפת. | (68)                                  | 2                               | (31) | מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) פעילות שוטפת |
| השינויים במזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה, נובע בעיקר מהשקעות בפרויקטים בהקמה אשר החברה יוזמת ובקצב התקדמותם ומשינויים בהלוואות של חברה כלולה.  | (393)                                 | 2                               | (71) | מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה        |
| השינוי במזומנים נטו מפעילות מימון נובע בעיקר מקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים והרחבת סדרות האג"ח במהלך התקופה.   | 406                                   | 10                              | 85   | מזומנים, נטו שנבעו מפעילות פעילות מימון                  |
|  | (55)                                  | 14                              | (17) | עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים                     |
|  | 95                                    | 95                              | 40   | יתרות מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה                |
|  | 40                                    | 109                             | 23   | יתרות מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה                  |

**גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל – 1970 ("תקנות ני"ע"):**

בדוחותיה הכספיים המאוחדים ובדוחות הכספיים "סולו" של החברה ליום 31 במרס 2024 קיים הון חוזר שלילי.

בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2024 קיים תזרים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. בדוחותיה הכספיים "סולו" של החברה ליום 31 במרס 2024 קיים תזרים שלילי מפעילות שוטפת שאינו עולה לכדי תזרים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת.

בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2024 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-230 מיליון ש"ח ותזרים מזומנים שלילי ששימש לפעילות שוטפת בסך של כ-31 מיליון ש"ח. תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת לרבעון הראשון לשנת 2024 נובע בעיקרו מהשקעות במלאי מקרקעין בהיקף של כ-10 מיליון ש"ח (ובפרט השקעות החברה בפרויקט בכפר סבא (אשר מוחזק על ידי החברה בשיעור של 50%)) ומהפסד הון בסך של כ-18 מיליון ש"ח בגין התקשרות בהסכם למכירת השקעה בחברה כלולה. הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מהלוואות קצרות מועד בסך של כ-130 מיליון ש"ח שנטלה החברה בקשר לפרויקט בכפר סבא וכן מחלות שוטפת של הלוואה לזמן ארוך בסך של כ-78 מיליון ש"ח בגין נכס גני תקווה, הלוואה קצרת מועד בסך של כ-45 מיליון ש"ח שנטלה החברה מלאומי פרטנרס (ואשר בגינה קיימת לחברה אופציה להארכת מועד הפירעון כאמור לעיל) וכן סיווג התחייבות בגין נכס זמין למכירה במעלות בסך של כ-70 מיליון ש"ח לזמן קצר. בגין כלל הלוואות האמורות ניתנו למלווים שיעבודים על הנכסים נשואי הלוואה.

דירקטוריון החברה קבע, לאחר שבחן את תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, כי להערכתו אין לחברה בעיית נזילות וזאת בהתחשב בכך שלחברה יתרות נזילות בסך של כ-23 מיליון ש"ח, בהתבסס על המשך פעילות שוטפת של החברה במהלך העסקים הרגיל, שמירה על מסגרות אשראי בבנקים, יכולת גיוס אשראי נוסף מהמערכת הבנקאית, השוק המוסדי ומשוק ההון וכן בהתחשב בהתקשרות בהסכם למכירת החזקות החברה בחברת מגידו והתקשרות החברה במזכר עקרונות למכירת מחצית מזכויותיה בקניון מעלות.

**4. היבטי ממשל תאגידי**

**4.1. תרומות**

ביום 1 בפברואר 2024, אישר דירקטוריון החברה מדיניות תרומות לחברה.

במסגרת החלטת הדירקטוריון כאמור, צוין כי החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה חלק ממחויבות עסקית, חברתית ותרבותית שראוי לשלב במסגרת מכלול פעילויותיה. מדיניות התרומות כוללת תרומות כספיות, מתן חסויות והשתתפות בפרויקטים קהילתיים וכן פעילות של עובדי החברה בקרב הקהילה ("תרומות").

מדיניות התרומות נקבעה לאחר שדירקטוריון החברה שקל את היקף הפעילות של החברה והסביבה העסקית שבה היא פועלת, איתנותה הפיננסית, החזקותיה, מטרותיה, תכניות העבודה שלה ומדיניותה, בראייה ארוכת טווח ותוך יצירת איזון הולם בין הרצון למעורבות חברתית וקהילתית של החברה לבין הצורך לוודא שהיקף התרומות יעלה בקנה אחד עם טובת החברה ובעלי המניות.

בהתאם למדיניות התרומות, החברה תוכל להעניק תרומות בשווי של עד 100 אלפי ש"ח בשנה. עוד הוחלט במדיניות התרומות, כי תרומות החברה יהיו לגופים, עמותות וחברות לתועלת הציבור

העוסקים בפעילות חוקית ובעלי מטרות ראויות, כגון תרבות, חינוך, מדע, בריאות, סעד, ספורט, טיפול בילדים ונוער, עזרה לנזקקים, חיילים וסטודנטים.

יובהר כי החברה לא תיתן תרומות לגופים בעלי זיקה פוליטית ו/או דתית.

דרך אישור מתן תרומה על ידי החברה תהיה בהחלטה פה אחד של ועדת תרומות שתכלול את יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים או מי מטעמם, בפיקוח היועץ המשפטי של החברה.

#### **4.2 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

לא חלו שינויים בדבר הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ומספרם המזערי שנקבע, ביחס לגילוי שניתן בנושא בדוח הדירקטוריון שפרסמה החברה במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023

#### **4.3 דירקטורים בלתי תלויים**

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

#### **4.4 פרטים בדבר המבקר הפנימי**

לא חלו שינויים מהותיים ביחס לגילוי שניתן בנושא בדוח הדירקטוריון שפרסמה החברה במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

#### **4.5 מעריך שווי מהותי מאוד**

ה"ה רלי טרייסטמן - אגמי ודוד סגל הנם מעריכי שווי לנכסים מהותיים מאוד (בהתאם להגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" בעמדת סגל משפטית 105-30 : גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו מהותיות מאוד לתאגיד", מחודש יולי 2015).

גב' טרייסטמן - אגמי בעלת ניסיון של כ-27 שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי בתחום המרכזים המסחריים בפרט. סך הנכסים שהוערכו על ידי גב' טרייסטמן - אגמי הסתכמו לסך של כ-1,391 מיליון ש"ח, המהווים כ-67% משווי הנכסים המניבים והקרקות שסווגו כנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי של החברה.

מר סגל בעל ניסיון של כ-28 שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי בתחום המרכזים המסחריים בפרט. סך הנכסים שהוערכו על ידי מר סגל הסתכמו לסך של כ-676 מיליון ש"ח, המהווים כ-33% משווי הנכסים המניבים והקרקות שסווגו כנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי של החברה. בנוסף העריך מר סגל את שווי הנכסים בחברת צעדים בנגב בנתיבות, אשר מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה במסגרת סעיף השקעות והלוואות בעסקאות משותפות.

שכר הטרחה של כל אחד ממעריכי השווי לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה.

החברה בחרה להתקשר עם כל אחד ממעריכי השווי האמורים בשל ניסיונם הרב ומקצועיותם בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים להם את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה.

## 5 הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

### 5.1 אירועים מהותיים שחלו לאחר תאריך המאזן

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

### 5.2 פרטים אודות הערכות שווי מהותיות מאוד אשר שימשו לקביעה של נתונים בדות – לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות:

| נושא הערכת השווי   | עיתוי הערכת השווי         | שווי נשוא הערכה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2024   | שווי נשוא הערכה שנקבע בהתאם להערכה <sup>5</sup> אלפי ש"ח                                      | זיהוי המעריך ואפיוניו  | מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו      | ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה          |
|--------------------|---------------------------|---|---|--|--|--|
| מרכז מסחרי מעלות   | שווי הנכס ליום 31.03.2024 | עלות הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31.03.2024 וליום 31.12.2023 : 52,656 ו- , 54,287 בהתאמה. | ליום 31.03.24 לפי מחיר עסקה על פי מזכר עקרונות למכירת הנכס 242,000. וליום 31.12.2023 248,000. | מעריך השווי הינו מר דוד סגל. מעריך השווי הינו שמאי מקרקעין מוסמך - בוגר הקורס לשמאות מקרקעין וניהול עסקים.   | אומדן השווי מבוסס על שיטת הייון הכנסות | ראה סעיף 7.9.1.9 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023. |
| מרכז מסחרי בית שאן | שווי הנכס ליום 30.9.2023  | שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31.03.2024 וליום 31.12.2023 : 62,081 ו- 63,396 בהתאמה.   | ליום 31.03.2024 173,900 וליום 31.12.2023 173,900  | מעריך השווי הינו מר דוד סגל. מעריך השווי הינו שמאי מקרקעין מוסמך - בוגר הקורס לשמאות מקרקעין וניהול עסקים. במסגרת עבודתו, ביצע מגוון רחב של הערכות שווי. למעריך השווי לא קיימת תלות בחברה. במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, העניקה החברה למעריך השווי כתב התחייבות לשיפוי <sup>6</sup> . | אומדן השווי מבוסס על שיטת הייון הכנסות | ראה סעיף 7.9.2.9 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023. |

<sup>5</sup> על פי שמאות, לא כולל הפחתות שווי שביצעה החברה בגין התפרצות נגיף קורונה.

<sup>6</sup> התחייבות השיפוי של החברה כלפי מעריך השווי לא חלה בקשר למעשים ו/או מחדלים ו/או טעויות ברשלנות או במזיד של מעריך השווי ו/או מטעמו.

| נושא הערכת השווי    | עיתוי הערכת השווי        | שווי נשוא ההערכה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2024  | שווי נשוא הערכה שנקבע בהתאם להערכה <sup>5</sup> אלפי ש"ח             | זיהוי המעריך ואפיוניו   | מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו      | ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה          |
|---------------------|--------------------------|---|--|---|--|--|
| מרכז מסחרי ערד      | שווי הנכס ליום 30.9.2023 | שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31.03.2024 וליום 31.12.23 48,629 ו-49,761 בהתאמה.  | ליום 31.03.2024 156,500 וליום 31.12.2023 156,500                     | מעריכת השווי הינה הגב' רלי טרייסטמן אגמי.<br>מעריכת השווי הינה משפטנית ושמאית מקרקעין מוסמכת - בוגרת  | אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות | ראה סעיף 7.9.4.9 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023. |
| צים אורבן נוף הגליל | שווי הנכס ליום 30.6.2023 | שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31.03.2024 וליום 31.12.23 108,330 ו-96,207 בהתאמה. | ליום 30.6.23 175,700 וליום 31.03.24 175,700 וליום 31.12.2023 175,700 | התוכנית הלימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון במסגרת עבודתה, ביצעה מגוון רחב של הערכות שווי.<br>למעריכת השווי לא קיימת תלות בחברה. | אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות | ראה סעיף 7.9.3.7 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023. |

- לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות :

| ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה      | מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו      | זיהוי המעריך ואפיוניו  | שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה אלפי ש"ח  | שווי נשוא ההערכה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023   | עיתוי הערכת השווי         | נושא הערכת השווי                     |
|--|--|--|--|--|---------------------------|--------------------------------------|
| ראה סעיף 7.7 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023. | אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות | מעריכת השווי הינה הגב' רלי טרייסטמן אגמי. מעריכת השווי הינה משפטנית ושמאית מקרקעין מוסמכת - בוגרת התוכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון במסגרת עבודתה, ביצעה מגוון רחב של הערכות שווי. למעריכת השווי לא קיימת תלות בחברה. | ליום 31.03.2024 249,800 וליום 31.12.2023 249,800                                   | שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31.03.2024 וליום 31.12.23 79,310 ו-80,252 בהתאמה. | שווי הנכס ליום 30.06.2023 | מרכז מסחרי גני תקווה (חלק החברה 50%) |
| ראה סעיף 7.7 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023. | אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות | מעריכת השווי הינה הגב' רלי טרייסטמן אגמי. מעריכת השווי הינה משפטנית ושמאית מקרקעין מוסמכת - בוגרת התוכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון במסגרת עבודתה, ביצעה מגוון רחב של הערכות שווי. למעריכת השווי לא קיימת תלות בחברה. | השווי ליום 31.03.24 197,000 נקבע לפי מחיר עסקה 31.12.23 197,000 נקבע לפי מחיר עסקה | שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31.03.2024 153,225                                | שווי הנכס ליום 30.9.2023  | ים המלח                              |

## 6 פרטים אודות סדרות אגרות החוב

לא חלו שינויים מהותיים ביחס לגילויי שניתן בנושא במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2023.

