



# דוחות כספיים ליום 30.06.2024



**ZIMURBAN**  
BY RANI ZIM

רני צים מרכזי קניות בע"מ  
RANI ZIM SHOPPING CENTERS

**רני ציס מרכזי קניות בע"מ**

**דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה**

**ביום 30 ביוני 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 30 ביוני 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

- 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 רכשה, את מלוא זכויות המוכרים במגידו, כאשר בחודש יוני 2024, העסקה הושלמה על פי תנאיה וזאת לאחר שהתקיימו מלוא התנאים הקבועים בהסכם המכר. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים שפרסמה החברה בתאריכים 4 באפריל 2024, 1 במאי 2024 ו-6 ביוני 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-038451, 2024-01-046173 ו-2024-01-057706, בהתאמה).
- בהמשך לדוח מידי 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.
- ביום 22 במאי 2024, התקשרה החברה עם חברת דורסל החזקות בע"מ (בס"ק זה להלן: "הרוכשת"), במזכר עקרונות למכירת מחצית (50%) מזכויות החברה במרכז המסחרי הידוע כקניון צים אורבן מעלות (בס"ק זה להלן: "מזכר העקרונות", "הממכר" ו-"הנכס", לפי העניין) תמורת סך של 121 מיליון ש"ח (לפי שווי כולל לנכס של 242 מיליון ש"ח). 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. יצוין כי למרות שבהתאם למזכר העקרונות נקבע כי הצדדים יחתמו על הסכם מכר בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות במזכר העקרונות, נכון למועד הדוח, הצדדים ממשיכים לנהל משא ומתן בקשר עם העסקה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 23 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-053133) וביאור 6' לדוחות הכספיים.
- 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, ביום 20 במאי 2024 ניתן אישור הועדה המחוזית להפקדת התב"ע לפרסום ברשומות לצורך הגשת התנגדויות.
- ביום 7 ביולי 2024 התקשרה רקע מידאס שותפות מוגבלת, שהינה שותפות בהחזקה מלאה של החברה

(להלן בס"ק זה: "המוכרת"), עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה (בס"ק זה להלן: "הרוכשת"), במזכר עקרונות למכירת מלוא זכויות המוכרת במקרקעין ובמרכז המסחרי הידוע כ – SEVEN ירכא (בס"ק זה להלן: "מזכר העקרונות"). בהתאם למזכר העקרונות, הרוכשת תהיה זכאית לבצע בדיקת נאותות, וזאת בתוך 30 ימים ממועד החתימה על מזכר העקרונות. הצדדים יחתמו על הסכם מכר בתוך 45 ימים ממועד המצאת טיוטת חוזה ובכפוף לביצוע בדיקת הנאותות כאמור לשביעות רצון הרוכשת וחתימת הסכם שכירות חדש בין הרוכשת לבעלי הקרקע. יצוין כי, על אף שבהתאם למזכר העקרונות נקבע כי הרוכשת תבצע בדיקת נאותות בתוך 30 ימים ממועד חתימת מזכר העקרונות, נכון למועד הדוח, הרוכשת ממשיכה בביצוע בדיקת נאותות כאמור והצדדים ממשיכים לנהל משא ומתן בקשר עם מכירת זכויות המוכרת בנכס. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 8 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-069963) וביאור גיד' לדוחות הכספיים.

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

6. 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).
7. ביום 30 במאי 2024 פרסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 31 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-057099).
8. ביום 26 ביוני 2024, ביצעה החברה הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה בהתאם לאישור דירקטוריון החברה מיום 19 ביוני 2024, לפיו אישר דירקטוריון החברה, הקצאה פרטית, של 22,754,026 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג) של החברה, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, אשר נרשמו למסחר בבורסה, בדרך של הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה ג') הקיימות של החברה הרשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ. לפרטים נוספים ראו דוח מתקן בדבר הקצאה פרטית שפרסמה החברה ביום 23 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-063459).
9. ביום 26 ביוני 2024 דירקטוריון החברה החליט לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד חדשה בחברה, אשר תחליף את המדיניות שאומצה על ידי הדירקטוריון ביום 27 בפברואר 2018, לפיה, בכפוף להוראות הדין, ובכלל זה, לעמידה במבחני החלוקה הקבועים החברות, תשנ"ט-1999 ומגבלות חוקיות כפי שתהיינה מעת לעת, החלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, מגבלות הסכמיות שיש ו/או תהיינה לחברה, לרבות קובננטים והתניות פיננסיות אחרות שנטלה על עצמה החברה ו/או שתיטול על עצמה החברה בעתיד, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי בשיעור של עד 30% מהרווח הנקי על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים (מבוקרים) של החברה בשנה הרלוונטית. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 26 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-065112).
10. ביום 20 באוגוסט 2024, בהמשך להסכם העקרונות שנחתם בין הצדדים, התקשרה החברה עם משכנות גשם הארץ בע"מ (להלן: "משכנות גשם") בהסכם לרכישת 20% נוספים מהזכויות במרכז המסחרי בהקמה בבקעת אונו (הכולל גם יחידות דיור ומשרדים, אשר החברה לא רכשה בהם זכויות) באופן

שהחברה תהיה בעלת 70.01% מהזכויות בו (בס"ק זה להלן: "הזכויות הנוספות" ו-"המרכז המסחרי"). בגין הזכויות הנוספות, תשלם החברה למשכנות גשם תמורה שתחושב לפי נגזרת של NOI שנתי של המרכז המסחרי, לפי שיעור היוון של 8%, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם בין הצדדים. כמו כן הוסכם כי החברה תשלם למשכנות גשם מקדמה בסך של כ-65 מיליון ש"ח על חשבון התמורה בהתאם לעקרונות שהוסכמו בין הצדדים ביחס לתשלום המקדמה וכמפורט בסעיף 7.6.4(1)ב' לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי (בס"ק זה להלן: "מקדמת התמורה"). מקדמת התמורה תשולם על ידי החברה במספר תשלומים, לפי קצב התקדמות הבנייה ובכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם הרכישה. יצוין כי בכוונת החברה להתקשר עם תאגיד בנקאי, אשר העמיד לחברה מימון במסגרת העסקה המקורית במסגרתה רכשה החברה 50.01%, וזאת לצורך מימון תשלום מקדמת התמורה כאמור לעיל..

11. לפרטים בדבר הודעת מר רני צים, בעל השליטה בחברה, בדבר חתימת הסכם מכר ניירות ערך מותנה מבלי שיחול שינוי בהחזקות בעל השליטה בחברה בשרשור סופי ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-065982).

## חלק א'

### דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת, להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 20 באוגוסט 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.

לפרטים בדבר מכירת החזקות החברה בחברת מגידו י.ק. בע"מ ראו סעיף 1 בפרק עדכון עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2023 לעיל.

## 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 (יולי 2023 עד יולי 2024) עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-3.2%.

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-1,048 מיליון ש"ח והלוואות צמודות מדד המחירים לצרכן, לרבות אג"ח, בהיקף של כ-898 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-299 מיליון ש"ח ערך נקוב ואגרות חוב (סדרה ג') העומדות למועד אישור הדוח על היקף של כ-439 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-57.8 מיליון ש"ח מהפעילות הנמשכת בגין שערך 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 וזאת, בין היתר, בהתחשב בחוסנה הפיננסי ובמצבה העסקי ובהערכות של החברה להתמודדות עם הסיכונים השונים.

יחד עם זאת, ככל שמצב המלחמה יתארך ו/או יתרחב לגזרות נוספות 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 30 ביוני 2024 נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
	2023	2023	2023	2024	
	אלפי ש"ח				
הגידול בנכסים השוטפים נובע בעיקרו מגידול במלאי לוגיסטיקה ונכסים לא שוטפים מוחזקים למכירה.	357,582	303,148	654,697		נכסים שוטפים
<b>נכסים לא שוטפים</b>					
הקיטון ביחס לנתון ליום 30 ביוני, 2023 וביחס לנתון מיום 31 בדצמבר, 2023 נובע ממכירת חברה כלולה ומרווחי אקוויטי של חברות כלולות.	202,378	179,254	81,991		השקעות והלוואות בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
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	1,835,691	2,036,804		נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
הגידול נובע מתשלום לפי אבני דרך בפרויקט המרכז המסחרי בקעת אונו.	69,444	29,462	111,128		מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
ביחס לנתון ליום 30 ביוני, 2023 השינוי נובע מגידול בפיקדונות משועבדים וכן מחוב של חברת בת בגין עסקת כפר סבא. וביחס לנתון מיום 31 בדצמבר, 2023 משחרור חלק מפיקדונות משועבדים אלו.	59,216	22,334	52,300		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
	28,940	13,322	34,127		הלוואות לבעלי קרקע
	1,855	1,854	2,641		מיסים נדחים
ביחס לנתון ליום 30 ביוני, 2023 הגידול 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	4,752	5,010		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	6,037	4,570		נכס זכות שימוש, נטו

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
	2023	2023	2023	2024	
	<b>אלפי ש"ח</b>				
	<b>2,868,985</b>	<b>2,395,854</b>	<b>2,983,268</b>		<b>סך הכל נכסים</b>
הגידול ביחס לנתון ליום 30 ביוני 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 פרעונן יחול בשנה השוטפת. וכן, מיון הלוואה מז"א לז"ק קצר בגין התקשרות למכירת נכס.	616,921	338,452	945,240		התחייבויות שוטפות
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>					
השינוי נובע ממיון אשראי זמן ארוך לזמן קצר בקשר עם נדל"ן להשקעה. ולקיחת אשראי בקשר עם נדל"ן להשקעה בהקמה.	508,927	473,112	338,827		אשראי מתאגידים בנקאיים
הגידול מיוחס להרחבות אג"ח (סדרה ב' ו-ג') שהתבצעו בחודשים ספטמבר 2023 וינואר 2024.	729,183	679,009	774,993		אגרות חוב
ראו סעיף התחייבויות שוטפות.	-	11,247	-		תמורה נדחית בגין רכישת מניות
השינוי נובע מרישום ועדכון התחייבות בגין חכירה בהתאם לתקן דיווח כספי IFRS16 בקשר עם נכסים בהקמה, נדל"ן להשקעה ושכירות משרדי מטה החברה וכן ממיון התחייבות בגין פרויקט ירכא להתחייבות בגין נכס זמין למכירה.	92,612	78,734	67,112		התחייבות בגין חכירה
הגידול ביחס לנתון ליום 30 ביוני, 2023 נובע מהלוואה בנקאית שנלקחה בעסקה המשותפת כ"ס לצורך מימון אגרות לרמ"י שהחברה נושאת במלואן ולא השותף. השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023 נובע מפרעון הלוואות.	47,543	3,931	8,983		התחייבויות אחרות
הגידול ביחס לנתון ליום 30 ביוני, 2023 מיוחס בעיקר לרישום מיסים נדחים בשל עליית השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה. הקיטון ביחס לנתון ליום 31 בדצמבר, 2023 נובע בעיקר ממיסים נדחים בגין	143,505	131,311	136,475		מיסים נדחים

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2023	2023	2024	
	אלפי ש"ח			
הפסד הון ממכירת החזקות החברה במגידו.				
הגידול ביחס ליום 30 ביוני, 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 החזקות החברה במגידו והשפעות עלויות תשלום מבוסס מניות.	730,612	680,326	711,957	הון מיוחס לבעלי מניות החברה
	2,868,985	2,395,854	2,983,268	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 30 ביוני 2024 ו-2023 ולתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

הסעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023		הסברי החברה
	2024	2023	2024	2023	
הכנסות:					
הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה	66,963	56,325	35,067	31,163	העלייה מיוחסת בעיקר פתיחת/רכישת מרכזים חדשים בטייבה וים המלח במחצית השניה של 2023, וכן התחזקות מתמשכת של מתחמים קיימים.
הכנסות ממכירת יחידות לוגיסטיקה	11,043	-	11,043	-	
עלות ההפעלה:	78,006	56,325	46,110	31,163	
עלות הפעלת נכסים להשכרה	(14,873)	(12,793)	(7,628)	(6,993)	הגידול בעלות הפעלת הנכסים הינו עקבי ואורגני הנובע מפתחה של מתחמים נוספים כאמור לעיל.
עלות הקמת יחידות לוגיסטיקה	(10,404)	-	(10,404)	-	
רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	52,729	43,532	28,078	24,170	
עליית ערך נדל"ן להשקעה	23,258	65,538	20,884	31,046	השינוי בתקופה נובע בעיקרו מהתקשרות עסקת מכר בקשר עם נכס מעלות, שערוכי הנכסים: נוף הגליל, ערד וגני תקווה 1 ומידוד נכסים.
הוצאות מכירה והנהלה וכלליות	(20,714)	(20,606)	(10,266)	(10,659)	
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו	1,209	(1,188)	(228)	(149)	נובע משינוי ברווחי החברה הכלולה צעדים בנגב, בעלת הזכויות במרכז המסחרי בנתיבות, כתוצאה מרווחי אקוויטי מהשקעה בחברת מגידו ואשר מיוחסים לתקופה שעד למכירת זכויות החברה במגידו ומרווחי אקוויטי מהשקעה בכלולה גני תקווה.
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(24,539)	2,629	(4,677)	685	השינוי נובע בעיקר מהפסד הון בגין מכירת השקעה בחברה כלולה מגידו.
רווח תפעולי	31,943	89,905	33,791	45,093	
הוצאות מימון, נטו	(59,033)	(40,077)	(33,929)	(23,269)	הגידול בהוצאות המימון נובע מעליית המדד וריבית הפריים וכן מגידול באשראי.
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	(27,090)	49,828	(138)	21,824	
הטבת מס (מיסים על הכנסה)	6,448	(11,029)	124	(4,348)	מיסים על הכנסה נובעים בעיקר משינויים ביתרות מיסים נדחים.
רווח נקי (הפסד)	(20,642)	38,799	(14)	17,476	
רווח (הפסד) כולל	(20,642)	33,799	(14)	17,476	

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.