## 6.1 אמות מידה פיננסיות ובחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות

| שם הסדרה | אמות המידה הפיננסיות  | בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ליום 31 במרס 2024 | האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות? |
|----------|---|---|--|
| סדרה ב'  | <p>הון עצמי מינימאלי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>לצורך העמדה לפרעון מיידי - לא יפחת מסך של 260 מיליון ש"ח וזאת לתקופה של 2 רבעונים רצופים.</li> <li>לצורך תוספת ריבית - לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח.</li> </ul>   | 711 מיליון ש"ח  | כן                                     |
|          | <p>היחס בין ה- NOI על בסיס 4 רבעונים רצופים (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות לאגרות החוב) בתוספת כספים המופקדים בחשבון הנאמנות לבין תשלומי קרו וריבית כשהם צמודים המיועדים לתשלום במהלך תקופה של 12 חודשים רצופים עוקבים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>לצורך העמדה לפרעון מיידי - לא יפחת מ- 1.10 וזאת לתקופה של 2 רבעונים רצופים;</li> <li>לצורך תוספת ריבית - לא יפחת מ- 1.15.</li> </ul> | 1.5   | כן                                     |
|          | <p>היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות לאגרות החוב):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>לצורך העמדה לפרעון מיידי - לא יעלה על 75%; וזאת לתקופה של 2 רבעונים רצופים;</li> <li>לצורך תוספת ריבית - לא יעלה על 70%.</li> </ul>   | 62%   | כן                                     |
|          | <p>היחס בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו בין ההון העצמי בתוספת מסים נדחים (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות לאגרות החוב) לבין סך המאזן המאוחד (כהגדרת מונח זה בשטר) לא יפחת מ-18% וזאת לתקופה של 2 רבעונים רצופים.</p>  | 30%   | כן                                     |
| סדרה ג'  | <p>הון עצמי מינימאלי -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>לצורך העמדה לפרעון מיידי לא יפחת מסך של 320 מיליון ש"ח, למשך תקופת הבדיקה כהגדרת המונח בשטר.</li> <li>לצורך תוספת ריבית - לא יפחת מסך של 340 מיליון ש"ח.</li> </ul>   | 711 מיליון ש"ח  | כן                                     |
|          | <p>יחס הון עצמי למאזן -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>לצורך העמדה לפרעון מיידי - לא יפחת מ-20% למשך תקופת הבדיקה.</li> <li>לצורך תוספת ריבית - לא יעלה על 67.5%.</li> </ul>  | 25%   | כן                                     |
|          | <p>יחס EBITDA לריבית - היחס בין ה- EBITDA, כהגדרת המונח בשטר הנאמנות, לסך תשלומי הריבית ששילמה החברה בפועל במשך ארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה בניכוי כרית הריבית והכרית לשרות החוב, כפי שתהיה מעת לעת,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>לצורך העמדה לפרעון מיידי - לא יפחת מ- 1.1.</li> <li>לצורך תוספת ריבית - לא יפחת מ- 1.2.</li> </ul>  | 1.33  | כן                                     |
|          | <p>חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו מאוחד - כהגדרת מונחים אלו בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות, לא יעלה על 75% למשך תקופת הבדיקה.</p>   | 62%   | כן                                     |

6.2 להלן גילויי טבלאי של הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ליום 31 במרס 2024:

| צ"מ אורבן נוף הגליל | צ"מ אורבן ערד | צ"מ אורבן בית שאן | חלק החברה בנכס - 100%  |
|---------------------|---------------|-------------------|--|
| 187,156             | 156,579       | 177,323           | שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)                                    |
| 187,156             | 156,579       | 177,323           | ערך בספרים בסוף תקופה (אלפי ש"ח)                                   |
| -                   | -             | -                 | רווחי או הפסדי שערך (אלפי ש"ח)                                     |
| 108,330             | 48,629        | 62,081            | במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף תקופה (אלפי ש"ח)       |
| -                   | -             | -                 | ירידת ערך שנזקפה בסוף תקופה (במקרה שהנכס נמדד לפי עלות)            |
| 75%                 | 100%          | 93%               | שיעור תפוסה ממוצע (%)  |
| 20,273              | 11,665        | 11,482            | שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)  |
| 2,089               | 3,387         | 3,308             | סה"כ הכנסות (אלפי ש"ח)   |
| 57                  | 97            | 87                | דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למי"ר (לחודש) (ש"ח)            |
| 57                  | 84            | 91                | דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למי"ר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח) |
| 1,989               | 2,594         | 2,725             | NOI לתקופה (אלפי ש"ח)  |
| 4.3% (נכס בהשבחה)   | 7.4%          | 6.1%              | שיעור תשואה בפועל (%)  |
| 6.5%                | 7.4%          | 6.8%              | שיעור תשואה מותאם (%)  |
| 38                  | 52            | 47                | מספר שוכרים לתום תקופה   |
| -                   | 11%           | 11%               | יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון (%)                 |

29 במאי 2024

רני צים- יו"ר דירקטוריון

אבישי אברהם- מנכ"ל



# רני צים מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס 2024

בלתי מבוקרים

רני צים מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרס 2024

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

|      |  |
|------|--|
| 2    | דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות          |
| 3-4  | דוחות מאוחדים על המצב הכספי                          |
| 5    | דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר |
| 6    | דוחות מאוחדים על השינויים בהון                       |
| 7-8  | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים                     |
| 9-20 | באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים                 |

-----

## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רני צים מרכזי קניות בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של רני צים מרכזי קניות בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס, 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברה כלולה, אשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-798 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2024. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2014 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום ניהול 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 מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

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

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

| ליום<br>31 בדצמבר | ליום 31 במרס |      |
|-------------------|--------------|------|
|                   | 2023         | 2024 |
| מבוקר             | בלתי מבוקר   |      |
|                   | אלפי ש"ח     |      |

נכסים שוטפים

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| 40,174         | 109,364        | 23,336         |
| 21,731         | 42,862         | 13,510         |
| 10,079         | 10,817         | 9,201          |
| 21,892         | 11,965         | 22,894         |
| 256,161        | 130,943        | 270,083        |
| 7,545          | -              | 204,763        |
| <u>357,582</u> | <u>305,951</u> | <u>543,787</u> |

מזומנים ושווי מזומנים  
פקדונות מוגבלים  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
מלאי קרקעות, בניינים, דירות למכירה  
נכסים מוחזקים למכירה (ראה באורים א' ו- 6')

נכסים לא שוטפים

|                  |                  |                  |
|------------------|------------------|------------------|
| 202,378          | 173,795          | 79,872           |
| 1,618,202        | 1,209,099        | 1,504,121        |
| 521,328          | 510,539          | 563,503          |
| 69,444           | 29,232           | 110,633          |
| 59,216           | 24,717           | 55,062           |
| 28,940           | 18,818           | 32,605           |
| 1,855            | 1,854            | 1,933            |
| 4,740            | 7,822            | 4,602            |
| 5,300            | 6,401            | 4,935            |
| <u>2,511,403</u> | <u>1,982,277</u> | <u>2,357,266</u> |
| <u>2,868,985</u> | <u>2,288,228</u> | <u>2,901,053</u> |

השקעות בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו  
נדל"ן להשקעה  
נדל"ן להשקעה בתכנון והקמה  
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה  
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך  
הלוואות לבעלי קרקע  
מיסים נדחים  
רכוש קבוע, נטו  
נכס זכות שימוש, נטו

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| ליום<br>31 בדצמבר<br>2023          | ליום 31 במרס     |                  |  |
|------------------------------------|------------------|------------------|--|
|                                    | 2023             | 2024             |  |
| מבוקר                              | בלתי מבוקר       |                  |  |
|                                    | אלפי ש"ח         |                  |  |
| <u>התחייבויות שוטפות</u>           |                  |                  |  |
| 481,886                            | 121,971          | 550,826          | אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של             |
| 31,262                             | 33,290           | 48,391           | הלוואות לזמן ארוך                                    |
| 17,970                             | 7,011            | 21,859           | חלויות שוטפות בגין אגרות חוב                         |
| 80,240                             | 75,202           | 31,847           | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים                    |
| 5,563                              | 5,278            | 5,543            | זכאים ויתרות זכות                                    |
| -                                  | -                | 115,000          | חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה               |
|                                    |                  |                  | התחייבויות המיוחסות לנכס מוחזק למכירה (ראה ביאור 6') |
| <u>616,921</u>                     | <u>242,752</u>   | <u>773,466</u>   |  |
| <u>התחייבויות לא שוטפות</u>        |                  |                  |  |
| 508,927                            | 459,472          | 400,345          | אשראי מתאגידים בנקאיים                               |
| 729,183                            | 673,182          | 746,554          | אגרות חוב  |
| -                                  | 40,994           | -                | תמורה נדחית בגין רכישת מניות                         |
| 92,612                             | 73,114           | 92,206           | התחייבות בגין חכירה                                  |
| 47,543                             | 8,100            | 42,636           | התחייבויות אחרות                                     |
| 143,505                            | 129,528          | 135,287          | מסים נדחים   |
| <u>1,521,770</u>                   | <u>1,384,390</u> | <u>1,417,028</u> |  |
| <u>הון מיוחס לבעלי מניות החברה</u> |                  |                  |  |
| 233,478                            | 233,126          | 233,478          | הון מניות ופרמיה                                     |
| 140                                | 140              | 140              | קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה      |
| 18,325                             | 15,054           | 19,218           | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות                       |
| 22,381                             | 22,381           | 22,381           | קרן הון עסקה עם בעל שליטה                            |
| 456,288                            | 390,651          | 435,697          | יתרת רווח  |
| 730,612                            | 661,352          | 710,914          |  |
| (318)                              | (266)            | (355)            | <u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>                      |
| <u>730,294</u>                     | <u>661,086</u>   | <u>710,559</u>   | סה"כ הון   |
| <u>2,868,985</u>                   | <u>2,288,228</u> | <u>2,901,053</u> |  |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