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 הסקורים והמבוקרים המובאים בדוחותיה הכספיים של החברה.

הסעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		הסעיף
	2023	2024	2023	2024	
הכנסות:					
הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה	121,261	33,198	37,592	60,130	71,648
הכנסות ממכירת יחידות לוגיסטיקה	-	-	11,043	-	11,043
	121,261	33,198	48,635	60,130	82,691
עלות ההפעלה:					
עלות הפעלת נכסים להשכרה	(30,905)	(7,307)	(8,113)	(13,525)	(15,846)
עלות הקמת יחידות לוגיסטיקה	-	-	(10,404)	-	(10,404)
	(30,905)	(7,307)	(18,517)	(13,525)	(26,250)
רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	90,356	25,891	30,118	46,605	56,441
עליית ערך נדל"ן להשקעה	162,689	31,046	20,883	65,538	23,257
הוצאות מכירה והנהלה וכלליות	(39,079)	(10,772)	(9,506)	(20,834)	(20,014)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(5,920)	1,200	(4,647)	2,280	(22,102)
רווח תפעולי	208,048	47,365	36,848	93,590	37,582
הוצאות מימון, נטו	(97,060)	(25,206)	(36,313)	(43,598)	(63,705)
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	110,988	22,159	535	49,992	(26,121)
מיסים על הכנסה (הטבת מס)	(24,080)	(4,683)	547	(11,192)	(5,479)
רווח נקי (הפסד)	86,908	17,475	(12)	38,799	(20,642)
רווח כולל (הפסד)	86,908	17,475	(12)	38,799	(20,642)

להסברי החברה, ראו סעיף 2.2.1 לעיל

2.2.3. להלן התפתחות ה- NOI לתקופות הדיווח:

<u>לתקופה של שלושה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום 30 ביוני</u>		<u>לתקופה של שישה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום 30 ביוני</u>		
<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	
אלפי ש"ח				
24,814	23,655	44,538	46,131	מנכסים קיימים בתקופה Same Property
-	3,784	-	5,959	מנכסים שנרכשו בתקופה
24,814	27,439	44,538	52,090	סך NOI לתקופה

2.2.4. התפתחות ה FFO לתקופות הדיווח:

<u>לתקופה של שלושה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום 30 ביוני</u>		<u>לתקופה של שישה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום 30 ביוני</u>		
<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	
אלפי ש"ח				
24,814	27,439	44,538	52,090	סך NOI מנכסים קיימים בתקופה
				בניכוי הוצאות הבאות:
8,260	8,690	15,573	17,590	הנהלה וכלליות (מנוטרל מפחת ותשלום מבוסס מניות)
8,969	15,576	14,439	28,629	הוצאות ריבית ריאלית על החוב בנטרול ריבית המיוחסת לפרויקטים בהקמה
-	-	-	-	הוצאות מסים שוטפים
7,585	3,173	14,526	5,871	סך FFO לפי גישת ההנהלה

2.2.5. מדד ה- FFO בהתאם להנחיית הרשות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2023	2024	2023	2024	
<b>אלפי ש"ח</b>				
17,482	(12)	38,799	(20,642)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
(31,046)	(20,884)	(65,538)	(23,258)	בנטרול התאמת שווי הוגן
830	496	1,198	1,151	בנטרול פחת והפחתות
149	(2,646)	1,188	(1,209)	בנטרול הפסדי (רווחי) חברות כלולות
1,782	(124)	8,463	(6,448)	בנטרול מסים נדחים
1,566	1,079	3,834	1,973	בנטרול עלות תשלום מבוסס מניות
1,515	(1,593)	268	260	בתוספת FFO חברות בשליטה משותפת
-	6,364	-	6,366	הוצאות מימון שאינן תזרימיות
-	(639)	-	(639)	בנטרול רווח ממכירת יח' לוגיסטיקה
5,925	2,420	4,826	3,693	הוצאות (הכנסות) מימון שאינן על החוב הפיננסי
(685)	4,677	(2,629)	24,539	הוצאות (הכנסות) חד פעמיות
<b>(2,482)</b>	<b>(10,862)</b>	<b>(9,591)</b>	<b>(14,214)</b>	<b>סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות לני"ע</b>
8,783	12,953	17,490	17,554	בתוספת הפרשי הצמדה על התחייבויות פיננסיות
(567)	1,082	1,628	2,531	התאמות שאינן תורמות ל-FFO
1,853	-	5,001	-	הוצאות מימון בגין פרויקטים שלא הותרו להיוון
<b>7,587</b>	<b>3,173</b>	<b>14,528</b>	<b>5,871</b>	<b>סך FFO לפי גישת ההנהלה</b>



2.2.6 תחזית FFO לשנת 2024 בחלוקה לרבעונים (מצטבר) וכן לשנים 2025 עד 2027<sup>1</sup>:

לתקופה שנסתיימה ביום						
הערכות החברה המהוות מידע צופה פני עתיד					סקור	
31.12.2027	31.12.2026	31.12.2025	31.12.2024	30.9.2024	30.6.2024	
					אלפי ש"ח	
194,000	167,000	137,000	92,000	72,000	52,090	סך NOI מנכסים קיימים בתקופה
						<b>בניכוי הוצאות הבאות:</b>
31,800	31,200	30,600	30,000	24,000	17,590	הנהלה וכלליות (מנוטרל מפחת ותשלום מבוסס מניות)
65,200	56,800	46,400	45,000	36,000	28,629	הוצאות ריבית ריאלית על החוב בנטרול ריבית המיוחסת לפרויקטים בהקמה
-	-	-	-	-	-	הוצאות מסים שוטפים
97,000	79,000	60,000	17,000	12,000	5,871	סך FFO לפי גישת ההנהלה

<sup>1</sup> החברה שינתה את אופן ההצגה והפחיתה מה-NOI ש"ד לבעלי הקרקע במתחמים בחברה הערבית (בשונה מהדוחות הכספיים בהם מוצגים תחת הוצאות מימון).

2.2.7. פירוט בדבר NOI חזוי ו- FFO חזוי לפרויקטים בהקמה<sup>2</sup>:

FFO חזוי <sup>3</sup>	NOI חזוי (חלק החברה)	פרויקט (חלק החברה)
אלפי ש"ח		
7,000	9,100	רהט (100%)
5,100	7,000	טמרה (100%)
10,400	16,600	בקעת אונו (50%)
5,600	11,000	כפר סבא שלב ג' - חוות שרתים ומסחר (50%)
10,600	13,700	ראש העין (100%)
800	2,500	אום אל פאחם שלב ב' (100%) <sup>4</sup>
2,500	7,700	דליית אל כרמל (100%)
1,500	4,900	טירה הרחבה (100%)
9,900	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 30 ביוני 2024, הסתכם סה"כ ההון של החברה (לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בכ-712 מיליון ש"ח (בהשוואה לסך של כ-730 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023). יחס ההון לסך הנכסים בדוח המאוחד ליום 30 ביוני 2024 עמד על כ-24% (בהשוואה לכ-26% ליום 31 בדצמבר 2023).

3.1.2 ליום 30 ביוני 2024, לחברה נכסים נזילים, נטו (מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות לזמן קצר ובטוחות סחירות) בסך של כ-39 מיליון ש"ח (לעומת סך של כ-40 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023).

<sup>2</sup> הנתונים בקשר עם המתחמים בחברה הערבית הינם לאחר הפחתה של דמי שכירות לבעלי הקרקע.

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

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

3.1.3 סך התחייבויות החברה (במאוחד) לזמן קצר לתאגידים בנקאיים הסתכם ליום 30 ביוני 2024 לסך של כ-581 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 30 ביוני 2024 לסך של כ-339 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-509 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2023).

3.1.4 ערכן ההתחייבותי (קרן, ריבית והפרשי הצמדה) הכולל של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ליום 30 ביוני 2024, הסתכם לסך של כ-811.8 מיליון ש"ח ע.נ. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב, ראו סעיף 6 לדוח הדירקטוריון להלן.

לפרטים נוספים אודות המימון של הקבוצה, ובכלל זה, שיעורי ריבית, שעבודים ובטוחות, מגבלות החלות על חברות הקבוצה בנטילת אשראי נוסף, דירוג אגרות החוב, וכיוב', ראו סעיף 6 להלן וכן, סעיף 10 בפרק א' לדוח התקופתי וביאורים 14, 18 ו-19 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 הנכללים בפרק ג' לדוח התקופתי.

### **3.2 מקורות מימון**

3.2.1 למועד המאזן, פעילות הקבוצה מומנה, בעיקרה, מהונה העצמי, ממימון מתאגידים בנקאיים ומאגרות חוב.

סך התחייבויות החברה לזמן קצר (במאוחד) לתאגידים בנקאיים הסתכם ליום 30 ביוני 2024 לסך של כ-581 מיליון ש"ח. סך התחייבויות החברה לזמן ארוך (במאוחד) לתאגידים בנקאיים הסתכם ליום 30 ביוני 2024 לסך של כ-339 מיליון ש"ח. סך ערכן הנקוב של אגרות החוב של החברה ליום 30 ביוני 2024 הסתכם לסך של כ-737 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 הנכללים בפרק ג' בדוח התקופתי; 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-141 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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2023	2024	2023	2024	
		במיליוני ש"ח		במיליוני ש"ח		
השינוי במזומנים נטו מפעילות שוטפת, במהלך התקופות, נובע בעיקר מהשקעות במלאי לוגיסטיקה בפרויקט כפר סבא שהתשלום בגינו מסווג לפעילות שוטפת.	(68)	6	33	8	2	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
השינויים במזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה, נובע בעיקר מהשקעות בפרויקטים בהקמה אשר החברה יוזמת ובקצב התקדמותם ומשינויים בהלוואות של חברה כלולה.	(393)	(73)	(47)	(71)	(118)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה
השינוי במזומנים נטו מפעילות מימון נובע בעיקר מקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים והרחבת סדרות האג"ח במהלך התקופה.	406	35	30	46	115	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון
	(55)	(32)	16	(17)	(1)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
	95	-	23	95	40	יתרות מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
	40	(32)	39	78	39	יתרות מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

### 3.4 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 30 ביוני 2024 קיים הון חוזר שלילי. בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2024 קיים תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת. בדוחות הכספיים "סולו" של החברה ליום 30 ביוני 2024 קיים תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת. ליום 30 ביוני 2024 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-291 מיליון ש"ח ותזרים מזומנים שלילי ששימש לפעילות שוטפת בסך של כ-37 מיליון ש"ח. תזרים המזומנים השלילי לתקופה נובע בעיקרו מהשקעות במלאי מקרקעין בהיקף של כ-22 מיליון ש"ח (ובפרט השקעות החברה בפרויקט בכפר סבא אשר מוחזק על ידי החברה בשיעור של 50%). הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מהלוואות קצרות מועד בסך של כ-35 מיליון ש"ח שנטלה החברה בקשר לפרויקט בכפר סבא וכן מחלות שוטפת של הלוואה לזמן ארוך בסך של כ-77 מיליון ש"ח בגין נכס גני תקווה, הלוואה בסך של כ-40 מיליון ש"ח בגין רכישת 50% מפרויקט מסחרי אונו סנטר, הלוואה קצרת מועד בסך של כ-45 מיליון ש"ח שנטלה החברה מלאומי פרטנרס (ואשר בגינה קיימת לחברה אופציה להארכת מועד הפירעון) וכן סיווג התחייבות בגין נכס זמין למכירה מעלות בסך של כ-70 מיליון ש"ח לזמן קצר. בגין כלל ההלוואות האמורות ניתנו למלווים שיעבודים על הנכסים נשואי ההלוואה. 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-39 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 ככל שיידרש על ידי החברה וכן בהתחשב בהשלמת עסקת מכירת החזקות החברה בחברת מגידו, התקשרות החברה במזכר עקרונות למכירת מחצית מזכויותיה בקניון מעלות והתקשרות החברה במזכר עקרונות למכירת מלא זכויות החברה במרכז המסחרי בירכא.

### 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. נכון למועד אישור הדוח, לא ניתנו על ידי החברה תרומות במהלך שנת 2024.

#### 4.3. 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.

#### 4.4. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

#### 4.5. פרטים בדבר המבקר הפנימי

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

#### 4.6. 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).

גבי טרייסטמן - אגמי בעלת ניסיון של כ-27 שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי בתחום המרכזים המסחריים בפרט. סך הנכסים שהוערכו על ידי גבי טרייסטמן - אגמי הסתכמו לסך של כ-1,620 מיליון ש"ח, המהווים כ-71% 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-647 מיליון ש"ח, המהווים כ-29% 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 בתקופת הדוח ולאחריה**

לפרטים בדבר אירועים בתקופת הדוח ולאחריה, ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

**5.2 פרטים אודות הערכות שווי מהותיות מאוד אשר שימשו לקביעה של נתונים בדוח – לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות**

**הדוחות:**

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נשוא הערכה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 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 30.06.2024 וליום 31.12.2023: 52,625 -, 54,287 בהתאמה.	ליום 30.06.24 לפי מחיר עסקה 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 היוון 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 30.06.2024 וליום 31.12.2023: 60,796 ו- 63,396 בהתאמה.	ליום 30.06.2024 178,630 וליום 31.12.2023 173,900	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 השיפוי <sup>6</sup> .	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראה סעיף 7.9.2.9 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.
מרכז מסחרי ערד	שווי הנכס ליום 30.6.2024	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים,	ליום 30.06.2024 161,300 וליום 31.12.2023 156,500	מעריכת השווי הינה הגב' רלי	אומדן השווי מבוסס	שכ"ד שטחים מושכרים

<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.

ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי המעריך ואפיוניו	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה <sup>5</sup> אלפי ש"ח	שווי נשוא ההערכה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2024	עיתוי הערכת השווי	נושא הערכת השווי
6.75% שטחים נוספים 7.5%	על שיטת היוון הכנסות	טרייסטמן אגמי. מעריכת השווי הינה משפטנית ושמאית מקרקעין מוסמכת - בוגרת התוכנית הלימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון במסגרת עבודתה, ביצעה מגוון רחב של הערכות שווי. למערכת השווי לא קיימת תלות בחברה.		לרבות פחות והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 30.06.2024 ו-31.12.23 49,761 ו-47,560 בהתאמה.		
שכ"ד שטחים מושכרים 7.25% שטחים שאינם מושכרים דחיה בין לשנתיים	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון במסגרת עבודתה, ביצעה מגוון רחב של הערכות שווי. למערכת השווי לא קיימת תלות בחברה.	ליום 30.6.2024 196,500 וליום 31.12.2023 175,700	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחות והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 30.6.2024 ו-31.12.23 96,207 ו-138,605 בהתאמה.	שווי הנכס ליום 30.6.2024	צים אורבן נוף הגליל



- 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 נושא 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.	השווי ליום 30.6.2024 199,527 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 30.6.2024 155,755 וליום 31.12.2023 153,228	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 30 ביוני 2024	האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות?
סדרה ב'	הון עצמי מינימאלי:	712	כן
	<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>		
	<p><u>היחס בין ה-NOI על בסיס 4 רבעונים רצופים (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות לאגרות החוב) בתוספת כספים המופקדים בחשבון הנאמנות לבין תשלומי קרן וריבית כשהם צמודים המיועדים לתשלום במהלך תקופה של 12 חודשים רצופים עוקבים:</u></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><u>היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות לאגרות החוב):</u></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>	63%	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>	29%	כן
סדרה ג'	הון עצמי מינימאלי -	712	כן
	<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>		
	<p><u>יחס הון עצמי למאזן -</u></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>	24%	כן
	<p><u>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,</u></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>	1.2	כן
	<p><u>חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו מאוחד - כהגדרת מונחים אלו בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות, לא יעלה על 75% למשך תקופת הבדיקה.</u></p>	63%	כן

6.2. להלן גילויי טבלאי של הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ליום 30 ביוני 2024:

חלק החברה בנכס - 100%	צ'ים אורבן בית שאן	צ'ים אורבן ערד	צ'ים אורבן נוף הגליל
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	178,629	161,300	196,500
ערך בספרים בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	178,629	161,300	196,500
רווחי או הפסדי שערך (אלפי ש"ח)	-	4,207	7,728
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	60,796	47,560	138,605
ירידת ערך שנוקפה בסוף תקופה (במקרה שהנכס נמדד לפי עלות)	-	-	-
שיעור תפוסה ממוצע (%)	92%	100%	73%
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	11,553	11,537	18,950
סה"כ הכנסות (אלפי ש"ח)	7,917	7,226	5,358
דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר (לחודש) (ש"ח)	90	99	55
דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח)	80	84	61
NOI לתקופה (אלפי ש"ח)	6,306	5,595	3,581
שיעור תשואה בפועל (%)	7.1%	6.9%	3.6% (נכס בהשבחה)
שיעור תשואה מותאם (%)	7.6%	7.4%	7.6%
מספר שוכרים לתום תקופה	46	52	38
יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון (%)	8%	11%	-

20 באוגוסט 2024

רני צים- יו"ר דירקטוריון

אבישי אברהם- מנכ"ל

# רני צים מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2024

בלתי מבוקרים

רני צים מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 ביוני 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
6-7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-25	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 30 ביוני, 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-798 אלפי ש"ח וכאפס אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. 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 מבידורים, 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

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

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

ליום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ליום 30 ביוני	
	2023	2024
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

40,174	78,066	38,965
21,731	49,605	8,006
10,079	14,522	11,279
21,892	20,054	65,907
256,161	136,773	277,258
7,545	4,128	253,282
<u>357,582</u>	<u>303,148</u>	<u>654,697</u>

מזומנים ושווי מזומנים  
פיקדונות מוגבלים  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
מלאי קרקעות, בניינים, דירות למכירה  
נכס מוחזק למכירה (ראה באורים 6, '6יד')

נכסים לא שוטפים

202,378	179,254	81,991
1,618,202	1,256,532	1,414,562
521,328	579,159	622,242
69,444	29,462	111,128
59,216	22,334	52,300
28,940	13,322	34,127
1,855	1,854	2,641
4,740	4,752	5,010
5,300	6,037	4,570
<u>2,511,403</u>	<u>2,092,706</u>	<u>2,328,571</u>
<u>2,868,985</u>	<u>2,395,854</u>	<u>2,983,268</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 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

481,886	219,527	628,731	אשראי מתאגידים וכלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
31,262	23,192	34,291	כלויות שוטפות בגין אגרות חוב
17,970	19,369	22,836	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים זכאים ויתרות זכות
80,240	70,854	66,354	כלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
5,563	5,510	2,535	התחייבויות המיוחסות לנכס מוחזק למכירה (ראה באורים 6,16)
-	-	190,493	
<u>616,921</u>	<u>338,452</u>	<u>945,240</u>	

התחייבויות לא שוטפות

508,927	473,112	338,827	אשראי מתאגידים ונכסים
729,183	679,009	774,993	אגרות חוב
-	11,247	-	תמורה נדחית בגין רכישת מניות
92,612	78,734	67,112	התחייבות בגין חכירה
47,543	3,931	8,983	התחייבויות אחרות
143,505	131,311	136,475	מסים נדחים
<u>1,521,770</u>	<u>1,377,344</u>	<u>1,326,390</u>	

הון מיוחס לבעלי מניות החברה

233,478	233,126	233,478	הון מניות ופרמיה
140	140	140	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
18,325	16,550	20,311	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
22,381	22,381	22,381	קרן הון עסקה עם בעל שליטה
456,288	408,129	435,647	יתרת רווח

זכויות שאינן מקנות שליטה

730,612	680,326	711,957	
(318)	(268)	(319)	
<u>730,294</u>	<u>680,058</u>	<u>711,638</u>	סה"כ הון
<u>2,868,985</u>	<u>2,395,854</u>	<u>2,983,268</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

20 באוגוסט, 2024

צחי כהן  
סמנכ"ל כספים

אבישי אברהם  
מנכ"ל

רני צים  
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
113,406	31,163	35,067	56,325	66,963	הכנסות:
-	-	11,043	-	11,043	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
113,406	31,163	46,110	56,325	78,006	הכנסות ממכירת יחידות לוגיסטיקה
(29,040)	(6,993)	(7,628)	(12,793)	(14,873)	עלות ההפעלה:
-	-	(10,404)	-	(10,404)	עלות הפעלת נכסים להשכרה
(29,040)	(6,993)	(18,032)	(12,793)	(25,277)	עלות הקמת יחידות לוגיסטיקה
84,366	24,170	28,078	43,532	52,729	רווח גולמי
149,488	31,046	20,884	65,538	23,258	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן
(8,607)	(2,272)	(1,879)	(4,624)	(3,570)	להשקעה בהקמה, נטו
(29,896)	(8,387)	(8,387)	(15,982)	(17,144)	הוצאות מכירה ושיווק
					הוצאות הנהלה וכלליות
9,370	(149)	(228)	(1,188)	1,209	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות
(4,525)	685	(4,677)	2,629	(24,539)	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני,
200,196	45,093	33,791	89,905	31,943	נטו
5,671	83	1,683	2,749	2,147	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו (ראה
(94,059)	(23,352)	(35,612)	(42,826)	(61,180)	באור 6א')
111,808	21,824	(138)	49,828	(27,090)	רווח תפעולי
(24,900)	(4,348)	124	(11,029)	6,448	הכנסות מימון
86,908	17,476	(14)	38,799	(20,642)	הוצאות מימון
					רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
					הטבת מס (מסים על ההכנסה)
					רווח נקי (הפסד)
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת
					המס):
86,908	17,476	(14)	38,799	(20,642)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
86,970	17,478	(50)	38,811	(20,641)	רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
(62)	(2)	36	(12)	(1)	בעלי המניות של החברה
86,908	17,476	(14)	38,799	(20,642)	זכויות שאינן מקנות שליטה
86,970	17,478	(50)	38,811	(20,641)	רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
(62)	(2)	36	(12)	(1)	בעלי המניות של החברה
86,908	17,476	(14)	38,799	(20,642)	זכויות שאינן מקנות שליטה
0.60	0.12	-	0.27	(0.14)	רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות
0.60	0.12	-	0.27	(0.14)	החברה (בש"ח)

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 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	
730,294	(318)	730,612	456,288	140	18,325	22,381	233,478	יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)
(20,642)	(1)	(20,641)	(20,641)	-	-	-	-	הפסד כולל
1,986	-	1,986	-	-	1,986	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
711,638	(319)	711,957	435,647	140	20,311	22,381	233,478	יתרה ליום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)
637,425	(256)	637,681	369,318	140	12,716	22,381	233,126	יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)
38,799	(12)	38,811	38,811	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל
3,834	-	3,834	-	-	3,834	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
680,058	(268)	680,326	408,129	140	16,550	22,381	233,126	יתרה ליום 30 ביוני, 2023 (בלתי מבוקר)
710,559	(355)	710,914	435,697	140	19,218	22,381	233,478	יתרה ליום 1 אפריל, 2024 (בלתי מבוקר)
(14)	36	(50)	(50)	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל
1,093	-	1,093	-	-	1,093	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
711,638	(319)	711,957	435,647	140	20,311	22,381	233,478	יתרה ליום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)

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 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	
661,086	(266)	661,352	390,651	140	15,054	22,381	233,126	יתרה ליום 1 אפריל, 2023 (בלתי מבוקר)
17,476	(2)	17,478	17,478	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל
1,496	-	1,496	-	-	1,496	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
680,058	(268)	680,326	408,129	140	16,550	22,381	233,126	יתרה ליום 30 ביוני, 2023 (בלתי מבוקר)
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות של החברה	יתרת עודפים	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	
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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
86,908	17,478	(14)	38,811	(20,642)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> רווח נקי (הפסד)
<u>התאמות לסעיפי רווח או הפסד:</u>					
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו פחת והפחתות עלות תשלום מבוסס מניות הפסד מירידת ערך השקעה בכלולה שערך וריבית הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים					
(9,370)	149	228	1,188	(1,209)	שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
(149,488)	(31,046)	(20,884)	(65,538)	(23,258)	מסים על הכנסה (הטבת מס)
1,652	842	196	1,210	863	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות: ירידה (עלייה) בלקוחות, בחייבים ויתרות חובה ובצדדים קשורים עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, בהתחייבויות אחרות ובצדדים קשורים
5,961	1,496	1,093	3,834	1,986	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני השקעה במלאי מקרקעין) השקעה במלאי מקרקעין (*)
-	-	119	-	18,901	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
55,175	13,481	22,193	23,077	40,163	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
33,090	7,155	12,160	16,996	18,870	השקעה בחברה כלולה פרעון הלוואות (הלוואות שניתנו) לחברות כלולות, נטו
24,900	4,348	(124)	11,029	(6,448)	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה (הלוואות שניתנו) פרעון הלוואות שניתנו לאחרים, נטו
(38,080)	(3,575)	14,981	(8,204)	49,868	דיבינד שהתקבל השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה, נדל"ן להשקעה ורכישת רכוש קבוע מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה ריבית שהתקבלה במזומן
34,698	(10,596)	(18,197)	2,076	(3,028)	ירידה (עלייה) בפקדון מוגבל ומשועבד ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו
5,816	14,881	2,044	6,496	4,944	תמורה ממימוש נכס מוחזק למכירה תמורה ממימוש חברה כלולה
(31,893)	(1,304)	39,133	(15,583)	(13,707)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
8,621	2,981	22,980	(7,011)	(11,791)	
57,449	16,884	37,947	23,596	17,435	
(125,290)	(10,533)	(5,040)	(15,274)	(15,472)	
(67,841)	6,351	32,907	8,322	1,963	
(20,000)	-	-	-	-	
(2,652)	(4,469)	(14,163)	13,650	(8,837)	
-	-	-	9,935	-	
10,924	-	2,837	-	(730)	
21,500	7,500	-	7,500	-	
(327,374)	(65,230)	(75,892)	(94,386)	(116,232)	
(40,128)	(169)	1,277	(169)	(39,721)	
-	243	-	856	-	
(10,192)	(10,000)	5,179	(10,000)	13,441	
(28,225)	(947)	2,214	(947)	2,191	
3,000	-	-	3,000	-	
-	-	32,000	-	32,000	
(393,147)	(73,072)	(46,548)	(70,561)	(117,888)	

(\* השקעה במלאי מקרקעין מוצגת בדוח על המצב הכספי במסגרת מלאי קרקעות. הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
385,963	24,984	65,996	54,484	81,496	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(159,950)	(4,687)	(16,586)	(9,455)	(22,229)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
202,336	39,365	(2,652)	37,007	57,210	קבלת הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
62,830	-	22,754	-	56,619	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(30,332)	(13,195)	(18,318)	(14,540)	(23,015)	פרעון אגרות חוב
(2,315)	(948)	(1,763)	(1,879)	(2,376)	פרעון תשלומים בחכירה
(52,121)	(10,096)	(20,161)	(20,063)	(32,989)	ריבית ששולמה במזומן
406,411	35,423	29,270	45,554	114,716	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(54,577)	(31,298)	15,629	(16,685)	(1,209)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
94,751	109,364	23,336	94,751	40,174	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
40,174	78,066	38,965	78,066	38,965	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
					<u>פעולות מהותיות שלא במזומן</u>
-	9,166	-	14,432	-	ספקים בגין נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
4,144	10,694	-	11,645	-	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
(12,690)	(30,000)	-	(25,827)	(28,673)	תמורה נדחית בגין רכישת מניות
7,545	-	97,000	-	218,000	סיווג נכסים זמינים למכירה
-	-	(53,817)	-	(168,817)	סווג התחייבות המיוחסות לנכס זמין למכירה
-	-	-	-	(5,437)	פרעון הלוואה לשותף עסקי
-	-	43,907	-	43,907	תמורה ממכירת השקעה בחברה כלולה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו 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 1ג' 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 6א' 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 הושלמה העסקה כמפורט בביאור 6א'.

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. ביום 6 ביוני 2024, התקיימו התנאים המתלים הקבועים בהסכם המכר, ובהתאם העסקה הושלמה.

(2) כמפורט בביאור 16ד' 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 18ד' 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. תוקף מסגרת האשראי הינו עד לחודש מרס, 2025.

באור 1: - כללי (המשך)

ב. מצבה העסקי של החברה (המשך)

5) ליום 30 ביוני 2024, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-291 מיליון ש"ח ותזרים מזומנים שלילי ששימש לפעילות שוטפת בסך של כ-37 מיליון ש"ח. תזרים המזומנים השלילי בתקופת הדוח נובע, בין היתר מהשקעות במלאי מקרקעין בהיקף של כ-22 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר הנובע בעיקר מהלוואות קצרות מועד בסך של כ-35 מיליון ש"ח שנטלה החברה בקשר לפרויקט בכפר סבא וכן מחלות שוטפת של הלוואה לזמן ארוך בסך של כ-77 מיליון ש"ח בגין נכס גני תקווה, הלוואה בסך של כ-40 מיליון ש"ח בגין רכישת 50% מפרויקט מסחרי אונו סנטר, הלוואה בסך של כ-70 מיליון ש"ח שסווגה לזמן קצר בגין נכס זמין למכירה מעלות, הלוואה בסך של כ-54 מיליון ש"ח בגין נכס זמין למכירה ירכא 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.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

כמו כן, החברה פועלת למימוש 4 נכסי נדל"ן - שני נכסים המהווים מלאי מקרקעין במגזר הלא יהודי, זכויות החברה במרכז מסחרי בירכא ומחצית מזכויות החברה במרכז מסחרי במעלות שנכללים 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 1' 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 לגרום 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 וויתורם.

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 יישום**

**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 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2024	
248.82	246.69	253.56	מדד (בנקודות) (*)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024
3.34	1.36	1.61	2.46	1.90

שיעור השינוי בתקופה  
שהסתיימה באותו  
מועד (באחוזים):

3.34	1.36	1.61	2.46	1.90	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. כאמור בבאור 6א, בחודש יוני, 2024 התקיימו התנאים המתלים למכירת מניות חברת מגידו, כפועל יוצא מהמכירה מגידו אינה נכללת יותר במגזר זה. פעילות המגורים אינה עומדת בהגדרות מגזר בהתאם לתקני חשבונאות בינלאומיים מקובלים ואינה נסקרת על ידי הנהלת החברה.

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

3. אחרים - כולל נדל"ן להשקעה לעליית ערך ומלאי יחידות לוגיסטיקה למכירה

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"ח	התאמות	אחר	מרכזים מסחריים	ייזום (למגורים*)	
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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024
					הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה ומכירת יחידות לוגיסטיקה
78,006	(12,649)	11,043	66,963	12,649	
23,258	45	-	23,258	(45)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
101,264	(12,604)	11,043	90,221	12,604	סה"כ הכנסות
75,987	(2,530)	639	75,348	2,530	רווח מגזרי
(20,714)					הוצאות משותפות בלתי מוקצות
(59,033)					הוצאות מימון, נטו
1,209					חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(24,539)					הכנסות אחרות
(27,090)					הפסד לפני מסים על ההכנסה

(\* מגזר ייזום למגורים כולל את חלק החברה בתוצאות חברת מגידו עד למועד המכירה, 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)

סה"כ	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	
56,325	(121,682)	-	56,325	121,682	לתקופה של שישה חודשים
65,538	11,333	-	65,538	(11,333)	שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023
121,863	(110,349)	-	121,863	110,349	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן
109,070	(8,163)	-	109,070	8,163	להשקעה
(20,606)					עליית ערך נדל"ן להשקעה
(40,077)					סה"כ הכנסות
(1,188)					רווח מגזרי
2,629					הוצאות משותפות בלתי מוקצות
49,828					הוצאות מימון, נטו
					חלק הקבוצה בהפסדי חברות
					המטופלות לפי שיטת השווי
					המאזני, נטו
					הכנסות אחרות
					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.

סה"כ	התאמות	אחר	מרכזים מסחריים	ייזום (למגורים*)	
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	
46,110	-	11,043	35,067	-	לתקופה של שלושה חודשים
20,884	-	-	20,884	-	שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024
66,994	-	11,043	55,951	-	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן
48,962	-	639	48,323	-	להשקעה ומכירת יחידות
(10,266)					לוגיסטיקה
(33,929)					עליית ערך נדל"ן להשקעה
(228)					סה"כ הכנסות
(4,677)					רווח מגזרי
(138)					הוצאות משותפות בלתי מוקצות
					הוצאות מימון, נטו
					חלק הקבוצה בהפסדי חברות
					המטופלות לפי שיטת השווי
					המאזני, נטו
					הכנסות אחרות
					הפסד לפני מסים על ההכנסה

סה"כ	התאמות	אחר	מרכזים מסחריים	ייזום (למגורים *)	
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 30 ביוני, 2023
					הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה ומכירת יחידות לוגיסטיקה
31,163	(59,918)	-	31,163	59,918	
31,046	505	-	31,046	(505)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
62,209	(59,413)	-	62,209	59,413	סה"כ הכנסות
55,216	-	-	55,216	-	רווח מגזרי
(10,659)					הוצאות משותפות בלתי מוקצות
(23,269)					הוצאות מימון, נטו
					חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(149)					הכנסות אחרות
685					הפסד לפני מסים על ההכנסה
21,824					

סה"כ	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	
					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
					הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
113,406	(61,369)	-	113,406	61,369	
149,488	3,757	-	149,488	(3,757)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
262,894	(57,612)	-	262,894	57,612	סה"כ הכנסות
233,853	(13,378)	-	233,853	13,378	רווח מגזרי
(38,503)					הוצאות משותפות בלתי מוקצות
(88,388)					הוצאות מימון, נטו
					חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
9,370					הוצאות אחרות
(4,525)					רווח לפני מסים על ההכנסה
111,808					

(\* 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 שווין ההוגן ולגביהן קיים הבדל מהותי בין הערך בספרים לשווי ההוגן:

שווי הוגן (2)		יתרה בספרים (1)				
31 בדצמבר	30 ביוני	31 בדצמבר	30 ביוני			
2023	2023	2023	2023	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
באלפי ש"ח						
						<u>התחייבויות פיננסיות</u>
						אגרות חוב סחירות (סדרה ב')
308,659	263,567	312,947	337,110	293,386	339,369	
						אגרות חוב סחירות (סדרה ג')
365,904	330,275	411,122	423,635	408,815	472,444	
<u>674,563</u>	<u>593,842</u>	<u>724,069</u>	<u>760,745</u>	<u>702,201</u>	<u>811,813</u>	סה"כ

(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 לתקופות של 6 חודשים ו-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 מיוחסת לשערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בהתאם להערכות שווי שהתקבלו ועדכון מדד.

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 וג' (5) ו-ג' (3) (ו) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 4 באפריל 2024, נחתם הסכם בין אאורה השקעות בע"מ (להלן: "אאורה") לבין מגידו בניה והחזקות 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 עיקריו הינם כדלקמן:

1. בכפוף לקיום התנאים המתלים (כהגדרתם להלן), אאורה תרכוש מהמוכרים את מלוא הזכויות 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").

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

א. יצאה מתחום פעילות בנייה למגורים והתקשרות בהסכם הרכישה של מניות מגידו י.ק. בע"מ  
(המשך)

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.

ביום 6 ביוני 2024, התקיימו התנאים המתלים הקבועים בהסכם המכר ובהתאם, העסקה הושלמה.

עם השלמת העסקה שילמה אאורה למוכרים סך של 32 מיליון ש"ח כאשר יתרת התמורה בסך של 46.5 מיליון ש"ח תשולם על ידי אאורה לא יאוחר מיום 15 באוקטובר 2024 (כאשר הזכויות הנמכרות, שועבדו לטובת המוכרים עד השלמת יתרת התמורה כאמור).

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-24 מיליון ש"ח (במזומן ובאמצעות הפחתת ערבויות בנקאיות) ראו באור 11ה' (5) לדוחות הכספיים השנתיים. יצוין כי לאחר תאריך המאזן, בחודש אוגוסט 2024, הושב לחברה הסכום האמור לעיל במזומן.

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

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. שלאחריו 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 לשם 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).

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 הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, 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 הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, 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.



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

1. 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, ולהסכם העקרונות שנחתם בין הצדדים ביום 1 בפברואר 2024, ביום 20 באוגוסט 2024, התקשרה החברה עם משכנות גשם בהסכם, לרכישת 20% מהזכויות במרכז המסחרי בהקמה בבקעת אונו (הכולל גם יחידות דיור ומשרדים, אשר החברה לא רכשה בהם זכויות), באופן שתהיה בעלת 70.01% מהזכויות בו (להלן - "הזכויות הנוספות" ו-"המרכז המסחרי"). בגין הזכויות הנוספות, 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 כ-65 מיליון ש"ח בהתאם לעקרונות שהוסכמו בין הצדדים ביחס לתשלום המקדמה, כמפורט בסעיף 7.6.4(1)ב' לפרק א' לדוח התקופתי (להלן - "מקדמת התמורה"). מקדמת התמורה תשולם על ידי החברה במספר תשלומים, לפי קצב התקדמות הבנייה ובכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם.

2. 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 26 ביוני 2024, הנפיקה החברה 22,754,026 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרה.

ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 0.9575 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב בתמורה כוללת של כ-22 מיליון ש"ח.

ביום 19 ביוני, 2024, נותר דירוג האג"ח על ידי חברת מעלות עבור אג"ח ג' ilBBB+/Watch Neg.

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

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 11ה' (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. מועד השלמת הפרויקט צפוי להיות במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024.

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.

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.

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

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

כפועל יוצא של נכס המכר האמור, סיווגה החברה 50% מנכס הנדל"ן להשקעה ו-50% מההלוואה 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.

יצוין כי למרות שבהתאם למזכר העקרונות נקבע כי הצדדים יחתמו על הסכם מכר בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות במזכר העקרונות, נכון למועד הדוח, הצדדים ממשיכים לנהל משא ומתן בקשר עם העסקה.

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 ואת 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 באורים 17, 20'א' ו-21' לדוח התקופתי השנתי.

יב. אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד חדשה

ביום 26 ביוני 2024, דירקטוריון החברה החליט לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד חדשה בחברה, אשר תחליף את המדיניות שאומצה על ידי הדירקטוריון ביום 27 בפברואר 2018, לפיה, בכפוף להוראות הדין, ובכלל זה, לעמידה במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, תשנ"ט-1999 ומגבלות חוקיות כפי שתהיינה מעת לעת, החלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, מגבלות הסכמיות שיש ו/או תהיינה לחברה, לרבות קובננטים והתניות פיננסיות אחרות שנטלה על עצמה החברה ו/או שתיטול על עצמה החברה בעתיד, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי בשיעור של עד 30% מהרווח הנקי על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים (המבוקרים) של החברה בשנה הרלוונטית.

מובהר כי יישום מדיניות חלוקת דיבידנד וחלוקת הדיבידנד בפועל תהיה כפופה, בנוסף לאמור לעיל, לצרכי החברה והתחייבויותיה כפי שיהיו במועדים הרלוונטיים, להערכת דירקטוריון החברה בדבר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות ובשים לב לתזרים המזומנים הצפוי של החברה, לקיומן של סכומים מספיקים של רווחים ראויים לחלוקה במועד הרלוונטיים; לכך שהחלוקה לא תשפיע לרעה על תנאי אגרות החוב של החברה הרשומות למסחר (ככל שיהיו) ו/או על מצב תזרים המזומנים של החברה; מידת הזדקקותה של החברה למזומנים למימון פעילותה כפי שתהיה מעת לעת ו/או פעילותה העתידית הצפויה ו/או המתוכננת; ושיקולים עסקיים אחרים, והכל כפי שייבחן על פי שיקול דעתו הבלעדי של דירקטוריון החברה.

בנוסף, רשאי דירקטוריון החברה בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים, לשנות את שיעור הדיבידנד המחולק או להחליט שלא לחלק דיבידנד כלל. כמו כן, דירקטוריון החברה יהיה רשאי לשנות מעל לעת את מדיניות החלוקה בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

אין לראות באימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד כהתחייבות של החברה להכריז או לבצע חלקת דיבידנד וכל הכרזה או חלוקה כאמור, תידון בנפרד בדירקטוריון החברה.

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

יג. הודעת בעל השליטה בחברה, בדבר חתימת הסכם מכר ניירות ערך מותנה מבלי שיחול שינוי בהחזקות בעל השליטה בחברה בשרשור סופי

ביום 28 ביוני 2024, (להלן: "המועד הקובע"), מר רני צים, בעל השליטה בחברה (להלן: "בעל השליטה"), המחזיק ב-68,271,379 מניות של החברה ו-2,200,000 כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים להמרה לעד 2,200,000 מניות החברה, באמצעות רני צים אחזקות בע"מ (להלן: "צים אחזקות") וכן ב-10,692,817 מניות של החברה באמצעות רני צים בע"מ (להלן: "חברת צים" ויחד עם צים אחזקות: "קבוצת צים"), הודיע לה על חתימת הסכם מכר מותנה של ניירות ערך של החברה (להלן: "הסכם מכר"), שכתוצאה ממנו יחול שינוי בהחזקות קבוצת צים (שהינן בעלות עניין ישירות בחברה), מבלי שיחול שינוי בהחזקות בעל השליטה בחברה בשרשור סופי, כמפורט להלן:

1. חברת צים מכרה לצים אחזקות, בתוקף למועד הקובע, את החזקותיה בחברה כמכפלת כמות המניות בבעלותה - 10,692,817 מניות רגילות של החברה בשער הסגירה של המניה ליום 27 ביוני 2024, העומד על 259.8 אג' (להלן: "השער הקובע"), קרי תמורת 27,779,938 ש"ח.