29 במאי, 2024

צחי כהן  
סמנכ"ל כספים

אבישי אברהם  
מנכ"ל

רני צים  
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר<br>2023<br>מבוקר | ל-3 החודשים שהסתיימו<br>ביום 31 במרס |          |   |
|--|--------------------------------------|----------|---|
|  | 2023                                 | 2024     |   |
|  | בלתי מבוקר<br>אלפי ש"ח               |          |   |
| 113,406  | 25,162                               | 31,896   | הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה                                  |
| (29,040)   | (5,800)                              | (7,245)  | עלות הפעלת נכסים להשכרה   |
| 84,366   | 19,362                               | 24,651   | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם   |
| 149,488  | 34,492                               | 2,374    | עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו                     |
| (8,607)  | (2,352)                              | (1,691)  | הוצאות מכירה ושיווק   |
| (29,896)   | (7,595)                              | (8,757)  | הוצאות הנהלה וכלליות  |
| 9,370  | (1,039)                              | 1,437    | חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו |
| (4,525)  | 1,944                                | (19,862) | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו (ראה באור 6א')                           |
| 200,196  | 44,812                               | (1,848)  | רווח (הפסד) תפעולי  |
| 5,671  | 2,666                                | 464      | הכנסות מימון  |
| (94,059)   | (19,474)                             | (25,568) | הוצאות מימון  |
| 111,808  | 28,004                               | (26,952) | רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה                                     |
| (24,900)   | (6,681)                              | 6,324    | הטבת מס (מסים על ההכנסה)  |
| 86,908   | 21,323                               | (20,628) | רווח נקי (הפסד)   |
|  |                                      |          | רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):                              |
|  |                                      |          | <u>סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>     |
| 86,908   | 21,323                               | (20,628) | סה"כ רווח (הפסד) כולל   |
|  |                                      |          | <u>רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:</u>                                     |
| 86,970   | 21,333                               | (20,591) | בעלי המניות של החברה  |
| (62)   | (10)                                 | (37)     | זכויות שאינן מקנות שליטה  |
| 86,908   | 21,323                               | (20,628) |   |
|  |                                      |          | <u>רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:</u>                                    |
| 86,970   | 21,333                               | (20,591) | בעלי המניות של החברה  |
| (62)   | (10)                                 | (37)     | זכויות שאינן מקנות שליטה  |
| 86,908   | 21,323                               | (20,628) |   |
|  |                                      |          | <u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>               |
| 0.60   | 0.15                                 | (0.14)   | רווח (הפסד) בסיסי למניה   |
| 0.60   | 0.15                                 | (0.14)   | רווח (הפסד) מדולל למניה   |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ מיוחס לבעלי מניות של החברה | יתרת עודפים | קרן הון בגין נגזרים פיננסיים | קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות | קרן בגין עסקה עם בעל שליטה | הון מניות ופרמיה |                                      |
|----------|--------------------------|---------------------------------|-------------|------------------------------|---|-----------------------------------|----------------------------|------------------|--------------------------------------|
| 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         |                                      |
| 730,294  | (318)                    | 730,612                         | 456,288     | -                            | 140   | 18,325                            | 22,381                     | 233,478          | יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)     |
| (20,628) | (37)                     | (20,591)                        | (20,591)    | -                            | -   | -                                 | -                          | -                | רווח (הפסד) כולל                     |
| 893      | -                        | 893                             | -           | -                            | -   | 893                               | -                          | -                | עלות תשלום מבוסס מניות               |
| 710,559  | (355)                    | 710,914                         | 435,697     | -                            | 140   | 19,218                            | 22,381                     | 233,478          | יתרה ליום 31 במרס, 2024 (בלתי מבוקר) |
| 637,425  | (256)                    | 637,681                         | 369,318     | -                            | 140   | 12,716                            | 22,381                     | 233,126          | יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)     |
| 21,323   | (10)                     | 21,333                          | 21,333      | -                            | -   | -                                 | -                          | -                | רווח (הפסד) כולל                     |
| 2,338    | -                        | 2,338                           | -           | -                            | -   | 2,338                             | -                          | -                | עלות תשלום מבוסס מניות               |
| 661,086  | (266)                    | 661,352                         | 390,651     | -                            | 140   | 15,054                            | 22,381                     | 233,126          | יתרה ליום 31 במרס, 2023 (בלתי מבוקר) |
| 637,425  | (256)                    | 637,681                         | 369,318     | -                            | 140   | 12,716                            | 22,381                     | 233,126          | יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)     |
| 86,908   | (62)                     | 86,970                          | 86,970      | -                            | -   | -                                 | -                          | -                | רווח (הפסד) כולל                     |
| 5,961    | -                        | 5,961                           | -           | -                            | -   | 5,961                             | -                          | -                | עלות תשלום מבוסס מניות               |
| -        | -                        | -                               | -           | -                            | -   | (352)                             | -                          | 352              | מימוש כתבי אופציה                    |
| 730,294  | (318)                    | 730,612                         | 456,288     | -                            | 140   | 18,325                            | 22,381                     | 233,478          | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023 (מבוקר)    |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר<br>2023 | ל-3 החודשים שהסתיימו<br>ביום 31 במרס |          | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת<br>רווח נקי (הפסד)                    |
|---|--------------------------------------|----------|--|
|   | 2023                                 | 2024     |  |
|   | בלתי מבוקר<br>אלפי ש"ח               |          |  |
| 86,908  | 21,323                               | (20,628) |  |
|   |                                      |          | <b>התאמות לסעיפי רווח או הפסד:</b>                                 |
|   |                                      |          | הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:                       |
|   |                                      |          | חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו |
| (9,370)                                       | 1,039                                | (1,437)  | עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו                              |
| (149,488)                                     | (34,492)                             | (2,374)  | פחת והפחתות  |
| 1,652   | 368                                  | 667      | עלות תשלום מבוסס מניות   |
| 5,961   | 2,338                                | 893      | הפסד מירידת ערך השקעה בכלולה                                       |
| -   | -                                    | 18,782   | שערוך וריבית הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים                       |
| 55,175  | 9,596                                | 17,970   | שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה                             |
| 33,090  | 9,841                                | 6,710    | מסים על הכנסה (הטבת מס)  |
| 24,900  | 6,681                                | (6,324)  |  |
| (38,080)                                      | (4,629)                              | 34,887   |  |
|   |                                      |          | <b>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</b>                           |
|   |                                      |          | ירידה בלקוחות, בחייבים ויתרות חובה ובצדדים קשורים                  |
| 34,698  | 12,672                               | 15,169   | עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים                   |
| 5,816   | (8,385)                              | 2,900    | ירידה בזכאים ויתרות זכות, בהתחייבויות אחרות ובצדדים קשורים         |
| (31,893)                                      | (14,269)                             | (52,840) |  |
| 8,621   | (9,982)                              | (34,771) |  |
|   |                                      |          | <b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת</b>            |
| 57,449  | 6,712                                | (20,512) | (לפני השקעה במלאי מקרקעין)   |
| (125,290)                                     | (4,741)                              | (10,432) | השקעה במלאי מקרקעין *  |
| (67,841)                                      | 1,971                                | (30,944) | <b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת</b>            |
|   |                                      |          | <b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>                                |
| (20,000)                                      | -                                    | -        | השקעה בחברה כלולה  |
| (2,652)                                       | 18,119                               | 5,325    | השקעות (פרעון הלוואות) לחברה כלולה                                 |
| -   | 9,935                                | -        | תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה  |
| 10,924  | -                                    | (3,567)  | פרעון הלוואות שניתנו לאחרים  |
| 21,500  | -                                    | -        | דיבידנד  |
| -   | 613                                  | -        | ריבית שהתקבלה במזומן   |
| (327,374)                                     | (29,156)                             | (40,340) | השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה, נדל"ן להשקעה ורכישת רכוש קבוע           |
| (40,128)                                      | -                                    | (40,998) | מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה                                       |
| (10,192)                                      | -                                    | 8,262    | ירידה (עלייה) בפקדון מוגבל ומשועבד                                 |
| (28,225)                                      | -                                    | (22)     | עלייה בחייבים ויתרות חובה ובחייבים לזמן ארוך, נטו                  |
| 3,000   | 3,000                                | -        | תמורה ממימוש נכס מוחזק למכירה                                      |
| (393,147)                                     | 2,511                                | (71,340) | <b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה</b>            |

(\* השקעה במלאי מקרקעין מוצגת בדוח על המצב הכספי במסגרת מלאי קרקעות.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר<br>2023 | ל-3 החודשים שהסתיימו<br>ביום 31 במרס |      |
|---|--------------------------------------|------|
|   | 2023                                 | 2024 |
|   | בלתי מבוקר<br>אלפי ש"ח               |      |

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

|                |                |               |   |
|----------------|----------------|---------------|---|
| 385,963        | 29,500         | 15,500        | קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים             |
| (159,950)      | (4,768)        | (5,643)       | פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים            |
| 202,336        | (2,358)        | 59,862        | קבלת (פרעון) הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו |
| 62,830         | -              | 33,865        | הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)               |
| (30,332)       | (1,345)        | (4,697)       | פרעון אגרות חוב                                     |
| (2,315)        | (931)          | (613)         | פרעון תשלומים בחכירה                                |
| (52,121)       | (9,967)        | (12,828)      | ריבית ששולמה במזומן                                 |
| <u>406,411</u> | <u>10,131</u>  | <u>85,446</u> | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון    |
| (54,577)       | 14,613         | (16,838)      | <u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>         |
| <u>94,751</u>  | <u>94,751</u>  | <u>40,174</u> | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>     |
| <u>40,174</u>  | <u>109,364</u> | <u>23,336</u> | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>       |

פעולות מהותיות שלא במזומן

|          |          |          |   |
|----------|----------|----------|---|
| -        | 5,266    | -        | ספקים בגין נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה   |
| 4,144    | 951      | -        | הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה |
| (12,690) | (41,274) | (28,673) | תמורה נדחית בגין רכישת מניות                  |
| 7,545    | -        | 204,763  | סיווג נכסים זמינים למכירה                     |
| -        | -        | 115,000  | סיווג התחייבויות המיוחסות לנכס זמין למכירה    |
| -        | -        | (5,437)  | פרעון הלוואה לשותף עסקי                       |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים מאוחדים).

ב. מצבה העסקי של החברה

בהמשך לאמור בביאור ו'ג' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בתקופת הדוח ולאחריה התקשרה החברה במספר הסכמי מכירה אשר מטרתם הינה הקטנת החוב הפיננסי של החברה והוצאות המימון ומיקוד החברה בעיקר בתחום הנדל"ן המניב.

(1) ביום 4 באפריל 2024, נחתם הסכם בין אאורה השקעות בע"מ (להלן: "אאורה") לבין מגידו בניה והחזקות 1996 בע"מ ובין רני צים מגורים בע"מ, חברה בבעלות ושליטה מלאה של החברה (להלן ביחד: "המוכרים"), ובין מגידו י.ק. בע"מ (להלן: "חברת מגידו") (להלן: "הסכם המכר"). בהתאם להסכם המכר ובכפוף לקיום התנאים המתלים כמפורט בביאור א'6 להלן, אאורה תרכוש מהמוכרים את מלוא זכויותיהם בחברת מגידו באופן שבמועד ההשלמה (שיחול תוך 3 ימי עסקים לאחר קיום התנאים המתלים) אאורה תהא הבעלים של מלוא הזכויות בחברת מגידו (להלן: "הזכויות הנמכרות"). חלק החברה בתמורה בעבור המניות המוחזקות על ידה המהוות 36% הינה 78.5 מיליון ש"ח. למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים טרם הושלמה העסקה והינה כפופה לתנאים מתלים כמפורט בביאור א'6.

בהתאם לתוספת להסכם שנחתמה בין החברה לבין מר יגאל קרני שהינו בעל המניות של יתרת מניות מגידו (להלן: "המוכרת") המהוות למועד הדוחות כספיים ביניים מאוחדים 64% (להלן: "יתרת החזקות"), הוסכם כי עם השלמת הסכם המכר הצדדים מוותרים באופן הדדי על כל טענה או דרישה בקשר עם מחוייבות החברה לרכישת יתרת מניות מגידו על ידה. כמו כן הוסכם כי במקרה בו לא יושלם הסכם המכר כאמור יפעלו הצדדים להתאים את כל התחייבויותיהם כך שיהיו בהתאם לשיעור החזקותיהם באופן פרופורציונלי.

(2) כמפורט בביאור ד'6 ביום 20 במרס 2024, התקשרה החברה עם צד שלישי, בהסכם עקרונית למכירת 15% עד 25% מזכויות החברה בקניון ים המלח בעסקה המשקפת לנכס שווי של כ-197 מיליון ש"ח.

(3) בהמשך לביאור ד'18 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר הלוואה לזמן קצר שקיבלה החברה מלאומי פרטנרס בסך של כ-45 מיליון ש"ח בריבית שנתית של פריים בתוספת מרווח של 5%. בתקופת הדוח ניתנה לחברה אופציה להאריך את מועד הפירעון הסופי של הלוואה האמורה מחודש ספטמבר 2024 עד ליום 1 באפריל 2025, בהודעה מראש של 60 ימים ממועד הפירעון הנוכחי. במקרה של מימוש האופציה יעודכן שיעור הריבית ל-11.75%.

ביום 22 במאי 2024, התקשרה החברה במזכר עקרונית למכירת מחצית (50%) מזכויות החברה בקניון צים אורבן מעלות. לפרטים נוספים ראה באור 6' להלן.

(4) בתקופת הדוח חתמה החברה על הסכם מסגרת עם גוף אשראי חוץ בנקאי לקבלת מסגרת אשראי מחייבת לשנה בהיקף של 45 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי נושאת ריבית פריים + 4%. משיכה מהמסגרת כאמור תבוצע כנגד שעבוד/משכנתא מדרגה שנייה (לכל הפחות) על נכסים מסחריים המוחזקים על ידי החברה, כפי שסוכמו בין הצדדים, ובתנאי שגובה החוב הכולל על אותם נכסים לא יעלה על LTV כולל של 75% ביחס לגובה הבטוחה. למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, החברה לא ניצלה את מסגרת האשראי האמורה.

באור 1: - כללי (המשך)

ב. מצבה העסקי של החברה (המשך)

4) ליום 31 במרס 2024, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-230 מיליון ש"ח ותזרים מזומנים שלילי ששימש לפעילות שוטפת בסך של כ-31 מיליון ש"ח. תזרים המזומנים השלילי בתקופת הדוח נובע, בין היתר מהשקעות במלאי מקרקעין בהיקף של כ-10 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר הנובע בעיקר מהלוואות קצרות מועד בסך של כ-10 מיליון ש"ח שנטלה החברה בקשר לפרויקט בכפר סבא וכן מחלות שוטפת של הלוואה לזמן ארוך בסך של כ-78 מיליון ש"ח בגין נכס גני תקווה, הלוואה בסך של כ-36 מיליון ש"ח בגין רכישת 50% מפרויקט מסחרי אונו סנטר, הלוואה בסך 70 מיליון ש"ח שסווגה לזמן קצר בגין נכס זמין למכירה מעלות והלוואה קצרת מועד בסך של כ-45 מיליון ש"ח שנטלה החברה מלאומי פרטנרס (ואשר בגינה קיימת לחברה אופציה להארכת מועד הפירעון כאמור לעיל). בגין כלל הלוואות האמורות ניתנו למלווים שיעבודים על הנכסים נשואי הלוואה, בכוננת החברה לחדש את הלוואות האמורות עם הגיע מועד פרעונן.

כמו כן, החברה פועלת למימוש 3 נכסי נדל"ן- שני נכסים המהווים מלאי מקרקעין במגזר הלא יהודי ומרכז מסחרי במעלות שנכלל במסגרת הנדל"ן להשקעה.

החברה ערכה תחזית תזרים מזומנים לתקופה של 24 חודשיים ממועד הדוח על המצב הכספי תחת תרחישים שונים הכוללים בין היתר את ההסכמים שנחתמו עד תאריך אישור הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (כמפורט לעיל) וכן מימון מחדש, גיוס הון וחוב. לדעת הנהלת החברה והדירקטוריון, החברה תוכל לעמוד במחויבותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פרעונן.

ג. השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

כאמור בביאור 10' בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים, בשבעה באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" במדינת ישראל ("המלחמה"). התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן, לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. הימשכות המלחמה, והחזיתות שלה, עשויים לגרור השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה.

הפגיעה בענף הנדל"ן הושפעה, בין היתר, מירידה בפעילות במתחמי מסחר בכל רחבי הארץ, הנובעת הן בשל ירידה בהיקף הרכישות על ידי הציבור והן בשל גיוס עובדים רבים במשק למילואים, הוצאת עובדים אחרים לחל"ת, סגירת אתרי בנייה ומרכזי קניות לפרקים, כאשר פתיחתם של אלו הייתה כפופה לעמידה בהנחיות פיקוד העורף והרשויות המקומיות.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים, משרדי החברה עובדים באופן מלא, המרכזים המסחריים ואתרי הבנייה פועלים בהתאם להנחיות פיקוד העורף והנחיות הרשויות המקומיות.