2. חברת צים אחזקות מכרה, בתוקף למועד הקובע, לשליטה בצים מרכזי קניות - שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות"), אשר השותף הכללי בה הינו רני צים בטוחה בע"מ, חברה בשליטה ובבעלות מלאה של רני צים (להלן: "השותף הכללי") ואשר הינו מחזיק 0.01% מהון השותפות, והשותף המוגבל בה הינו צים אחזקות, המחזיק ב-99.99% מהון השותפות, את מניות החברה המוחזקות על ידה - 78,964,196 מניות של החברה (כולל 10,692,817 מניות החברה אשר נרכשו מחברת צים כאמור בסעיף 1 לעיל), כמכפלת כמות המניות בשער הקובע, קרי תמורת 205,148,981 ש"ח וכן, את כתבי האופציה בתמורה שחושבה לפי מודל Black&Scholes, שהתבססה על השער הקובע, בתמורה כוללת של 439,547 ש"ח.

3. בנוסף, הסבה צים אחזקות לשותפות, בתוקף למועד הקובע, את התחייבויותיה וזכויותיה בקשר עם הסכם למתן שירותי ניהול לחברה - י"ר דירקטוריון פעיל (באמצעות מר רני צים) בתמורה לסך של 9,200,000 ש"ח (להלן: "הסכם הניהול"), כך ששירותי הניהול באמצעות מר רני צים יועמדו לחברה על ידי השותפות בתנאים אשר אושרו על ידי ועדת התגמול, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה בתוקף מחודש ינואר 2024. יצוין כי בהתאם להוראות הסכם הניהול, העברה לשותפות מוגדרת כהעברה מותרת אשר אינה מצריכה כל אישור נוסף.

4. התמורות המפורטות בסעיפים 1-3 לעיל שיתקבלו בידי חברת צים וצים אחזקות (לפי העניין) על פי הסכם המכר, לא תבוצענה במזומן ותרשמנה בספרי השותפות כיתרת זכות והון השותפות.

באור 6: -

אירועים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

יג. הודעת מר רני צים, בעל השליטה בחברה, בדבר חתימת הסכם מכר ניירות ערך מותנה מבלי שיחול שינוי בהחזקות בעל השליטה בחברה בשרשור סופי (המשך)

5. הסכם המכר מותנה בהתקיימות התנאים המתלים הבאים, אשר המועד האחרון להתקיימותם הינו יום 30 בספטמבר 2024:

5.1 אישור המממנים אשר העמידו הלוואות לקבוצת צים, שלטובתם נרשמו שעבודים מדרגה ראשונה על מניות החברה שבבעלות חברת צים ועל מניות החברה שבבעלות צים אחזקות וכן על מניות פסגות קבוצה לפיננסים והשקעות בע"מ (להלן: "פסגות") שבבעלות צים אחזקות, לסילוק השעבודים שנרשמו לטובתם על מניות החברה, העברת המניות לשותפות ולהפרדה מוחלטת בין החוב שייפרע, ככל שייפרע, כמפורט בסעיף 5.2 להלן, לבין החוב שיובטח במניות פסגות, קרי ללא ערבויות ובטחונות צולבים.

5.2 גיוס אגרות חוב סחירות בבורסה לניירות ערך בתל אביב על ידי השותפות, שלהבטחתו ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב בשעבוד ראשון בדרגה כל מניות צים מרכזי קניות בבעלות השותפות. תמורת ההנפקה תפרע את החלק מההלוואות האמורות בסעיף 5.1 אשר ייוחס לשותפות.

יצוין כי בעל השליטה הודיע לחברה במסגרת הודעתו, כי במקביל לחתימת הסכם המכר, צים אחזקות חתמה על הסכם מכר מותנה נוסף, המותנה בכניסתו לתוקף של הסכם המכר, למכירת ניירות הערך המוחזקים על ידה בפסגות לשותפות מוגבלת נוספת המוחזקת על ידי על השליטה בשרשור סופי.

יד. התקשרות במזכר עקרונות למכירת הזכויות במרכז המסחרי בירכא

ביום 7 ביולי 2024, התקשרה רקע מיידאס שותפות מוגבלת, שהינה בהחזקה מלאה של החברה (להלן: "המוכרת"), עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה (להלן: "הרוכשת"), במזכר עקרונות למכירת מלוא זכויות המוכרת במקרקעין ובמרכז המסחרי הידוע כ-SEVEN ירכא (להלן: "מזכר העקרונות" ו-"הנכס", לפי העניין) שעיקריו כדלקמן:

1. הרוכשת תרכוש מהמוכרת את מלוא זכויות המוכרת בנכס תמורת סך של 97 מיליון ש"ח (להלן: "הממכר" ו-"תמורת הרכישה").
2. חתימת הסכם המכר מותנית בתנאי מקדמי, לפיו ייחתם הסכם שכירות חדש בין הרוכשת ובעלי הקרקע בנכס בתנאים כפי שנקבע במזכר העקרונות.
3. הרוכשת תהיה זכאית לבצע בדיקת נאותות, וזאת בתוך 30 ימים ממועד החתימה על מזכר העקרונות. הצדדים יחתמו על הסכם מכר בתוך 45 ימים ממועד המצאת טיוטת חוזה ובכפוף לביצוע בדיקת הנאותות כאמור לשביעות רצון הרוכשת וחתירת הסכם שכירות חדש בין הרוכשת לבעלי הקרקע.
4. ביצוע העסקה כפוף לקבלת אישור הממונה על התחרות ("תנאי מתלה").
5. תמורת הרכישה, בתוספת מע"מ כחוק, תשולם על ידי הרוכשת לאחר התקיימות התנאי המתלה כדלהלן:

5.1 סך של כ-51 מיליון ש"ח ישמש לסילוק הלוואה שלהבטחתה נרשמו שעבודים על זכויותיה של המוכרת בנכס.

5.2 יתרת תמורת הרכישה בסך של כ-46 מיליון ש"ח, תשולם ישירות למוכרת.

יצוין כי בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2024, השווי ההוגן של המרכז המסחרי SEVEN ירכא עמד על כ-100 מיליון ש"ח. לפיכך, בכפוף להתקשרות בהסכם מחייב ולהשלמתו, לחברה הפסד לא מהותי מהעסקה בפער שבין תמורת הרכישה לשווי בספרי החברה כאמור. יצוין כי נכון למועד הדוח, הרוכשת ממשיכה בביצוע בדיקת נאותות כאמור והצדדים ממשיכים לנהל משא ומתן בקשר עם מכירת זכויות המוכרת בנכס.

-----

רני צים מרכזי קניות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 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 כולל אחר המיוחסים לחברה
7-8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
9	מידע נוסף

## דוח מיוחד לפי תקנה 38'ד

### 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 30 ביוני, 2024 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38'ד 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 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-798 אלפי ש"ח וכאפס אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. 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 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,  
20 באוגוסט, 2024



נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

21,504	40,220	30,415	מזומנים ושווי מזומנים
18,606	20,710	4,872	השקעות לזמן קצר
2,953	5,528	3,372	לקוחות
7,621	4,301	53,324	חייבים ויתרות חובה
11,700	15,731	133,697	צדדים קשורים
46,214	27,720	50,559	מלאי קרקעות
-	-	121,000	נכס מוחזק למכירה
<u>108,598</u>	<u>114,210</u>	<u>397,239</u>	

נכסים לא שוטפים

947,035	784,677	856,881	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו
731,966	691,514	624,571	נדל"ן להשקעה
165,190	180,414	176,595	נדל"ן להשקעה בתכנון והקמה
69,444	29,462	111,128	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
29,800	22,242	29,104	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
1,807	2,041	1,857	רכוש קבוע, נטו
145,878	73,590	49,239	צדדים קשורים
5,300	6,037	4,570	נכס זכות שימוש, נטו
<u>2,096,420</u>	<u>1,789,977</u>	<u>1,853,945</u>	
<u>2,205,018</u>	<u>1,904,187</u>	<u>2,251,184</u>	

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום	ליום 30 ביוני		
	31 בדצמבר 2023	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
304,200	35,346	326,866	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
-	30,000	-	חלויות שוטפות בגין תמורה נדחית רכישת מניות
31,262	23,192	34,291	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
7,424	3,694	9,817	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
58,591	43,189	22,582	זכאים ויתרות זכות
1,746	1,733	1,746	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
65,420	9,700	513	צדדים קשורים
-	-	114,300	התחייבויות המיוחדות לנכס מוחזק למכירה
<u>468,643</u>	<u>146,854</u>	<u>510,115</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
158,164	284,806	97,100	אשראי מתאגידים בנקאיים
729,183	679,009	774,993	אגרות חוב
-	11,247	-	תמורה נדחית בגין רכישת מניות
4,024	1,967	60,575	צדדים קשורים
11,813	5,044	3,203	התחייבות בגין חכירה
1,727	1,353	2,122	התחייבויות אחרות
<u>100,852</u>	<u>93,581</u>	<u>91,119</u>	מסים נדחים
<u>1,005,763</u>	<u>1,077,007</u>	<u>1,029,112</u>	
<u>הון מיוחד 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	16,550	20,311	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
<u>527,589</u>	<u>479,430</u>	<u>506,948</u>	יתרת רווח
<u>730,612</u>	<u>680,326</u>	<u>711,957</u>	סה"כ הון
<u>2,205,018</u>	<u>1,904,187</u>	<u>2,251,184</u>	

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

צחי כהן סמנכ"ל כספים	אבישי אברהם מנכ"ל	רני צים יו"ר דירקטוריון	20 באוגוסט, 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-------------------------	----------------------	----------------------------	--

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר בלתי מבוקר אלפי ש"ח
	2023	2024	2023	2024	
48,777	13,435	13,393	25,066	25,460	הכנסות משכירות וניהול גדל"ן להשקעה
-	-	2,761	-	2,761	הכנסות ממכירת יחידות לוגיסטיקה
48,777	13,435	16,154	25,066	28,221	
(5,495)	(1,813)	(1,319)	(2,970)	(2,254)	עלות הפעלת נכסים להשכרה
-	-	(2,601)	-	(2,601)	עלות הקמת יחידות לוגיסטיקה
(5,495)	(1,813)	(3,920)	(2,970)	(4,855)	
43,282	11,622	12,234	22,096	23,366	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם ומכירת יחידות לוגיסטיקה
68,677	10,160	13,478	14,360	6,878	עליית ערך גדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(1,882)	(660)	(430)	(1,293)	(831)	הוצאות מכירה ושיווק
(21,609)	(5,700)	(5,779)	(11,656)	(11,467)	הוצאות הנהלה וכלליות
69,665	16,529	1,115	39,597	7,786	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(12,617)	75	(1,586)	131	(20,420)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
145,516	32,026	19,032	63,235	5,312	רווח תפעולי
13,453	3,341	5,371	7,397	10,388	הכנסות מימון
(65,301)	(17,889)	(24,453)	(31,821)	(41,379)	הוצאות מימון
93,668	17,478	(50)	38,811	(25,679)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(6,698)	-	-	-	5,038	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
86,970	17,478	(50)	38,811	(20,641)	רווח נקי (הפסד)
86,970	17,478	(50)	38,811	(20,641)	רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
86,970	17,478	(50)	38,811	(20,641)	סה"כ רווח (הפסד) כולל

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

רני צים מרכזי קניות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
86,970	17,478	(50)	38,811	(20,641)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
					<u>התאמות הדרושות להצגת תזרימי</u> <u>מזומנים מפעילות שוטפת</u>
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(69,665)	(16,529)	(1,115)	(39,597)	(7,786)	ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(68,677)	(10,160)	(13,478)	(14,360)	(6,878)	פחת והפחתות
1,358	692	128	1,052	569	עלות תשלום מבוסס מניות
5,961	1,496	1,093	3,834	1,986	הפסד מירידת ערך השקעה בכלולה
-	-	119	-	18,901	שערוך וריבית הלוואות מחברות מוחזקות ואחרים, נטו
18,932	5,165	6,922	7,427	12,121	שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
33,477	7,155	12,160	16,996	18,870	מסים על ההכנסה
6,698	-	-	-	(5,038)	
(71,916)	(12,181)	5,829	(24,648)	32,745	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
					ירידה (עלייה) בלקוחות, בחייבים ויתרות חובה ובצדדים קשורים
2,822	4,838	(17,951)	17,775	(1,773)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(1,974)	2,285	1,656	(5,703)	2,393	ירידה בזכאים ויתרות זכות, בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך ובצדדים קשורים
(21,436)	(3,419)	18,278	(9,691)	(5,416)	
(20,588)	3,704	1,983	2,381	(4,796)	
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת (לפני השקעה במלאי מקרקעין)
(5,534)	9,001	7,762	16,544	7,308	השקעה במלאי מקרקעין (*)
(30,677)	(2,852)	(1,847)	(4,515)	(4,345)	
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה
(36,211)	6,149	5,915	12,029	2,963	
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה של</u> <u>החברה</u>
					השקעות והלוואות בחברות מוחזקות (לרבות שינוי ביתרות חו"ז)
(98,958)	(13,771)	(14,879)	26,953	(45,435)	דיבידנד ששולם
21,500	-	-	-	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
3,000	-	-	3,000	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
(11,507)	(1,196)	(8,706)	(4,229)	(10,833)	השקעה בנדל"ן להשקעה להקמה ותשלום מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(50,450)	(9,295)	(5,214)	(10,078)	(46,737)	רכישת רכוש קבוע
(136)	(116)	(161)	(174)	(202)	השקעה בפקדון (שחרור מפקדון) משועבד
(7,692)	(10,000)	5,179	(10,000)	13,441	תמורה ממכירת חברה כלולה
-	-	21,000	-	21,000	ירידה בחייבים ויתרות חובה ובחייבים לזמן ארוך, נטו
-	243	-	856	-	
(144,243)	(34,135)	(2,781)	6,328	(68,766)	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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
188,396	-	65,996	841	77,996	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(133,595)	(2,408)	(14,578)	(5,358)	(17,112)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
83,408	4,516	(26,885)	(7,518)	(247)	קבלת (פרעון) הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
5,225	-	259	-	376	קבלת הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
62,830	-	22,754	-	56,619	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(30,332)	(13,195)	(18,318)	(14,540)	(23,015)	פרעון אגרות חוב
(1,734)	(433)	-	(860)	(313)	פרעון תשלומים בחכירה
(33,565)	(5,645)	(12,140)	(12,027)	(19,590)	ריבית ששולמה במזומן
140,633	(17,165)	17,088	(39,462)	74,714	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(39,821)	(45,151)	20,222	(21,105)	8,911	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
61,325	85,371	10,193	61,325	21,504	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
21,504	40,220	30,415	40,220	30,415	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
<b>פעולות מהותיות שלא במזומן</b>					
-	200	-	1,621	-	ספקים בגין נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(12,690)	(30,000)	-	(25,827)	(28,673)	תמורה נדחית בגין רכישת מניות
31,148	-	7,838	-	7,838	מיון השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה בחברה בת
-	(3,000)	-	(3,000)	-	פקדון משועבד בגין נדל"ן
-	-	-	-	(121,000)	סיווג נכס זמין למכירה
-	-	-	-	70,000	סיווג התחייבויות המיוחסות לנכס זמין למכירה