באור 1: - כללי (המשך)

ג. השלכות מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)

הערכת השפעות עיקריות על החברה לאור המלחמה:

ירידת שווי נכסי נדל"ן להשקעה

למלחמה עשויה להיות השפעה שלילית על הכנסותיה של החברה בתחום הנדל"ן להשקעה וזאת בעקבות פגיעה בעיקר בפדיונות השוכרים השונים וכתוצאה מכך קיטון בשווי נכסי הנדל"ן להשקעה.

החברה לא נתנה הנחות גורפות בגין תשלומי שכירות לשוכרים במרכזים המסחריים שלה, אלא טיפלה באופן נקודתי בשוכרים ספציפיים בראשית המלחמה אשר נפגעו בשל המצב הביטחוני ובעיקר בדרך של דחיית תשלומים ולא ויתורים.

הערכת השפעות עתידיות על החברה

החברה מעריכה בשלב זה, בהתבסס על המידע המצוי בידיה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים, כי למלחמה צפויה השפעה שאינה מהותית על תוצאות פעילותיה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים, אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מהימן את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה על היקף פעילותה של החברה (למעט ההשפעות שפורטו לעיל), בין היתר לאור התנודתיות בשווקים, חוסר הוודאות בדבר משך זמן הלחימה ועוצמתה והחזיתות השונות, השפעותיה של המלחמה על תחומי הפעילות של החברה וכן, ביחס לצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים וכן בהתאם וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור בסעיפים ב' ו-ג' להלן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים**

**תיקון ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים**

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב"). התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבויות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
  - עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות.
- התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.
- התיקון המקורי והתיקון העוקב ייושמו לתקופת שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. לתיקון לעיל אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

**ג. גילוי לתיקונים לתקני חשבונאות קיימים בתקופה שלפני יישומם**

**תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים**

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1"). מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7 דוח על תזרימי מזומנים ו- IAS 34 דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על דוחותיה הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים היו זהים לאלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023. הקבוצה עדכנה את הערכות השווי לחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה שלה. הערכות השווי בוצעו על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ובעל כישורים מקצועיים מתאימים. הערכות השווי לנכסי הנדל"ן להשקעה ובהקמה נערכו בעיקר בשיטת היוון תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים. לפרטים נוספים, ראה באור 6. לגבי יתר הנכסים, להערכת החברה לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן ביחס למועד האחרון בו נערכה הערכת שווי.

ד. פרטים על מדד המחירים לצרכן

| ליום 31<br>בדצמבר<br>2023                  | ליום 31 במרס<br>2023                            | ליום 31 במרס<br>2024                            |   |
|--|---|---|---|
| 248.82                                     | 243.38  | 249.53  | מדד (בנקודות) (*)                                     |
| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר<br>2023 | ל-3 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 31 במרס<br>2023 | ל-3 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 31 במרס<br>2024 | שיעור השינוי בתקופה שהסתיימה<br>באותו מועד (באחוזים): |
| 3.34                                       | 1.08  | 0.29  | מדד   |

(\*) המדד הידוע לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.

באור 3: - מגזרי פעילות

א. כללי

כפועל יוצא מרכישת מגידו החלה החברה בשנת 2022, לפעול במגזר ייזום למגורים. בהתאם לכך החל מהדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, יישמה החברה לראשונה תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 8 בדבר מגזרי פעילות. בשנים קודמות פעלה החברה במגזר מרכזיים מסחריים בלבד ובהתאם לא הוצגו נתוני השוואה.

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

הקבוצה פועלת במספר מגזרי פעילות כדלקמן:

1. מגזר ייזום למגורים - כולל פרויקטים למגורים בפורדיס וכפר קאסם ונתונים בקשר לפעילות מגידו שנרכשה ביום 15 באוגוסט 2022, המשקפים את מלוא (100%) תוצאותיה של מגידו המוחזקת למועד הדוחות כספיים ביניים מאוחדים בשיעור של 36% על ידי החברה.

2. מגזר מרכזים מסחריים - כולל פרויקטים מניבים ופרויקטים ביזום והקמה.

3. אחרים - כולל נדל"ן להשקעה לעליית ערך.

הרווח המגזרי נמדד בהתבסס על הרווח התפעולי הכולל פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם על בסיס סביר.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

| ס"כ        | התאמות     | אחר        | מרכזים מסחריים | ייזום (מגורים*) |   |
|------------|------------|------------|----------------|-----------------|---|
| אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח        |   |
| בלתי מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר     | בלתי מבוקר      |   |
|            |            |            |                |                 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2024          |
| 31,896     | (12,649)   | -          | 31,896         | 12,649          | הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה                          |
| 2,374      | 45         | -          | 2,374          | (45)            | עליית ערך נדל"ן להשקעה                                      |
| 34,270     | (12,604)   | -          | 34,270         | 12,604          | סה"כ הכנסות   |
| 27,025     | (2,530)    | -          | 27,025         | 2,530           | רווח מגזרי  |
| (10,448)   |            |            |                |                 | הוצאות משותפות בלתי מוקצות                                  |
| (25,104)   |            |            |                |                 | הוצאות מימון, נטו   |
| 1,437      |            |            |                |                 | חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו |
| (19,862)   |            |            |                |                 | הכנסות אחרות  |
| (26,952)   |            |            |                |                 | הפסד לפני מסים על ההכנסה                                    |

(\* מגזר ייזום למגורים כולל את חלק החברה בתוצאות חברת מגידו, בהתאם לדוחותיה הכספיים של מגידו (וללא הפחתת עודפי עלות) בהתאם לשיעור ההחזקה בתקופה המדווחת.

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

| ס"ח      | התאמות   | אחר      | מרכזים מסחריים | ייזום (למגורים *) |   |
|----------|----------|----------|----------------|-------------------|---|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח          |   |
| מבוקר    | מבוקר    | מבוקר    | מבוקר          | מבוקר             |   |
| 25,162   | (61,764) | -        | 25,162         | 61,764            | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2023 הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה |
| 34,492   | 10,828   | -        | 34,492         | (10,828)          | עליית ערך נדל"ן להשקעה  |
| 59,654   | (50,936) | -        | 59,654         | 50,936            | ס"ח הכנסות  |
| 53,854   | (8,163)  | -        | 53,854         | 8,163             | רווח מגזרי  |
| (9,947)  |          |          |                |                   | הוצאות משותפות בלתי מוקצות  |
| (16,808) |          |          |                |                   | הוצאות מימון, נטו   |
| (1,039)  |          |          |                |                   | חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו                           |
| 1,944    |          |          |                |                   | הכנסות אחרות  |
| 28,004   |          |          |                |                   | רווח לפני מסים על ההכנסה  |

(\* מגזר ייזום למגורים כולל את חלק החברה בתוצאות חברת מגידו, בהתאם לדוחותיה הכספיים של מגידו (וללא הפחתת עודפי עלות) בהתאם לשיעור ההחזקה בתקופה המדווחת.

| ס"ח      | התאמות   | אחר      | מרכזים מסחריים | ייזום (למגורים *) |  |
|----------|----------|----------|----------------|-------------------|--|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח          |  |
| מבוקר    | מבוקר    | מבוקר    | מבוקר          | מבוקר             |  |
| 113,406  | (61,369) | -        | 113,406        | 61,369            | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה |
| 149,488  | 3,757    | -        | 149,488        | (3,757)           | עליית ערך נדל"ן להשקעה   |
| 262,894  | (57,612) | -        | 262,894        | 57,612            | ס"ח הכנסות   |
| 233,853  | (13,378) | -        | 233,853        | 13,378            | רווח מגזרי   |
| (38,502) |          |          |                |                   | הוצאות משותפות בלתי מוקצות   |
| (88,388) |          |          |                |                   | הוצאות מימון, נטו  |
| 9,370    |          |          |                |                   | חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו          |
| (4,525)  |          |          |                |                   | הוצאות אחרות   |
| 111,808  |          |          |                |                   | רווח לפני מסים על ההכנסה   |

(\* מגזר ייזום למגורים כולל את חלק החברה בתוצאות חברת מגידו, בהתאם לדוחותיה הכספיים של מגידו (וללא הפחתת עודפי עלות) בהתאם לשיעור ההחזקה בתקופה המדווחת.



באור 4 - מכשירים פיננסיים

היתרות בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, נכסים פיננסיים, פקדונות, לקוחות, זכאים ויתרות זכות, נגזרים פיננסיים והלוואות מבנקים תואמות או קרובות לשווי ההוגן שלהן.

שווי הוגן:

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרות בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים המוצגות בדוחות הכספיים שלא על פי שווי הוגן ולגביהן קיים הבדל מהותי בין הערך בספרים לשווי ההוגן:

| שווי הוגן (2) |              |         | יתרה בספרים (1) |              |         |   |
|---------------|--------------|---------|-----------------|--------------|---------|---|
| 31 בדצמבר     | 31 במרס      |         | 31 בדצמבר       | 31 במרס      |         |   |
| 2023          | 2023         | 2024    | 2023            | 2023         | 2024    |   |
| (מבוקר)       | (בלתי מבוקר) |         | (מבוקר)         | (בלתי מבוקר) |         |   |
| באלפי ש"ח     |              |         |                 |              |         |   |
|               |              |         |                 |              |         | התחייבויות פיננסיות   |
|               |              |         |                 |              |         | אגרות חוב סחירות (סדרה ב')  |
| 308,659       | 251,622      | 316,529 | 337,110         | 291,086      | 338,216 |   |
|               |              |         |                 |              |         | אגרות חוב סחירות (סדרה ג')  |
| 365,904       | 311,616      | 407,668 | 423,635         | 416,607      | 458,113 |   |
|               |              |         |                 |              |         | סה"כ  |
| 674,563       | 563,238      | 724,197 | 760,745         | 707,693      | 796,329 |   |
|               |              |         |                 |              |         | (1) כולל ריבית לשלם   |
|               |              |         |                 |              |         | (2) השווי ההוגן מבוסס על שווי בורסה לתאריך הדוח (רמה 1 לפי מדרג השווי ההוגן). |

באור 5 - נדל"ן להשקעה

העלייה בשווי הוגן לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 מיוחסת לשערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בהתאם להערכות שווי שהתקבלו.

באור 6: - אירועים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה

א. ציאה מתחום פעילות בנייה למגורים והתקשרות בהסכם הרכישה של מניות מגידו י.ק. בע"מ

בהמשך לאמור בבאורים 5)ג' ו-10ג'(3)ו) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 4 באפריל 2024, נחתם הסכם בין אאורה השקעות בע"מ (להלן: "אאורה") לבין מגידו בניה והחזקות 1996 בע"מ ובין רני צים מגורים בע"מ, חברה בבעלות ושליטה מלאה של החברה (להלן ביחד: "המוכרים"), ובין מגידו י.ק. בע"מ (להלן: "חברת מגידו"), אשר עוסקת בייזום, תכנון וביצוע של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים בישראל (להלן: "הסכם המכר") אשר עיקרו הינם כדלקמן:

1. בכפוף לקיום התנאים המתלים (כהגדרתם להלן), אאורה תרכוש מהמוכרים את מלוא זכויותיהם בחברת מגידו באופן שבמועד ההשלמה (שיחול תוך 3 ימי עסקים לאחר קיום התנאים המתלים) אאורה תהא הבעלים של מלוא הזכויות בחברת מגידו (להלן: "הזכויות הנמכרות").

2. בתמורה למכירת והעברת מלוא הזכויות הנמכרות תשלם אאורה למוכרים סך כולל של 280 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"). תשלום ראשון בגין התמורה בסך של 160 מיליון ש"ח ישולם על ידי אאורה במועד ההשלמה (מתוכו הפקידה אאורה בנאמנות במועד חתימת ההסכם סך של 60 מיליון ש"ח), ויתרת התמורה בסך של 120 מיליון ש"ח תשולם על ידי אאורה לא יאוחר מיום 15 באוקטובר 2024 (כאשר הזכויות הנמכרות ישועבדו לטובת המוכרים עד השלמת תשלום יתרת התמורה כאמור). חלק החברה בתמורה האמורה הינו 78.5 מיליון ש"ח.

כמפורט בביאור 1 באותו מועד נחתמה תוספת להסכם המכר בין החברה לבין מר יגאל קרני אשר מסדירה את מחוייבויות הצדדים במקרה של השלמת ו/או אי השלמת הסכם המכר האמור.

3. ביום 30 באפריל 2024, התקבל בידי הצדדים אישור בלתי מותנה מאת הממונה על התחרות על פי חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988, למכירת זכויות המוכרים במגידו לידי הרוכשת בהתאם להוראות הסכם המכר.

כפועל יוצא מהסכם המכירה האמור לעיל, הכירה החברה בתקופת הדוח בהפסד מירידת ערך השקעה בכלולה בסך של כ-19 מיליון ש"ח (לפני מס) במסגרת סעיף הוצאות/הכנסות אחרות, נטו.