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

## באור 1: - כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 30 ביוני 2024, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-113 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מהלוואות קצרות מועד בסך של כ-9 מיליון ש"ח שנטלה החברה בקשר לפרויקט בכפר סבא וכן מחלות שוטפת של הלוואה לזמן ארוך בסך של כ-77 מיליון ש"ח בגין נכס גני תקווה, הלוואה בסך כ-40 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. נכון למועד הדוח החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

## 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 הוגן ולגביהן קיים הבדל מהותי בין הערך בספרים לשווי ההוגן:

שווי הוגן (2)			יתרה בספרים (1)		
31 בדצמבר	30 ביוני		31 בדצמבר	30 ביוני	
2023	2023	2024	2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
באלפי ש"ח					

התחייבויות פיננסיות

308,659	263,567	312,947	337,110	293,386	339,369	אגרות חוב סחירות (סדרה ב')
365,904	330,275	411,122	423,635	408,815	472,444	אגרות חוב סחירות (סדרה ג')
674,563	593,842	724,069	760,745	702,201	811,813	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 5 לדוחותיה הכספיים המאוחדים ביניים של החברה.

לכבוד

הדירקטוריון של רני צים מרכזי קניות בע"מ  
ג.א.נ,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ ("החברה")**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוחות הצעת מדף שתפרסם החברה, ככל שתפרסם, מכח תשקיף מדף של החברה נושא תאריך 31 במאי 2024:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 20 באוגוסט, 2024 על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני, 2024 לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך;
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 20 באוגוסט, 2024 על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 338' לתקנות ניירות הערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של החברה ליום 30 ביוני, 2024 לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך;

בכבוד רב

תל-אביב,  
20 באוגוסט, 2024

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

**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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2024 (להלן – "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני 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 השני 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.

20 באוגוסט, 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 השני 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 ותזרימים 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.

20 באוגוסט, 2024

צחי כהן, סמנכ"ל כספים



**טרייסטמן אגמי**  
שפאות מקרקעין

תאריך : 18.08.2024  
סימוכין : 372/7.16/9

**שומת מקרקעין מקיפה -  
מקרקעי מתחם "צ'ים אורבן נוף הגליל"  
(לשעבר מרכז "סיטי 1")  
וזכות שכירות מקרקעי תחנת תדלוק  
שד' מעלה יצחק, אזור התעשייה ג', נוף הגליל  
גוש 17532 חלק מחלקה 134**

המועד הקובע: 30.06.2024







**טרייסטמן אגמי**  
שמאות מקרקעין

### **1.10 פרטי השמאי**

שם השמאית: רלי טרייסטמן - אגמי.  
מס' רישיון: רישיון מס' 382 משנת 1994.

משפטנית ושמאית מקרקעין, בוגרת התכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון.  
בעלת משרד "טרייסטמן - אגמי שמאות מקרקעין".

### **1.11 המועד הקובע**

המועד הקובע לשומה - 30.06.2024.

### **1.12 הסכמה לפרסום**

הנני נותנת בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

### **1.13 מועד הביקור בנכס וזהות המבקר**

ביקור בנכס נערך בתאריך 29.07.2024 ע"י רועי צרפתי, שמאי מקרקעין.

### **1.14 מסמכים שהוצגו בפני לצורך עריכת חוות הדעת**

- תכניות בנין עיר מאושרות.
- היתרי בניה.
- העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 30.07.2024.
- נסח מרשם החברות, מיום 23.07.2023.
- חוזה רכישת הזכויות ונספחיו.
- הסכם שכירות לגג החניה ותחנת התדלוק.
- נתוני שכירות למועד הקובע.
- העתק הסכמי שכירות שנחתמו במהלך השנה האחרונה.
- נתוני ניהול, כפי שנתקבל מהחברה.
- העתק תשריט שיווק.

הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בחו"ד זו, נכונים למועד הביקור בנכס או למועד/ים מסוימ/ים הנקוב/ים בו בלבד. ייתכנו שינויים בשווי ההוגן של הנכס בהתאם לתנודות השוק ולרבות שינוי בשיעורי התפוסה, גובה שכר הדירה ושיעורי הריבית.

חוות דעתנו ערוכה, בין היתר, על בסיס המידע שנמסר מהחברה ועבר על ידינו עיבוד ובקרה להצגתו בדו"ח זה.



**טרייסטמן אגמי**  
שפאות מקרקעין

## 2. פרטי הנכס

### מהות הנכס:

מבנה סיטי 1, בן 4 קומות וקומות ביניים.  
משמש לתעשייה, מלאכה, מסחר ומשרדים.  
בנוסף, זכות שכירות חופשית במקרקעי תחנת תדלוק מחברת מבני תעשייה.

החניה בגג המבנה הצמוד ומקרקעי תחנת התדלוק הנם בשכירות חופשית מחברת מבני תעשייה ואינם חלק מזכויות הבעלות בנשוא חוות הדעת אלא זכות שכירות חוזית.

גוש: 17532

### חלק מחלקה:

134, בשטח רשום של 54,306 מ"ר.

### שטח קרקע:

14,476 מ"ר מסוימים, עפ"י הסכם הרכישה.  
בקרע קיימת הפקעה של 304 מ"ר לטובת הרכבת הקלה נצרת-חיפה.  
סה"כ שטח הקרקע נטו הנו 14,172 מ"ר.

### שטח בנוי:

עפ"י היתרי הבניה:

שטח לא מקורה	סה"כ בנוי	סה"כ שירות	שטח עיקרי				קומה
			סה"כ עיקרי	תעשייה	מסחר	משרדים	
	574.06	574.06	0.00				מרתף
	8,454.64	2,061.41	6,393.23	6,393.23			קרקע תחתונה
	697.20	466.90	230.30	230.30			ביניים קרקע תחתונה
	9,037.18	2,427.91	6,609.27		6,609.27		קרקע עליונה
	633.37	552.10	81.27		81.27		ביניים קרקע עליונה
	8,028.96	3,481.24	4,547.72		4,547.72		א'
	697.85	616.58	81.27		81.27		א' ביניים
761.11	7,191.68	1,707.63	5,484.05		1,371.29	4,112.76	ב'
	596.81	517.85	78.96			78.96	ב' ביניים
	272.12	272.12	0.00				גג
761.11	36,183.87	12,677.80	23,506.07	6,623.53	12,690.82	4,191.72	סה"כ

### בעלויות:

מדינת ישראל: 235/3017 חלקים.  
רני צים מרכזים מסחרים בחברה הערבית בע"מ: 1034/3879 חלקים.  
מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ: 17800/27153 חלקים.

### זכויות:

איתור המקרקעין הנו עפ"י הסכם הרכישה בלבד.  
במקרקעין לא נרשם הסכם שיתוף בין הבעלים.  
בנוסף, זכות שכירות חופשית במקרקעי תחנת תדלוק מחברת מבני תעשייה.

### הערות בחלקה:

ראה/י סעיף 6.1 להלן.

### שעבודים:

רשומה משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ. שם הלווה: רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ. החלק בנכס: 1034/3879.

### מיקום:

שד' מעלה יצחק, אזור התעשייה ג', נוף הגליל.



### 3. תיאור הסביבה, הקרקע והמבנה

#### 3.1 כללי

נוף הגליל (לשעבר נצרת עילית) ממוקמת בגליל התחתון סמוך לעיר נצרת. נוף הגליל מהווה עיר מחוז עבור הישובים הסמוכים לה.

העיר נוף הגליל, מונה, נכון לסוף מאי 2024 כ- 45 א' תושבים. העיר מדורגת באשכול 5 מתוך 10 בדירוג מדד חברתי-כלכלי.

עפ"י תכנית המתאר הכוללת של העיר, יעד האוכלוסייה לשנת 2035, הנו לכ- 100 א' תושבים.

להלן פירוט הישובים הסמוכים:

- העיר נצרת, עיר ערבית: 77,850 תושבים.
- יפיע: 20,100 תושבים.
- ריינה: 19,740 תושבים.
- עילוט: 9,100 תושבים.
- כפר כנא: 24,600 תושבים.
- משהד: 8,892 תושבים.
- איכסאל: 15,587 תושבים.

בנוף הגליל קיימים 5 אזורי תעשייה:

- ✓ אזורי התעשייה א', ב'.  
אזורים ותיקים, הממוקמים סמוך למרכזה של העיר. מאופיינים במבני תעשייה, מבני ציבור ומבני משרדים.
- ✓ אזור התעשייה ג'.  
ממוקם בצפון העיר, סמוך לשכונת הר יונה ולאזור התעשייה הר יונה.
- ✓ אזור התעשייה הר יונה.  
אזור התעשייה ציפורית, הממוקם בצפון לעיר.
- ✓ ממוקם מחוץ לעיר. בשלבי פיתוח ומאופיין במפעלים גדולים הנהנים ממענקים הניתנים באזורי עדיפות לאומית.  
בין היתר ממוקמים באזור, מפעל שטראוס עלית, השחר העולה, כרמית, ממתקי נצרת ועוד וזאת לצד מתחמי היי טק.



טרייסטמן אגמי  
שמות מקרקעין

### 3.2. תיאור הסביבה

נשוא חוות הדעת ממוקם באזור התעשייה ג', נוף הגליל.



מאופיין בשימושי תעשייה ומסחר. מלבד נשוא חוות הדעת, באזור התעשייה ממוקם מרכז המזון "MERKAZA" הממוקם בסמוך מדרום, מסעדות, תחנות תדלוק, מוסכים ואולמות אירועים.



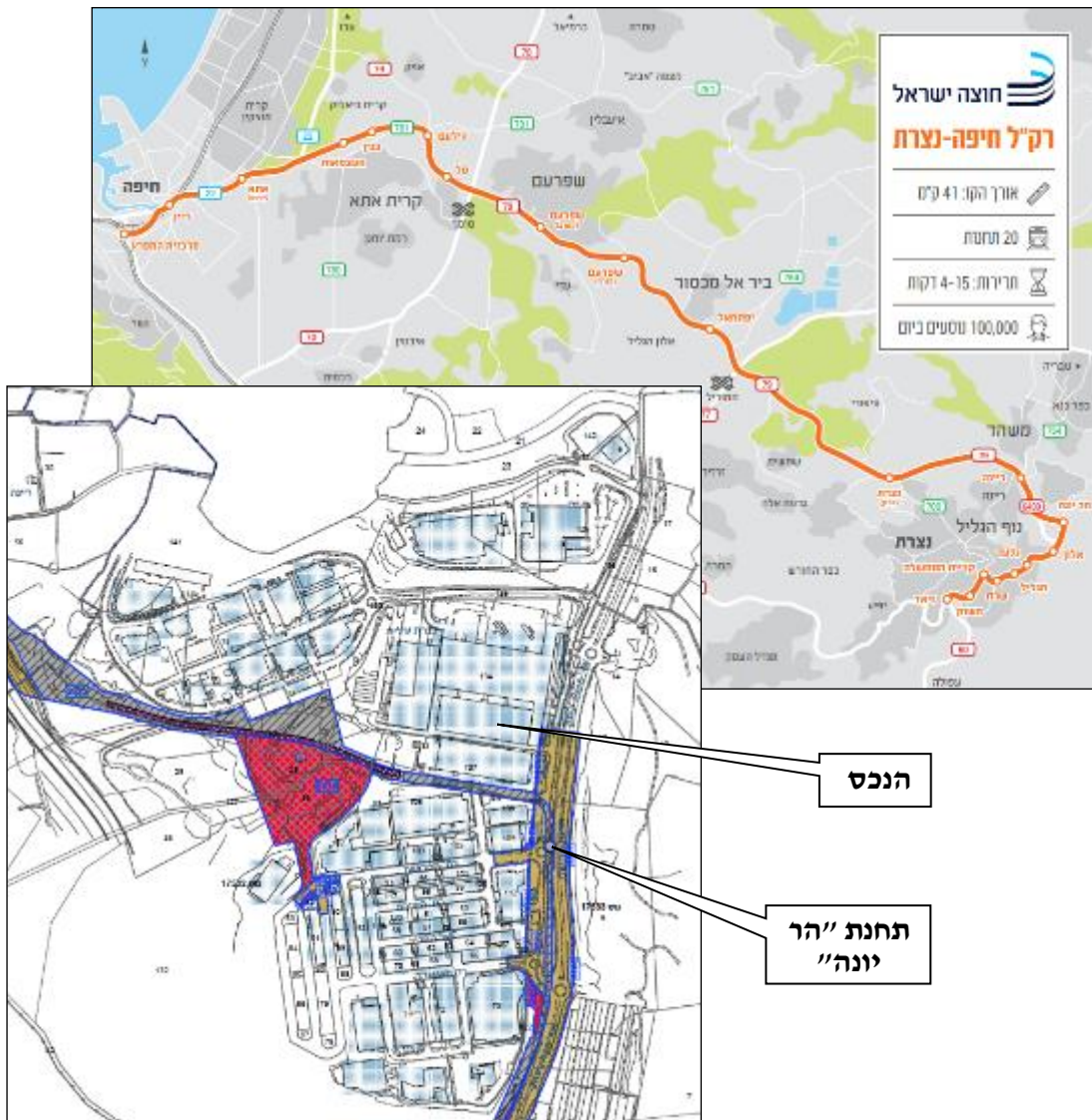


**טרייסטמן אגמי**  
שמות מקרקעין

### 3.3. תוואי הרכבת הקלה נצרת - חיפה ("נופית")

התכנית לאישור תוואי הרכבת הקלה בין חיפה לנצרת, תת"ל 56, פורסמה לאישור ביום 12.7.2018.