ב. תשלום לרשות מקרקעי ישראל בפרויקט כפר סבא

בהמשך לאמור בבאור 11ה'5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, ההליך בבית המשפט המחוזי בקשר עם תביעה שהגישה החברה כנגד רמ"י למתן סעד הצהרתי, לפיו היא זכאית להארכת תקופת הפיתוח במקרקעין נשוא השומה, ללא תשלום, ממשיך להתקיים. לפרטים אודות תיקון השומה בקשר עם רכיב הפרשי שווי ערך הקרקע והשבה לחברה סך של כ-25 מיליון ש"ח (במזומן ובאמצעות הפחתת ערבויות בנקאיות) ראו באור 11ה'5) לדוחות הכספיים השנתיים.

ג. פרויקט טירה שלב ב'

בהמשך לאמור בבאור 11ה'8) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ובהמשך לנקיטת הליכי הוצאה לפועל כנגד בעלי הקרקע (להלן בסעיף זה: "הלווים"), ניתנה במסגרת הליכי ההוצאה לפועל החלטה בדבר מינוי כונס נכסים על זכויות החברה במקרקעין. שלאחרי התקיימו מספר פגישות בין הצדדים אשר מטרתן הינה לייתר את ההליכים המשפטיים. בהמשך לכך התקיים דיון קדם משפט נוסף בתאריך 26 בספטמבר 2023, ובו הוסכם על ניסיון נוסף לשוב להליכי גישור תוך קידום בירור התובענה במקביל, ואף נקבע מועד דיון קדם משפט נוסף ליום 25 בפברואר 2024. בצל המלחמה, לא תואמה פגישה אצל המגשר החדש, ובקדם משפט נוסף שהתקיים ביום 18 במרס 2024, נקבעו מועדים לקיום הליכים מקדמיים ושם קידום ההליך, וכן נקבע קדם משפט נוסף ליום 30 בספטמבר 2024.

במקביל פועל כונס הנכסים לקידום הליכי ההוצאה למימוש זכויות הלווים במקרקעין ובתאריך 26 במרס 2024, הגיש בקשה לאישור פרסום הזמנה להציע הצעות למכירת הזכויות הלווים במקרקעין.

לעמדת החברה, למועד הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים, סיכויי התביעה להידחות גבוהים מסיכוייה להתקבל והבטחות העומדות לרשות החברה עולות על גובה החוב (אשר הינן ראשונות בדרגה).

באור 6: - אירועים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ד. קניון "ים המלח"

בהמשך לאמור בבאור 11ה' (18) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 20 במרס 2024, התקשרה החברה עם חברת פרחי דוד ים המלח בע"מ, אשר היה אחד מהמוכרים שזכאים להשתתף במנגנון האפסייד כאמור (להלן- הרוכש) בהסכם עקרונות למכירת 15% עד 25% מזכויות החברה בקניון ים המלח בעסקה המשקפת לנכס שווי של כ-197 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם העקרונות, תוך 7 ימים יודיע הרוכש על שיעור ההחזקה הנרכש על ידו. בהתאם להסכם העקרונות ישלם הרוכש במועד חתימת הסכם מחייב (אשר יחתם תוך 40 ימים ממועד חתימת הסכם העקרונות) סך של כ-11.25 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), ישא בחלקו הנגזר מההלוואה הקיימת בגין הנכס כאמור לעיל, ויתרת התמורה תשולם באמצעות הלוואת מוכר שהועמדה על ידי החברה לתקופה של עד שנה ממועד חתימת ההסכם המחייבת אשר נושאת ריבית ו/או ריבית והצמדה כפי שנקבע בהסכם העקרונות. נכון למועד אישור הדוח טרם נחתם הסכם והצדדים עדיין מנהלים משא ומתן ביחס למבנה ההשקעה.

ה. פרויקט אבו-תלול

בהמשך לאמור בבאור 11ה' (19) לדוחות הכספיים השנתיים החברה מצויה בהליך אישור תב"ע, על מנת לשנות את היעוד של הקרקע מקרקע חקלאית לקרקע למטרות מגורים ומסחר. התב"ע אושרה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים מסויימים, אשר החברה פועלת להשלמתם, ונכון למועד אישור הדוח, ניתן אישור הועדה המחוזית להפקדת התב"ע לפרסום ברשומות לצורך הגשת התנגדויות.

התמורה בגין המקרקעין שולמה מאמצעיה העצמיים של החברה שהעמידה את הכספים לרני צים בנגב בע"מ וכן ממימון בנקאי בסך של כ-28 מיליון ש"ח. בחודש מרס 2024, העמיד הבנק מימון בנקאי נוסף של 12 מיליון ש"ח בגין רכישת שלב נוסף בפרויקט בהיקף של כ-20 מיליון ש"ח.

ו. מקדמות בגין התקשרות בהסכם לרכישת מרכז מסחרי בהקמה באור יהודה

בהמשך לאמור בבאור 12 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ובהמשך להתקשרות החברה עם משכנות גשם הארץ בע"מ (להלן: "משכנות גשם") במערך הסכמים לרכישת 50.01% מזכויות משכנות גשם בחלק המסחרי של פרויקט רחב היקף בבקעת אונו (הכולל גם יחידות דיור ומשרדים):

1. הוענקה לחברה, ללא תמורה, אופציה לרכישת 20% מהזכויות במרכז המסחרי (באופן שתהיה בעלת 70.01% מהזכויות בו), וזאת החל מחלוף 36 חודשים ממועד קבלת היתר בניה למרכז המסחרי ולחלופין החל ממועד קבלת טופס 4 למרכז המסחרי, לפי המועד המאוחר מביניהם, ועד 60 חודשים לאחר מועד זה (להלן בסעיף זה: "האופציה" ו-"הזכויות הנוספות", לפי העניין). בתמורה לזכויות הנוספות (ככל שתמומש האופציה), תשלם החברה למוכרת תמורה נוספת בגינן, שתחושב לפי נגזרת של NOI שנתי של המרכז המסחרי במועד מימוש האופציה, לפי שיעור של 7.5% ובקיזוז השקעות שניתנו ו/או ינתנו לשוכרים במרכז המסחרי.

2. בהמשך לאופציה שניתנה לחברה, כאמור לעיל, ביום 1 בפברואר 2024 חתמה החברה עם משכנות גשם על הסכם עקרונות לא מחייב, הכפוף לחתימה על הסכם מכר סופי, לרכישת 20% מהזכויות במרכז המסחרי, באופן שתהיה בעלת 70.01% מהזכויות בו (להלן- "הזכויות הנוספות"). בגין הזכויות נוספות, תשלם החברה למשכנות גשם תמורה שתחושב לפי נגזרת של NOI שנתי של המרכז המסחרי, לפי שיעור של 8%, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם בין הצדדים. כמו כן הוסכם כי החברה תשלם למשכנות גשם מקדמה על חשבון התמורה בסך של 18,500 ש"ח בגין כל 1 מ"ר של שטחים לשיווק כשהיא מוכפלת בשיעור הזכויות הנרכשות (20%) בתוספת מע"מ וצמוד למדד (להלן- "מקדמת התמורה"). מקדמת התמורה תשולם על ידי החברה במספר תשלומים, לפי קצב התקדמות הבנייה ובכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם. למועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים טרם נחתם הסכם מכר כאמור והחברה מנהלת משאים ומתנים אודותיו.

באור 6: - אירועים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ז. הנפקות אגרות חוב (סדרה ב' ו-ג') של החברה בדרך של הרחבת סדרה

1. ביום 14 בינואר 2024, הנפיקה החברה 3,940,886 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') בדרך של הרחבת סדרה.

ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.015 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב בתמורה כוללת של כ-4 מיליון ש"ח.

ביום 9 בינואר, 2024, נותר דירוג האג"ח על ידי חברת מעלות עבור אג"ח ב' ilA-/Watch Neg.

2. ביום 14 בינואר 2024, הנפיקה החברה 32,715,375 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרה.

ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 0.917 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב בתמורה כוללת של כ-30 מיליון ש"ח.

ביום 9 בינואר, 2024, נותר דירוג האג"ח על ידי חברת מעלות עבור אג"ח ג' ilBBB+/Watch Neg.

ח. בהמשך לדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 בינואר 2023 בדבר חקירה של מר רני צים, יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה, על ידי רשות ניירות ערך בנוגע לחשד לעבירות מידע פנים, מר רני צים מסר לחברה הודעה לפיה ביום 10 באפריל 2024 התקבלה בידו הודעה מרשות ניירות ערך לפיה תיק החקירה בעניינו נסגר.

ט. פרויקט רהט

בהמשך לאמור בבאור 11/ה(10) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה בקשר עם פרויקט לבניית מרכז מסחרי של החברה ברהט, בתאריך 13 במאי 2024 התקבל היתר בנייה להקמת שטחי מסחר נוספים בהיקף של כ- 5,000 מ"ר לשיווק, המהווים את שלב ב' של הפרויקט.

י. מזכר עקרונות למכירת חלק מזכויות החברה בקניון צים אורבן מעלות

ביום 22 במאי 2024, התקשרה החברה עם חברת דורסל החזקות בע"מ (להלן: "הרוכשת"), במזכר עקרונות למכירת מחצית (50%) מזכויות החברה במרכז המסחרי הידוע כקניון צים אורבן מעלות (להלן: "מזכר העקרונות" ו-"קניון אורבן מעלות" או "הנכס", לפי העניין) והכל כמפורט בתמצית להלן:

1. בהתאם למזכר העקרונות, הרוכשת תרכוש מהחברה 50% מהזכויות בקניון אורבן מעלות תמורת סך של 121 מיליון ש"ח (לפי שווי כולל לנכס של 242 מיליון ש"ח) (להלן: "הממכר" ו-"תמורת הרכישה").

2. בהתאם למזכר העקרונות, הצדדים יחתמו על הסכם מכר בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות במזכר העקרונות בכפוף לביצוע בדיקת נאותות. החברה העניקה לרוכשת בלעדיות ביחס לרכישת הממכר לתקופה של עד 14 ימים ממועד החתימה על מזכר העקרונות, לצורך ביצוע בדיקת הנאותות כאמור.

באור 6: - אירועים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

י. מזכר עקרונות למכירת חלק מזכויות החברה בקניון צים אורבן מעלות (המשך)

3. תמורה הרכישה, בתוספת מע"מ כחוק, תשולם על ידי הרוכשת כדלהלן:

(א) במועד חתימת הסכם מכר מחייב תשלום הרוכשת סך של 51 מיליון ש"ח, כאשר עיקר סכום זה ישמש לסילוק הלוואה בסך של כ-45 מיליון ש"ח, שלהבטחתה יצרה החברה שעבודים מדרגה שנייה על זכויותיה בקניון אורבן מעלות (לאחר תשלום לרשויות המס מקדמות מס שבח, ככל שיידרש).

יצוין כי סך של 6 מיליון ש"ח מתוך הסכום הנ"ל יופקד בידי נאמן במועד חתימת הסכם המכר ויועבר לחברה בכפוף להשגת יעד ה-NOI שנתי של 18.5 מיליון ש"ח (צמוד למדד) של קניון אורבן מעלות בתוך שלוש שנים, בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים.

(ב) יתרת תמורת הרכישה בסך של 70 מיליון ש"ח, תשולם בדרך של נטילת כמחצית (כ-50%) מסכום הלוואה שנטלה החברה מתאגיד בנקאי בקשר עם קניון אורבן מעלות ואשר יתרתה בסמוך למועד חתימת מזכר העקרונות הינה כ-140 מיליון ש"ח.

4. כל צד יישא במיסים החלים עליו על פי דין.

5. בהתאם למזכר העקרונות, הניהול השוטף של קניון אורבן מעלות ימשיך להתבצע באמצעות חברת הניהול שהינה בבעלות החברה (להלן: "חברת הניהול"), בהתאם למנגנון שייקבע בהסכם המכר.

כפועל יוצא של נכס המכר האמור, סיווגה החברה 50% מנכס הנדל"ן להשקעה ו-50% מהלוואה הבנקאית כנכסים והתחייבויות זמינים למכירה. כמו כן, כללה החברה בתקופת הדוח הפסד משיערוך הנכס בסך של כ-6 מיליוני ש"ח שנכלל במסגרת סעיף התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.

יא. ביום 20 במאי 2024, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את עדכון מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה והארכתה לתקופה נוספת בתוקף החל ממועד אישור האסיפה; עדכון והארכת תקופת הסכם שירותי ניהול עם רני צים אחזקות בע"מ, חברה פרטית בשליטת בעל השליטה בחברה בתוקף החל מיום 1 בינואר 2024. יצוין כי במסגרת החלטת דירקטוריון החברה לאישור הסכם שירותי הניהול המוצע, החליט דירקטוריון החברה כי בכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות את הסכם שירותי הניהול המוצע, יבוטלו 7,500,000 כתבי אופציה של החברה אשר אינם רשומים למסחר שהוקצו לחברת הניהול ואשר טרם מומשו למועד החלטת האסיפה. בנוסף, אישרה האסיפה את העדכון להסכם למתן שירותי מנכ"ל החברה עם מר אבישי אברהם או חברה בשליטתו המלאה, בהתאם לבחירתו, בתוקף החל מיום 1 בינואר 2024, וכן אישור הקצאה פרטית מהותית (לא חריגה) של כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה. להרחבה ראו ביאורים 17, 20'א ו-21' לדוח התקופתי השנתי.

-----

**רני צים מרכזי קניות בע"מ**  
**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים**  
**המיוחסים לחברה**

**ליום 31 במרס, 2024**

**בלתי מבוקרים**

**תוכן עניינים**

**עמוד**

|      |   |
|------|---|
| 2    | דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'   |
| 3    | דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר  |
| 4-5  | נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה                         |
| 6    | נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר המיוחסים לחברה |
| 7-8  | נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה                    |
| 9-10 | מידע נוסף   |

## דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס, 2024 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

## **לכבוד** **בעלי המניות של חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ**

א.ג.נ.,

### **הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך** **(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

#### **מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברה מוחזקת אשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-798 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2024. הדוחות הכספיים של אותה חברה נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותה חברה מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

#### **היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2014 של לשכת רואי חשבון בישראל - "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 נוהלי 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

#### **מסקנה**

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

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
29 במאי, 2024



נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

| ליום<br>31 בדצמבר<br>2023 | ליום 31 במרס |      |
|---------------------------|--------------|------|
|                           | 2023         | 2024 |
| מבוקר                     | בלתי מבוקר   |      |
|                           | אלפי ש"ח     |      |

נכסים שוטפים

|                |                |                |                       |
|----------------|----------------|----------------|-----------------------|
| 21,504         | 85,371         | 10,193         | מזומנים ושווי מזומנים |
| 18,606         | 13,681         | 10,376         | השקעות לזמן קצר       |
| 2,953          | 5,763          | 2,161          | לקוחות                |
| 7,621          | 5,096          | 10,218         | חייבים ויתרות חובה    |
| 11,700         | 33,445         | 11,164         | צדדים קשורים          |
| 46,214         | 26,394         | 49,293         | מלאי קרקעות           |
| -              | -              | 121,000        | נכס מוחזק למכירה      |
| <u>108,598</u> | <u>169,750</u> | <u>214,405</u> |                       |

נכסים לא שוטפים

|                  |                  |                  |  |
|------------------|------------------|------------------|--|
| 947,035          | 754,710          | 914,219          | נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו |
| 731,966          | 679,705          | 605,979          | נדל"ן להשקעה   |
| 165,190          | 170,665          | 166,004          | נדל"ן להשקעה בתכנון והקמה                            |
| 69,444           | 29,232           | 110,633          | מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה                         |
| 29,800           | 24,630           | 29,810           | חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך                         |
| 1,807            | 2,055            | 1,772            | רכוש קבוע, נטו                                       |
| 145,878          | 56,925           | 151,968          | צדדים קשורים   |
| 5,300            | 6,401            | 4,935            | נכס זכות שימוש, נטו                                  |
| <u>2,096,420</u> | <u>1,724,323</u> | <u>1,985,320</u> |  |
| <u>2,205,018</u> | <u>1,894,073</u> | <u>2,199,725</u> |  |

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

| ליום<br>31 בדצמבר<br>2023          | ליום 31 במרס     |                  |  |
|------------------------------------|------------------|------------------|--|
|                                    | 2023             | 2024             |  |
| מבוקר                              | בלתי מבוקר       |                  |  |
|                                    | אלפי ש"ח         |                  |  |
| <u>התחייבויות שוטפות</u>           |                  |                  |  |
| 304,200                            | 31,096           | 285,709          | אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך |
| 31,262                             | 33,290           | 48,391           | חלויות שוטפות בגין אגרות חוב                               |
| 7,424                              | 3,608            | 8,161            | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים                          |
| 58,591                             | 48,233           | 10,876           | זכאים ויתרות זכות  |
| 1,746                              | 1,709            | 1,746            | חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה                       |
| 65,420                             | 9,921            | 63,354           | צדדים קשורים   |
| -                                  | -                | 115,000          | התחייבויות המיוחדות לנכס מוחזק למכירה                      |
| <u>468,643</u>                     | <u>127,857</u>   | <u>533,237</u>   |  |
| <u>התחייבויות לא שוטפות</u>        |                  |                  |  |
| 158,164                            | 287,076          | 102,872          | אשראי מתאגידים בנקאיים                                     |
| 729,183                            | 673,182          | 746,554          | אגרות חוב  |
| -                                  | 40,994           | -                | תמורה נדחית בגין רכישת מניות                               |
| 4,024                              | 3,451            | 1,519            | צדדים קשורים   |
| 11,813                             | 5,351            | 11,437           | התחייבות בגין חכירה  |
| 1,727                              | 1,229            | 2,073            | התחייבויות אחרות   |
| 100,852                            | 93,581           | 91,119           | מסים נדחים   |
| <u>1,005,763</u>                   | <u>1,104,864</u> | <u>955,574</u>   |  |
| <u>הון מיוחס לבעלי מניות החברה</u> |                  |                  |  |
| 233,478                            | 233,126          | 233,478          | הון מניות ופרמיה   |
| 140                                | 140              | 140              | קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה            |
| 18,325                             | 15,054           | 19,218           | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות                             |
| 22,381                             | 22,381           | 22,381           | קרן הון עסקה עם בעל שליטה                                  |
| (71,301)                           | (71,301)         | (71,301)         | דיבידנד לבעלי מניות החברה                                  |
| 527,589                            | 461,952          | 506,998          | יתרת רווח  |
| <u>730,612</u>                     | <u>661,352</u>   | <u>710,914</u>   | סה"כ הון   |
| <u>2,205,018</u>                   | <u>1,894,073</u> | <u>2,199,725</u> |  |

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

29 במאי, 2024

תאריך אישור הדוחות הכספיים

צחי כהן  
סמנכ"ל כספים

אבישי אברהם  
מנכ"ל

רני צים  
יו"ר דירקטוריון

**נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר המיוחסים לחברה**

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר<br>2023 | ל-3 החודשים שהסתיימו<br>ביום 31 במרס |          |   |
|---|--------------------------------------|----------|---|
|   | 2023                                 | 2024     |   |
| מבוקר   | בלתי מבוקר                           |          |   |
|   | אלפי ש"ח                             |          |   |
| 48,777  | 11,631                               | 12,067   | הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה  |
| (5,495)                                       | (1,157)                              | (935)    | עלות הפעלת נכסים להשכרה   |
| 43,282  | 10,474                               | 11,132   | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם   |
| 68,677  | 4,200                                | (6,600)  | עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו<br>הוצאות מכירה ושיווק<br>הוצאות הנהלה וכלליות<br>חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו<br>הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו |
| (1,882)                                       | (633)                                | (401)    |   |
| (21,609)                                      | (5,956)                              | (5,688)  |   |
| 69,665  | 23,068                               | 6,671    |   |
| (12,617)                                      | 56                                   | (18,834) |   |
| 145,516                                       | 31,209                               | (13,720) | רווח (הפסד) תפעולי  |
| 13,453  | 4,056                                | 5,017    | הכנסות מימון<br>הוצאות מימון  |
| (65,301)                                      | (13,932)                             | (16,926) |   |
| 93,668  | 21,333                               | (25,629) | רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה   |
| (6,698)                                       | -                                    | 5,038    | הטבת מס (מסים על ההכנסה)  |
| 86,970  | 21,333                               | (20,591) | רווח נקי (הפסד)   |
|   |                                      |          | רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס)   |
|   |                                      |          | <u>סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים<br/>ספציפיים</u>   |
| 86,970  | 21,333                               | (20,591) | סה"כ רווח (הפסד) כולל   |

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר<br>2023 | ל-3 החודשים שהסתיימו<br>ביום 31 במרס |      |
|---|--------------------------------------|------|
|   | 2023                                 | 2024 |
| מבוקר   | בלתי מבוקר                           |      |
|   | אלפי ש"ח                             |      |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

|        |        |          |
|--------|--------|----------|
| 86,970 | 21,333 | (20,591) |
|--------|--------|----------|

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

|          |          |         |
|----------|----------|---------|
| (69,665) | (23,068) | (6,671) |
| (68,677) | (4,200)  | 6,600   |
| 1,358    | 360      | 441     |
| 5,961    | 2,338    | 893     |
| -        | -        | 18,782  |
| 18,932   | 2,262    | 5,199   |
| 33,477   | 9,841    | 6,710   |
| 6,698    | -        | (5,038) |

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו  
ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו  
פחת והפחתות  
עלות תשלום מבוסס מניות  
הפסד מירידת ערך השקעה בכלולה  
שערוך וריבית הלוואות מחברות מוחזקות ואחרים, נטו  
שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה  
מסים על ההכנסה (הטבת מס)

|          |          |        |
|----------|----------|--------|
| (71,916) | (12,467) | 26,916 |
|----------|----------|--------|

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

|          |         |          |
|----------|---------|----------|
| 2,822    | 12,937  | 16,178   |
| (1,974)  | (7,988) | 737      |
| (21,436) | (6,272) | (23,694) |
| (20,588) | (1,323) | (6,779)  |
| (5,534)  | 7,543   | (454)    |
| (30,677) | (1,663) | (2,498)  |

ירידה בלקוחות, בחייבים ויתרות חובה ובצדדים קשורים  
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
ירידה בזכאים ויתרות זכות, בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך  
ובצדדים קשורים  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת (לפני  
השקעה במלאי מקרקעין)  
השקעה במלאי מקרקעין (\*)

|          |       |         |
|----------|-------|---------|
| (36,211) | 5,880 | (2,952) |
|----------|-------|---------|

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של  
החברה

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה של החברה

|          |         |          |
|----------|---------|----------|
| (98,958) | 40,724  | (30,556) |
| 21,500   | -       | -        |
| 3,000    | 3,000   | -        |
| (11,507) | (3,033) | (2,127)  |
| (50,450) | (783)   | (41,523) |
| (136)    | (58)    | (41)     |
| (7,692)  | -       | 8,262    |
| -        | 613     | -        |

השקעות והלוואות בחברות מוחזקות (לרבות שינוי ביתרות חו"ז)  
דיבידנד ששולם  
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה  
השקעה בנדל"ן להשקעה  
השקעה בנדל"ן להשקעה להקמה ותשלום מקדמות על חשבון  
נדל"ן להשקעה  
רכישת רכוש קבוע  
השקעה בפקדון (שחרור מפקדון) משועבד  
ירידה בחייבים ויתרות חובה ובחייבים לזמן ארוך, נטו

|           |        |          |
|-----------|--------|----------|
| (144,243) | 40,463 | (65,985) |
|-----------|--------|----------|

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של  
החברה

(\* השקעה במלאי מקרקעין מוצגת בדוח על המצב הכספי במסגרת מלאי קרקעות.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר<br>2023 | ל-3 החודשים שהסתיימו<br>ביום 31 במרס |      |
|---|--------------------------------------|------|
|   | 2023                                 | 2024 |
|   | בלתי מבוקר<br>אלפי ש"ח               |      |

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

|           |          |         |
|-----------|----------|---------|
| 188,396   | 841      | 12,000  |
| (133,595) | (2,950)  | (2,534) |
| 83,408    | (12,034) | 26,638  |
| 5,225     | -        | 117     |
| 62,830    | -        | 33,865  |
| (30,332)  | (1,345)  | (4,697) |
| (1,734)   | (427)    | (313)   |
| (33,565)  | (6,382)  | (7,450) |

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
קבלת (פרעון) הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו  
קבלת הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך  
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)  
פרעון אגרות חוב  
פרעון תשלומים בחכירה  
ריבית ששולמה במזומן

|         |          |        |
|---------|----------|--------|
| 140,633 | (22,297) | 57,626 |
|---------|----------|--------|

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

|          |        |          |
|----------|--------|----------|
| (39,821) | 24,046 | (11,311) |
|----------|--------|----------|

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| 61,325 | 61,325 | 21,504 |
|--------|--------|--------|

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| 21,504 | 85,371 | 10,193 |
|--------|--------|--------|

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעולות מהותיות שלא במזומן

|   |       |   |
|---|-------|---|
| - | 1,421 | - |
|---|-------|---|

ספקים בגין נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

|          |          |          |
|----------|----------|----------|
| (12,690) | (41,274) | (28,673) |
|----------|----------|----------|

תמורה נדחית בגין רכישת מניות

|        |   |   |
|--------|---|---|
| 31,148 | - | - |
|--------|---|---|

מיון השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה בחברה בת

|   |   |         |
|---|---|---------|
| - | - | 121,000 |
|---|---|---------|

סיווג נכס זמין למכירה

|   |   |         |
|---|---|---------|
| - | - | 115,000 |
|---|---|---------|

סיווג התחייבויות המיוחסות לנכס זמין למכירה

|   |   |         |
|---|---|---------|
| - | - | (5,437) |
|---|---|---------|

פרעון הלוואה לשותף עסקי

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

## באור 1: - כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

ליום 31 במרס 2024, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-319 מיליון ש"ח ותזרים מזומנים שלילי ששימש לפעילות שוטפת בסך של כ-3 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מהלוואות קצרות מועד בסך של כ-10 מיליון ש"ח שנטלה החברה בקשר לפרויקט בכפר סבא וכן מחלות שוטפת של הלוואה לזמן ארוך בסך של כ-78 מיליון ש"ח בגין נכס גני תקווה, הלוואה בסך כ-36 מיליון ש"ח בגין רכישת 50% מפרויקט מסחרי אונו סנטר, הלוואה בסך 70 מיליון ש"ח שסווגה לזמן קצר בגין נכס זמין למכירה מעלות והלוואה קצרת מועד בסך של כ-45 מיליון ש"ח שנטלה החברה מלאומי פרטנרס (ואשר בגינה קיימת לחברה אופציה להארכת מועד הפירעון כאמור לעיל). בגין כלל הלוואות האמורות ניתנו למלווים שיעבודים על הנכסים נשואי הלוואה, בכוונת החברה לחדש את הלוואות האמורות עם הגיע מועד פרעונן.

## באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2023.

## באור 3: - מכשירים פיננסיים

היתרות בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, נכסים פיננסיים, פקדונות, לקוחות, זכאים ויתרות זכות, נגזרים פיננסיים והלוואות מבנקים תואמות או קרובות לשווי ההוגן שלהן.

שווי הוגן:

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרות בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים המוצגות בדוחות הכספיים שלא על פי שווי ההוגן ולגביהן קיים הבדל מהותי בין הערך בספרים לשווי ההוגן:

| שווי הוגן (2)  |              | יתרה בספרים (1) |              |
|----------------|--------------|-----------------|--------------|
| 31 בדצמבר 2023 | 31 במרס 2024 | 31 בדצמבר 2023  | 31 במרס 2024 |
| (מבוקר)        | (בלתי מבוקר) | (מבוקר)         | (בלתי מבוקר) |
| באלפי ש"ח      |              |                 |              |

התחייבויות פיננסיות

|         |         |         |         |         |         |                            |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------------------|
| 308,659 | 251,622 | 316,529 | 337,110 | 291,086 | 338,216 | אגרות חוב סחירות (סדרה ב') |
| 365,904 | 311,616 | 407,668 | 423,635 | 416,607 | 458,113 | אגרות חוב סחירות (סדרה ג') |
| 674,563 | 563,238 | 724,197 | 760,745 | 707,693 | 796,329 | סה"כ                       |

(1) כולל ריבית לשלם

(2) השווי ההוגן מבוסס על שווי בורסה לתאריך הדוח (רמה 1 לפי מדרג השווי ההוגן).

## באור 4: - אירועים בתקופת הדיווח ולאחריה

לפרטים ראה באור 6 לדוחותיה הכספיים המאוחדים ביניים של החברה.

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד. לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מר אבישי אברהם, מנהל כללי;

2. מר צחי כהן, סמנכ"ל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשורה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשורה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות 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.

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן – "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

### הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, אבישי אברהם, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2024 (להלן – הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של 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 התאגיד 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 המנהל הכללי 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 בתאגיד:
  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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 האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

29 במאי, 2024

אבישי אברהם, מנהל כללי



## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

אני, צחי כהן מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2024 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 דוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, 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 ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד 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 המנהל הכללי 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 בתאגיד –

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

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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 האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

29 במאי, 2024

צחי כהן, סמנכ"ל כספים

**מגידו י.ק. בע"מ**

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים  
ליום 31 במרץ 2024**

**(בלתי מבוקרים)**

# מגידו י.ק. בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים  
ליום 31 במרץ 2024

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

## ע מ ד

|      |                                  |
|------|----------------------------------|
| 2    | דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים |
|      | דוחות כספיים תמציתיים ביניים:    |
| 3-4  | דוחות מאוחדים על המצב הכספי      |
| 5    | דוחות מאוחדים על הרווח הכולל     |
| 6    | דוחות מאוחדים על השינויים בהון   |
| 7-8  | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים |
| 9-12 | ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים  |

## דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מגידו י.ק. בע"מ

### מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מגידו י.ק. בע"מ וחברות מאוחדות (להלן – החברה) הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה:

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, 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 בטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים 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.

בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון  
A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 29 במאי 2024

### תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש  
יגאל אלון 1  
בית שמש 9906201

משרד נצרת  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

משרד אילת  
המרכז העירוני  
ת.ד. 583  
אילת, 8810402

משרד חיפה  
מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-399445  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

| ליום 31 בדצמבר      | ליום 31 במרץ             |                          |   |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|---|
|                     | 2023                     | 2023                     |   |
| אלפי ש"ח<br>(מבוקר) | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) |   |
| 13,051              | 13,052                   | 6,397                    | <b>נכסים שוטפים</b>                                 |
| 1,828               | 3,739                    | 946                      | מזומנים ושווי מזומנים                               |
| 2,852               | 2,874                    | 3,555                    | פיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי לקוחות       |
| 87,928              | 64,195                   | 89,757                   | נכסים בגין חוזים עם לקוחות                          |
| 10,922              | 4,169                    | 3,896                    | חייבים ויתרות חובה                                  |
| 1,834               | 1,704                    | 3,107                    | מיסים שוטפים  |
| 74,578              | 84,651                   | 104,612                  | בניינים בהקמה ומלאי דירות ושטחי מסחר למכירה         |
| 192,993             | 174,384                  | 212,270                  | <b>סה"כ נכסים שוטפים</b>                            |
| 467,242             | 417,359                  | 440,884                  | <b>נכסים לא שוטפים</b>                              |
| 8,711               | 8,711                    | 8,711                    | מלאי קרקעות ומקדמות על חשבון רכישת קרקעות מוניטין   |
| 51,169              | 51,500                   | 51,769                   | נדל"ן להשקעה  |
| 676                 | 532                      | 665                      | רכוש קבוע, נטו                                      |
| 775                 | 564                      | 838                      | צדדים קשורים  |
| 15,349              | 30,714                   | 17,934                   | השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 543,922             | 509,380                  | 520,801                  | <b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>                         |
| 736,915             | 683,764                  | 733,071                  | <b>סה"כ נכסים</b>                                   |

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**  
**(המשך)**

| ליום 31 בדצמבר      | ליום 31 במרץ             |                          |                                  |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|
|                     | 2023                     | 2023                     |                                  |
| אלפי ש"ח<br>(מבוקר) | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) |                                  |
| 350,202             | 188,970                  | 351,890                  | <b>התחייבויות שוטפות</b>         |
| 15,065              | 10,050                   | 10,885                   | אשראי מתאגידים בנקאיים           |
| 2,014               | 4,300                    | 2,083                    | ספקים ונותני שירותים             |
| 910                 | 958                      | 905                      | זכאים ויתרות זכות הפרשות         |
| -                   | 7,382                    | -                        | צדדים קשורים                     |
| 2,704               | 3,202                    | 2,346                    | התחייבות למתן שירותי בניה        |
| 23,932              | 34,791                   | 22,331                   | התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות  |
| <u>394,827</u>      | <u>243,653</u>           | <u>390,440</u>           | <b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>    |
| 91,583              | 207,096                  | 89,499                   | <b>התחייבויות לא שוטפות</b>      |
| 3,919               | 2,502                    | 4,237                    | אשראי מתאגידים בנקאיים           |
| 11,270              | 10,259                   | 11,323                   | הפרשות                           |
| 185                 | 165                      | 224                      | מיסים נדחים                      |
| 106,957             | 220,022                  | 105,283                  | התחייבות בגין הטבות לעובדים      |
| <u>106,957</u>      | <u>220,022</u>           | <u>105,283</u>           | <b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b> |
| (*) -               | (*) -                    | (*) -                    | <b>הון עצמי</b>                  |
| 1,030               | 1,030                    | 1,030                    | הון מניות                        |
| 32,273              | 32,273                   | 32,273                   | קרן הון                          |
| 201,828             | 180,786                  | 204,045                  | שטרי הון צמיחים                  |
| <u>235,131</u>      | <u>214,089</u>           | <u>237,348</u>           | עודפים                           |
| <u>235,131</u>      | <u>214,089</u>           | <u>237,348</u>           | <b>סה"כ הון</b>                  |
| <u>736,915</u>      | <u>683,764</u>           | <u>733,071</u>           | <b>סה"כ התחייבויות והון</b>      |

(\*) יתרה הנמוכה מ-1 אלפי ש"ח.

29 במאי, 2024

|              |       |                  |                            |
|--------------|-------|------------------|----------------------------|
| סמנכ"ל כספים | מנכ"ל | יו"ר הדירקטוריון | תאריך אישור הדוחות הכספיים |
|--------------|-------|------------------|----------------------------|

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## מגידו י.ק. בע"מ

דוחות מאוחדים על דוח רווח או הפסד ודוח על הרווח הכולל

| ליום 31 בדצמבר<br>2023 | ליום 31 במרץ             |                          |  |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
|                        | 2023                     | 2024                     |  |
| אלפי ש"ח<br>(מבוקר)    | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) |  |
| 207,649                | 61,764                   | 35,136                   | <b>הכנסות:</b><br>מכירת דירות                                      |
| 151,305                | 42,773                   | 27,982                   | <b>עלויות:</b><br>עלות מכירת דירות                                 |
| 56,344                 | 18,991                   | 7,154                    | <b>רווח גולמי</b>  |
| (13,899)               | (10,828)                 | (126)                    | שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו                     |
| 6,048                  | 1,508                    | 1,256                    | הוצאות מכירה ושיווק  |
| 10,942                 | 2,300                    | 3,927                    | הוצאות הנהלה וכלליות   |
| (1,629)                | -                        | -                        | הכנסות אחרות   |
| 15,361                 | 3,808                    | 5,183                    | <b>סה"כ הוצאות</b>   |
| 27,084                 | 4,355                    | 1,845                    | <b>רווח תפעולי</b>   |
| 813                    | 83                       | 80                       | הכנסות מימון   |
| 6,785                  | 1,479                    | 1,736                    | הוצאות מימון   |
| 5,972                  | 1,396                    | 1,656                    | <b>סה"כ הוצאות (הכנסות) מימון, נטו</b>                             |
| 21,112                 | 2,959                    | 189                      | רווח אחרי מימון  |
| 9,326                  | 2,322                    | 2,081                    | חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס |
| 30,438                 | 5,281                    | 2,270                    | <b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>                                    |
| 4,942                  | 827                      | 53                       | הוצאות מסים על ההכנסה  |
| 25,496                 | 4,454                    | 2,217                    | <b>רווח נקי לתקופה</b>   |
| 25,496                 | 4,454                    | 2,217                    | <b>רווח כולל לתקופה</b>  |

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## מגידו י.ק. בע"מ

דוחות על השינויים בהון

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

| סך הכל<br>אלפי ש"ח | עודפים<br>אלפי ש"ח | שטרי הון<br>צמיתים<br>אלפי ש"ח | קרן הון<br>מעסקאות<br>עם בעל<br>שליטה<br>אלפי ש"ח | הון<br>מניות(*)<br>אלפי ש"ח |
|--------------------|--------------------|--------------------------------|---|-----------------------------|
| 235,131            | 201,828            | 32,273                         | 1,030   | -                           |
| 2,217              | 2,217              | -                              | -   | -                           |
| <u>237,348</u>     | <u>204,045</u>     | <u>32,273</u>                  | <u>1,030</u>                                      | <u>-</u>                    |

יתרה ליום 1 בינואר 2024

התנועה בתקופת החשבון:  
רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ 2024

### לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

| סך הכל<br>אלפי ש"ח | עודפים<br>אלפי ש"ח | שטרי הון<br>צמיתים<br>אלפי ש"ח | קרן הון<br>מעסקאות<br>עם בעל<br>שליטה<br>אלפי ש"ח | הון<br>מניות(*)<br>אלפי ש"ח |
|--------------------|--------------------|--------------------------------|---|-----------------------------|
| 209,635            | 176,332            | 32,273                         | 1,030   | -                           |
| 4,454              | 4,454              | -                              | -   | -                           |
| <u>214,089</u>     | <u>180,786</u>     | <u>32,273</u>                  | <u>1,030</u>                                      | <u>-</u>                    |

יתרה ליום 1 בינואר 2023

התנועה בתקופת החשבון:  
רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ 2023

### לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

| סך הכל<br>אלפי ש"ח | עודפים<br>אלפי ש"ח | שטרי הון<br>צמיתים<br>אלפי ש"ח | קרן הון<br>מעסקאות<br>עם בעל<br>שליטה<br>אלפי ש"ח | הון<br>מניות(*)<br>אלפי ש"ח |
|--------------------|--------------------|--------------------------------|---|-----------------------------|
| 209,635            | 176,332            | 32,273                         | 1,030   | -                           |
| 25,496             | 25,496             | -                              | -   | -                           |
| <u>235,131</u>     | <u>201,828</u>     | <u>32,273</u>                  | <u>1,030</u>                                      | <u>-</u>                    |

יתרה ליום 1 בינואר 2023

התנועה בשנת החשבון:  
רווח נקי לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