עפ"י פרסומים במהלך שנת 2024 צפויה התקדמות משמעותית בעבודות. מרבית העבודות יתרכזו בשדרות מעלה יצחק בקטע שבין אזור התעשייה ג' (הר יונה) ועד קרית הממשלה. כיום העבודות הן מדרום לנכס בשנדון. צפי לסיום התוואי עד שנת 2028. להלן פרטי הקו המתוכנן עפ"י אתר האינטרנט של חברת חוצה ישראל:

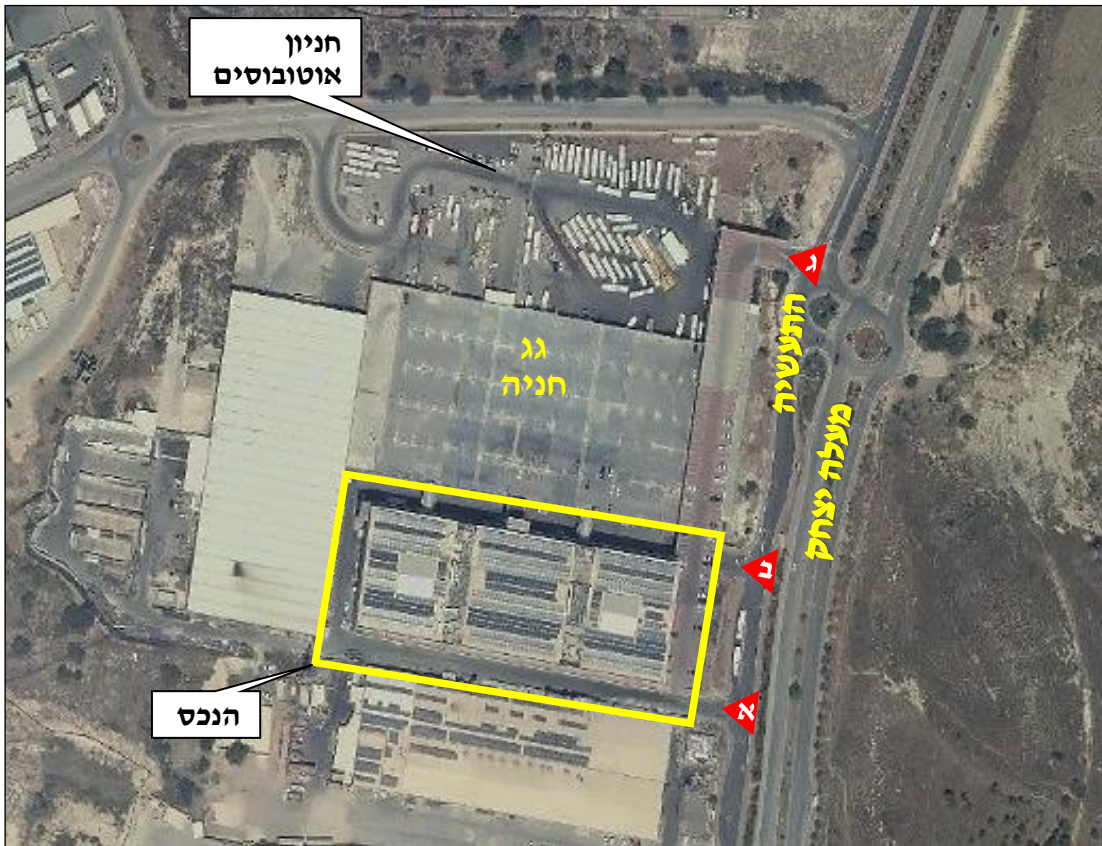




טרייסטמן אגמי  
שמות מקרקעין

### 3.4. תיאור הקרקע

חלק מחלקה מס' 134 בגוש 17532, מבנה "סיטי 1".  
שד' מעלה יצחק, אזור התעשייה ג', נוף הגליל.  
שטח הקרקע של נשוא חוות הדעת הנו מסוים בחלקה 134 - 14,476 מ"ר.  
צורת החלקה מלבן.  
בקרקע קיימת הפקעה של 304 מ"ר לטובת הרכבת הקלה נצרת-חיפה.  
ההפקעה הנה בתחום נשוא חוות הדעת.  
סה"כ שטח הקרקע נטו הנו 14,172 מ"ר.



בתחום החלקה בנוי מבנה סיטי 1 - בן 4 קומות וקומות ביניים.  
פני הקרקע בסביבה הנם במדרון היורד מצפון לדרום.  
הפיתוח הסביבתי מלא.

גבולות הקרקע:

- במזרח: רחוב התעשייה ושד' מעלה יצחק.
- בדרום: מבנה תעשייה חד קומתי.
- במערב: מבנה תעשייה חד קומתי.
- חלק מהמבנה ממוקם בחלקה 134.
- בצפון: מבנה תעשייה חד קומתי הבנוי בבניה קשיחה.  
גג המבנה משמש לחניית נשוא חוות הדעת.  
מעברו, חניון אוטובוסים.  
המבנה והחניון ממוקמים בחלקה 134.



### 3.5. תיאור המבנה

מבנה הכולל 4 קומות עיקריות (שטחי המבנה ראה/י סעיף 5.2 להלן):

- קרקע תחתונה: לתעשייה ומלאכה.
- קרקע עליונה: למסחר.
- א': למסחר.
- ב': מסחר ומשרדים.

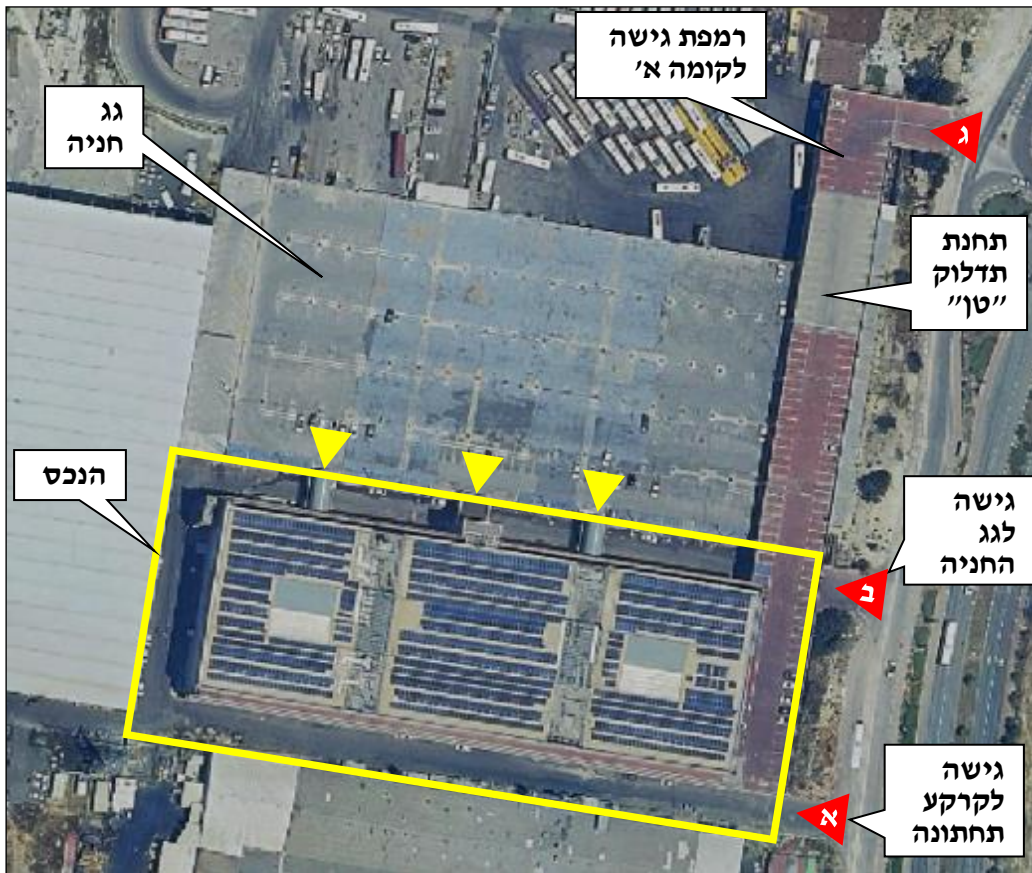
בין כל 2 קומות, קומת ביניים חלקית, המשמשת לאחסנה ושירותים.

מחוץ למקרקעין נשוא חוות הדעת, בתחום מקרקעי חברת "מבני תעשייה" בחלקה, גג המשמש לחניה, הממוקם במפלס קומת הקרקע העליונה.

מגג חניה זה גישה אל נשוא חוות הדעת, ב-3 גשרים, המקשרים לקומת הקרקע העליונה בנכס.

כמו כן, במפלס זה, בתחום רמפת הגישה העליונה לכלי רכב, תחנת תדלוק "טן" ושטח לשטיפת רכבים. מקרקעי תחנת התדלוק ושטיפת הרכבים הנם מחוץ למקרקעי נשוא חוות הדעת. לחברה זכות שכירות חופשית במקרקעי תחנת התדלוק מחברת מבני תעשייה.

יודגש, כי החניה בגג ומקרקעי תחנת התדלוק הנם בשכירות מחברת "מבני תעשייה" ואינם חלק מזכויות הבעלות בנשוא חוות הדעת.



הגישה הנה משד' מעלה יצחק, דרך רחוב התעשייה, ב-3 גישות נפרדות, כמסומן לעיל. יודגש, כי גישה ג' (המובילה לקומה א') הנה גישה באמצעות רמפה, הממוקמת מחוץ למקרקעי נשוא חוות הדעת.



**טרייסטמן אגמי**  
שמאות מקרקעין

המבנה בנוי בבניה קשיחה עם גג בטון שטוח.  
בגג מערכת פוטו-וולטאית.  
במבנה, 6 גרעינים עם מעליות נוסעים, וגרם מדרגות.  
מצבו התחזוקתי הכללי של הנכס טוב.

להלן מסי מקומות החניה :

מחוץ לנכס	בתחום הנכס	קומה
	77	קרקע תחתונה
579	25	קרקע עליונה
	16	א'
579	118	סה"כ

הנכס מנוהל בניהול עצמי של החברה.

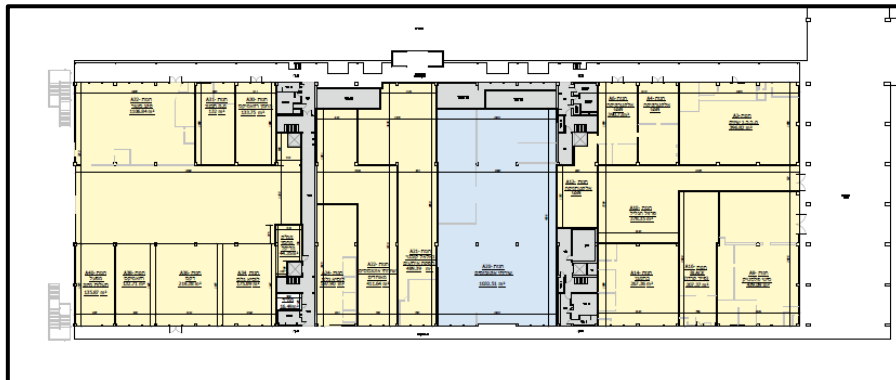
### קומת קרקע תחתונה (0) - תעשייה ומלאכה

בקומה אולמות ותאי תעשייה ומלאכה.  
הגישה הנה משד' מעלה יצחק, אל רחוב התעשייה, וממנו לכביש פנימי המוביל לקומה, מסומן "א" בסעיף 3.5 לעיל.  
הכביש הפנימי הנו היקפי ועם גישה ישירה לכל אולם / תא תעשייה.  
באגפה הצפונית של הקומה קיימת רמפת פריקה והעמסה בחזית האולמות.  
קיימת חניה בחזית ההיקפית של הקומה.  
קיימת גישה לקומה באמצעות המעליות הפנימיות של הבניין.



רמת הגימור בקומה תואמת אולמות תעשייה / מלאכה.

תשריט שיווק מיום 04.06.2024 :





**טרייסטמן אגמי**  
שמות מקרקעין

### קומות קרקע עליונה (2) וקומה א' (4) - מסחר ותצוגה

הקומות מהוות את שטחי המסחר בבניין. הקומות בנויות במתכונת של "קניון" - מול מרכזי עם יחידות באגפיו. הגישה בין הקומות הנה באמצעות חדרי המדרגות והמעליות ובאמצעות, דרגנועים מחזית החניה אל קומה א'.