יתרה הנמוכה מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



## מגידו י.ק. בע"מ

### דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 במרץ |          |  |
|----------------|--------------|----------|--|
| 2023           | 2023         | 2024     |  |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח |  |
| (מבוקר)        | (בלתי מבוקר) |          |  |
| 25,496         | 4,454        | 2,217    | <b>תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת</b><br>רווח נקי לתקופה  |
| 13,899         | 10,828       | 126      | <b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b><br>שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש פחת   |
| 135            | 30           | 42       | הוצאות מימון, נטו  |
| 5,972          | 1,396        | 1,656    | הוצאות מסים על ההכנסה  |
| 4,942          | 827          | 53       | חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס   |
| (9,326)        | (2,322)      | (2,081)  | <b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b><br>גידול בלקוחות<br>קיטון בחייבים ויתרות חובה<br>גידול בנכסים בגין חוזים עם לקוחות<br>גידול בבניינים בהקמה ומלאי דירות ושטחי מסחר למכירה<br>גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים<br>גידול (קיטון) בזכאים אחרים<br>גידול בהפרשות<br>גידול (קיטון) בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות<br>גידול בהתחייבות בגין הטבות לעובדים |
| (1,666)        | (1,688)      | (703)    |  |
| 4,750          | 11,503       | 7,026    |  |
| (45,626)       | (21,893)     | (1,829)  |  |
| 19,274         | 9,699        | 2,640    |  |
| 1,035          | (3,980)      | (4,180)  |  |
| (694)          | 1,737        | (100)    |  |
| 1,792          | 423          | 313      |  |
| (1,764)        | 9,095        | (1,601)  |  |
| 122            | 93           | 208      |  |
| (5,424)        | (2,229)      | (1,269)  | <b>מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:</b><br>מסים ששולמו  |
| 12,917         | 17,973       | 2,518    | <b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני רכישת קרקעות)</b><br>רכישה והשקעות במלאי קרקעות   |
| (44,349)       | (10,635)     | (1,103)  |  |
| (31,432)       | 7,338        | 1,415    | <b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת</b>  |

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**  
**(המשך)**

| ל ש נ ה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 31 במרץ |                |
|---------------------------------------|--|----------------|
|                                       | 2023   | 2024           |
| אלפי ש"ח                              | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח       |
| (2,791)                               | (1,926)  | (173)          |
| 10,291                                | 10,291   | -              |
| (1,576)                               | (1,576)  | -              |
| 10,641                                | 8,730  | 882            |
| (289)                                 | (40)   | (31)           |
| 6,211                                 | 1,176  | (499)          |
| 3,000                                 | -  | -              |
| (259)                                 | (61)   | (63)           |
| <u>25,228</u>                         | <u>16,594</u>                                      | <u>116</u>     |
| 42,013                                | 15,010   | 2,000          |
| (6,121)                               | (2,715)  | -              |
| (8,361)                               | (29,391)   | (1,696)        |
| 7,192                                 | -  | -              |
| (28,236)                              | (6,552)  | (8,489)        |
| <u>6,487</u>                          | <u>(23,648)</u>                                    | <u>(8,185)</u> |
| 283                                   | 284  | (6,654)        |
| <u>12,768</u>                         | <u>12,768</u>                                      | <u>13,051</u>  |
| <u>13,051</u>                         | <u>13,052</u>                                      | <u>6,397</u>   |

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

רכישת והקמת נדל"ן להשקעה  
 תמורה ומקדמות ממימוש נדל"ן להשקעה  
 מיסים שוטפים בגין מימוש נדל"ן להשקעה  
 קיטון בפיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי  
 רכישת רכוש קבוע  
 גביית (מתן) הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני  
 קבלת דיבידנד מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני  
 צדדים קשורים, נטו

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך  
 פירעון אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך  
 פירעון אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו  
 קבלת הלוואה מחברה כלולה  
 ריבית ששולמה

**מזומנים נטו שנבעו (שימשו לפעילות) מפעילות מימון**

**עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

**מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

**מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

# מגידו י.ק. בע"מ

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

**א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:**

מגידו י.ק. בע"מ (להלן - החברה) הינה חברה אשר התאגדה בישראל בשנת 1970.

החברה והחברות המאוחדות שלה (להלן - "הקבוצה") פועלות ועוסקות בעיקר בייזום והקמה של פרויקטים למגורים, ייזום והקמת פרויקטים של מסחר, תעסוקה ותעשייה ואף כקבלן הבנייה עבור פרויקטים שהיא עצמה יוזמת, בתחום מדינת ישראל.

**ב.** יש לעיין בדוחות תמציתיים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

**ג.** בדבר עסקה בין רני צים מגורים בע"מ ובעלת השליטה בחברה לבין אאורה השקעות בע"מ, בנוגע למניות החברה, ראו באור 3.

**ד. גירעון בהון החוזר:**

ליום 31 במרץ 2024 לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ-178 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים. גירעון זה נובע בעיקר מהלוואות לרכישת מלאי קרקעות בייעוד לדיור לבנייני מגורים ולדירות להשכרה וקרקעות המיועדות להקמת פרויקטי נדל"ן להשקעה בסך כולל של כ-247 מיליון ש"ח אשר מימנו מלאי קרקעות ונדל"ן להשקעה שיתרתם ליום 31 במרץ 2024 מסתכמת לסך של כ-373 מיליון ש"ח. רובן של ההלוואות האמורות סווגו במהלך שנת 2023 מהתחייבויות לזמן ארוך להתחייבויות שוטפות, וזאת בהתאם לתנאים שבהסכמי המימון בין החברה לגורמים המממנים, אשר מועד פירעון המקורי נקבע לחודשים מרץ 2024 (97 מיליון ש"ח), ודצמבר 2024 (96 מיליון ש"ח). בנוסף, סך של 80 מיליון ש"ח מקורו בהלוואות על פי הסכמי ליווי, אשר ממנות את ההקמה של בנייני מגורים ושטחי מסחר.

בתחילת שנת 2024 הגיעה החברה להסכמות, אשר חלקן עוגנו בהסכמים, עם מספר גופים מממנים להארכת הלוואות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 היתה 74 מיליון ש"ח, זאת עד לחודש מרץ 2025. הלוואה שיתרתה לאותו מועד היתה 23 מיליון ש"ח חודשה בחודש מרץ 2024 לשלושה חודשים, ובהמשך צפויה להיות מחודשת עד לתחילת הביצוע שצפוי להתחיל במהלך שנת 2025 ותומר בסמוך לתחילת הביצוע לחלק ממסגרת האשראי של הליווי לפרויקט. הנהלת החברה פועלת להארכת סכומי ההלוואות האחרים (הכוללים בעיקר הלוואות בסך 96 מיליון ש"ח העומדים לפירעון בחודש דצמבר 2024) ומעריכה כי צפוי שהיא תגיע להסכמות עם הגורמים המממנים.

צרכי המזומנים הצפויים של החברה החל מיום האישור של דוחות כספיים ביניים אלה ועד לסוף שנת 2024 כוללים בעיקר תשלומים בסך של כ-40 מיליון ש"ח, עבור תשלומי קרן וריבית בגין התחייבויות לגורמים המממנים, תשלומים לקידום תכנון והוצאת היתרי בניה לפרויקטים ועלויות מטה שוטפות. המקורות העיקריים אשר צפויים לשרת את צרכי המזומנים האמורים כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושוי המזומנים של החברה ליום 31 במרץ 2024 (כ-6.4 מיליון ש"ח), תזרים מזומנים פנוי מפעילותה השוטפת (משיכת עודפי מזומנים שמניבים הפרויקטים) הנאמד בכ-46 מיליון ש"ח, גיוסי אשראי נוסף שיובטח בשעבודים על נכסי החברה, גיוסי אשראי במסגרת הסכמי ליווי להקמת בנייני המגורים, גיוסי חוב והון במידה ויידרשו, מימוש חלק מנכסי נדל"ן להשקעה.

לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה תוכל לעמוד במימון צרכי המזומנים השוטפים שלה ובהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין בהגיע מועד פירעון.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

**א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים ביניים:**

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאילו שישמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

# מגידו י.ק. בע"מ

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### ב. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

הוצאות המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון.

הוצאות מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.

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

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה, בדרך כלל, על מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים. ככל ומבוצעת הערכת שווי היא תתבצע אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן בספרי החברה, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, 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 הוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי הוגן בספרי החברה, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי הוגן של נכסים אלו.

ליום 31 במרץ 2024 נערכה הערכת שווי מלאה לנכס הנדל"ן להשקעה העיקרי של החברה, ועל בסיסה נקבע כי שווי עומד על סך של כ- 32 מיליון ש"ח.

### ד. בסיס הצמדה:

יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח על המצב הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח על המצב הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

### להלן נתונים על המדד:

| מדד תשומות<br>הבניה (**) | מדד בישראל (*)     |                    |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
|                          | מדד ידוע<br>נקודות | מדד בגין<br>נקודות |
| 130.2                    | 120                | 120.7              |
| 128.9                    | 117                | 117.5              |
| 129.8                    | 119.7              | 119.5              |
| %                        | %                  | %                  |

### תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 31 במרץ 2024

ליום 31 במרץ 2023

ליום 31 בדצמבר 2023

### שיעורי השינוי:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:

ביום 31 במרץ 2024

ביום 31 במרץ 2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

|      |      |      |
|------|------|------|
| 0.3  | 0.25 | 1    |
| 1.26 | 1.08 | 1.19 |
| 1.96 | 3.37 | 2.92 |

(\*) לפי מדד בסיס ממוצע 2010

(\*\*) לפי בסיס יולי 2011

# מגידו י.ק. בע"מ

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו והינם בתוקף:

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, אשר לא אומצו על ידי הקבוצה באימוץ מוקדם, ואשר צפויה להיות להם השפעה מהותית על תקופות עתידיות:

### • תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18")

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן. התקן מתמקד בתחומים הבאים:

- מבנה דוח רווח או הפסד - הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
- דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
- הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי.

### • תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות:

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-1 IAS בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה".

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח.

תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי ובתנאי שיבוצע לשני התיקונים בו זמנית.

## **מגידו י.ק. בע"מ**

### **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

#### **ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה**

ביום 4 באפריל, 2024 נחתם הסכם בין רני צים מגורים בע"מ, (להלן "רני צים מגורים") ומגידו בניה והחזקות 1996 בע"מ (ביחד: "המוכרים") לבין אאורה השקעות בע"מ (להלן "הרוכשת") והחברה הסכם מכר לפיו הרוכשת תרכוש, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים כמפורט להלן, את מלוא זכויות המוכרים בחברה כמפורט להלן:

1. בכפוף לקיום התנאים המתלים (כהגדרתם להלן), הרוכשת תרכוש מהמוכרים את מלוא זכויותיהם בחברה באופן שבמועד ההשלמה שיחול תוך 3 ימי עסקים לאחר קיום התנאים המתלים הרוכשת תהא הבעלים של מלוא הזכויות בחברה (להלן "הזכויות הנמכרות").
2. בתמורה למכירת והעברת מלוא הזכויות הנמכרות תשלם הרוכשת למוכרים סך כולל של 280,000,000 ש"ח (להלן: "התמורה הכוללת") מתוכן סך של 160 מיליון ש"ח ישולם במועד ההשלמה והיתרה בסך של 120 מיליון ש"ח ישולם לא יאוחר מ-15 באוקטובר 2024. יצוין כי הזכויות הנמכרות תשועבדנה לטובת המוכרים עד השלמת תשלום יתרת התמורה.
3. ביצוע העסקה כפוף לקבלת אישור הממונה על התחרות ולקבלת אישור הגורמים המממנים של החברה, לפיהם, בין היתר, הרוכשת תיטול על עצמה החל ממועד ההשלמה את מלוא הערבויות שהעמידו המוכרים להבטחת התחייבויות החברה (להלן: "התנאים המתלים"). נכון למועד אישור דוחות כספיים ביניים אלה, התמלאו התנאים הבאים: התקבל אישור הממונה על התחרות; התקבלה הסכמת חלק מהגורמים המממנים של החברה.
4. במקביל להתקשרות בהסכם המכר, התקשרו רני צים מרכזי קניות בע"מ, רני צים מגורים, יגאל קרני ומגידו בנייה והחזקות 1996 בע"מ בתוספת להסכם הרכישה שחתמו הצדדים (לפרטים ראו סעיף 20 (ג) בדוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023) לפיו, בין היתר, עם השלמת העסקה עם הרוכשת, ההסכם בין החברה, רני צים מגורים, מגידו בנייה והחזקות 1996 בע"מ ויגאל קרני יבוטל. כמו כן התוספת להסכם כוללת הוראות לעניין מערכת היחסים בין הצדדים במקרה והעסקה עם הרוכשת לא תושלם על פי תנאיה.

#### **ביאור 4 - מכשירים פיננסיים**

##### **א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:**

החברה סבורה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים ביניים זהה בקירוב לשווי הוגן.

יצוין כי כל ההלוואות של חברות הבנות הינן בריבית משתנה במרווח מריבית הפריים שנע בין 0.5%-3%.

##### **ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:**

ליום 31 במרץ 2024, השווי הוגן של הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, שיתרתן לאותו מועד הינה 728 אלפי ש"ח, זהה בקירוב לשווי בספרים.

#### **ביאור 5 - אישור הדוחות**

הדוחות הכספיים התמציתיים אושרו לפרסום ביום 29 במאי 2024, על ידי דירקטוריון החברה.