קומת הקרקע העליונה הנה במפלס גג החניה. יודגש, כי החניה הנה בשכירות מחברת מבני תעשייה ואינה חלק מזכויות הבעלות בנשוא חוות הדעת. הגישה לקומה הנה מרחוב התעשייה, אל כניסה, המסומנת "ב" בסעיף 3.5 לעיל, המובילה אל מגרש החניה בגג.

מגג החניה קיימים 3 גשרים המחברים אל 3 אגפים נפרדים של הקומה:

- המערבי: קינג סטור.
  - המרכזי: לובי מרכזי לבניין. מאחוריו יחידת "MAX".
  - המזרחי: "הום סנטר".
  - מעבר הולכי רגל לאורך חזית הקומה.
- למועד הקובע, הקומה מושכרת ומשמשת ל- 4 יחידות מסחר ("הום סנטר", "MAX", "קינג סטור" ו-"החמנייה"). באגפה המזרחי, חלל מסחרי, ריק ופנוי.

במפלס קומה זו ממוקמת תחנת תדלוק "טן". מיקומה בסמוך לגג החניה, מתחת לרמפת הגישה לקומה א' (ראה/י להלן). יודגש, כי מקרקעי תחנת התדלוק הנם בשכירות חופשית מחברת מבני תעשייה.



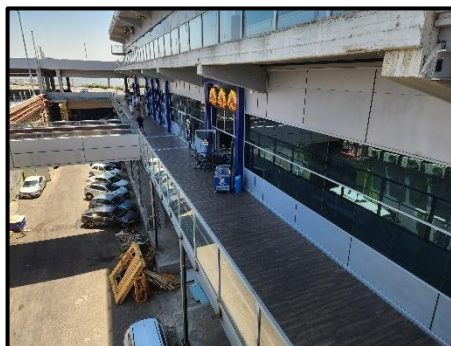
כניסה לחנות MAX



חזית צפונית + דרגנועים למפלס א'



מבט על החניון, ת. דלק ושטיפה

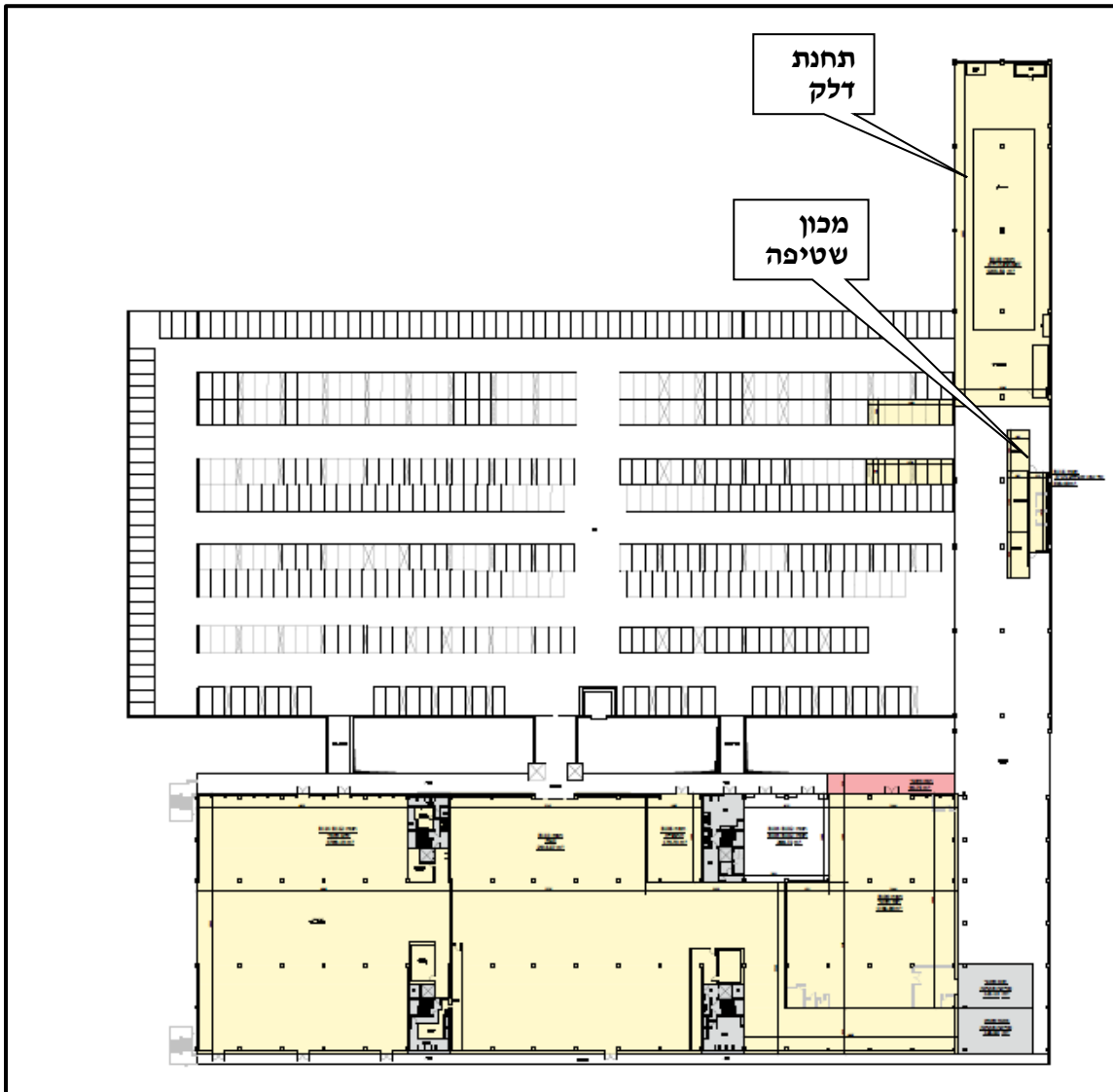


מבט לחזית הקומה



**טרייסטמן אגמי**  
שמאות מקרקעין

תשריט שיווק מיום 23.07.2024 :





**טרייסטמן אגמי**  
שמאות מקרקעין

קומה א' הנה במפלס רמפת החניה. הגישה לקומה הנה משד' מעלה יצחק, דרך הכיכר אל הגישה לרמפה, מסומנת "ג" בסעיף 3.5 לעיל.

לאורך הרמפה חניה מוסדרת עם גישה לקומה באגפה המזרחי. בשני אגפי הקומה 2 חצרות מקורות - פאטיו.

הקומה משמשת ליחידות מסחר ותצוגה. הקומה מאוכלסת חלקית.

הגימור הפנימי בקומות תואם את השימוש המסחרי. במעברים הציבוריים נערך שיפוץ כללי, הכולל ריצוף באריחי קרמיקה, תקרה מונמכת עם תאורה שקועה.

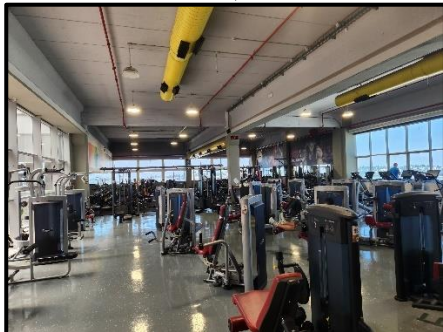
חזית היחידות הנה בוויטרינות עם מסגרת אלומיניום. בקומות מערכת מיזוג אוויר מרכזית ומערכות גילוי וכיבוי אש.



קומה א'



חניה קומה א'

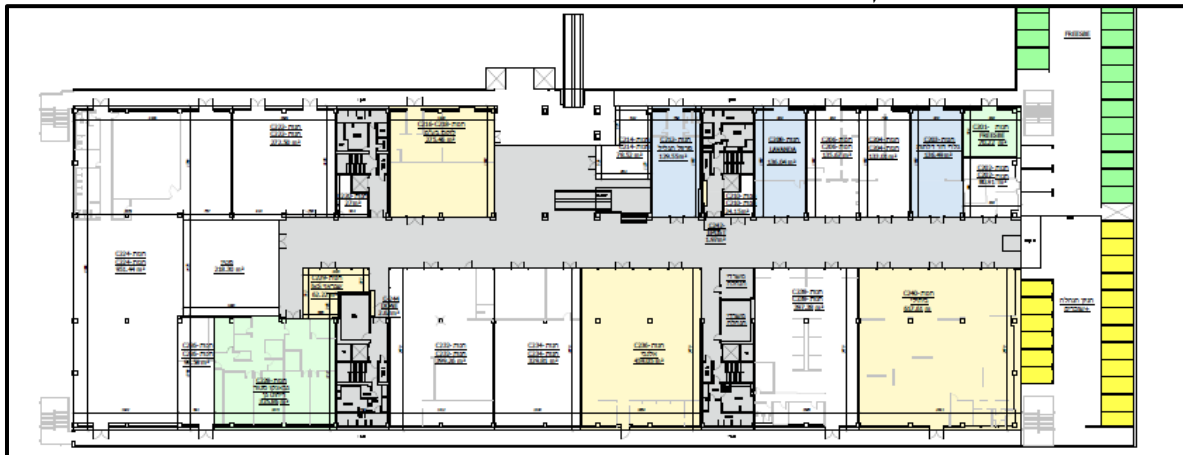


חדר כושר



חלל חנות

תשריט שיווק מיום 23.07.2024 :





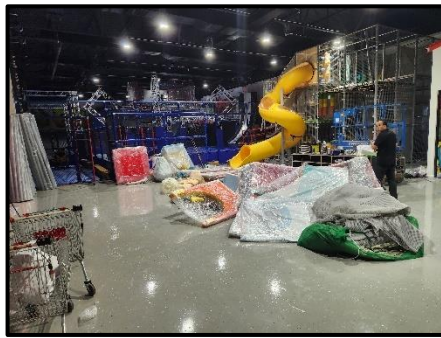
### קומה ב' (6), מסחר ומשרדים

הגישה הנה באמצעות דרגנוע מקומה א' ומדרגות צמודות ו/או באמצעות חדרי המדרגות והמעליות.

נכון למועד הביקור, שיפוץ הקומה הסתיים. רמת הגימור טובה מאוד. באגף המזרחי, מתחם משרדים סגור הכולל לובי ופטיו במרכז. באגף המערבי, שדרת חנויות / משרדים. חלק מהיחידות מאוכלסות, חלק בשלבי עבודות התאמה ע"י השוכרים. לאורך החזיתות הצפונית והדרומית, מרפסות פתוחות.



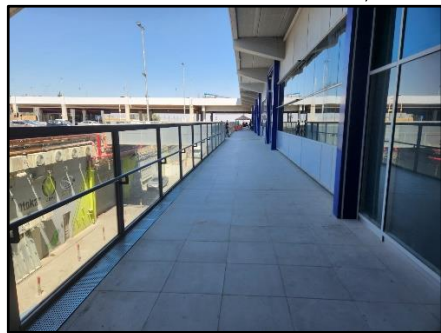
לובי משרדים אגף מזרחי



משחיקה בשלבי עבודות התאמה



חלל אמצעי ודרומי



מרפסת צפונית

תשריט שיווק מיום 23.07.2024 :







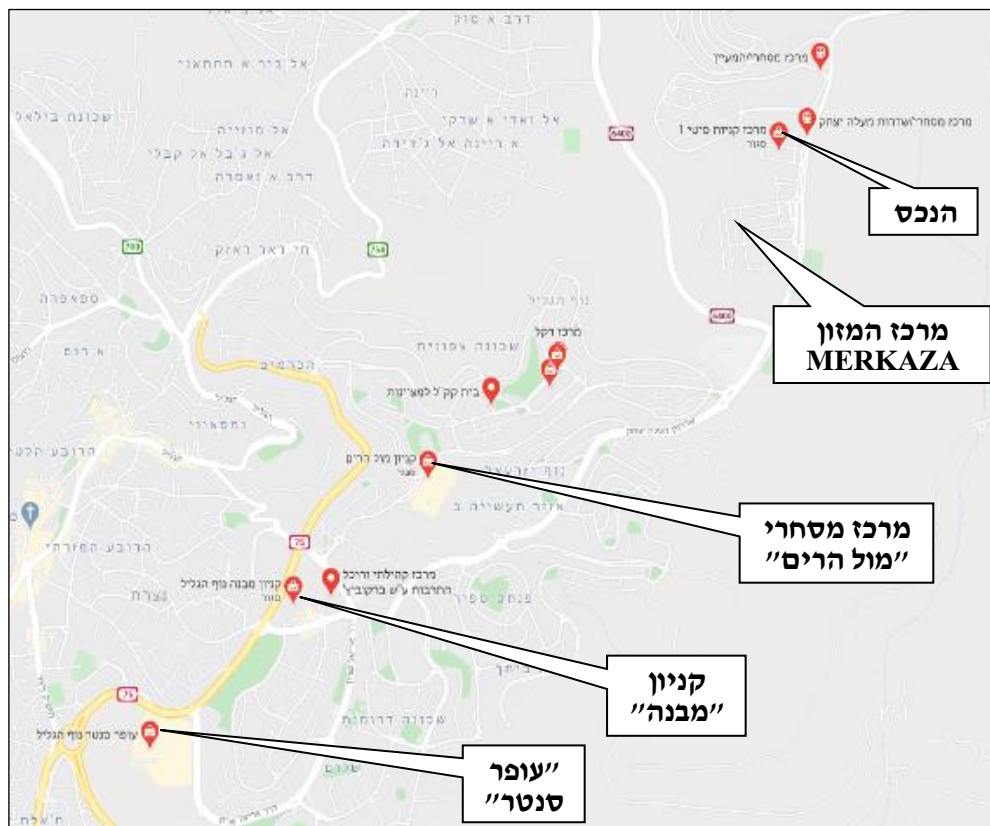
**קומות ביניים, אחסנה ושירותים**  
בין כל 2 קומות קומה חלקית לאחסנה ושירותים.

**גג עליון**

בגג מערכת פוטו-וולטאית.

בקומות מערכת מיזוג אוויר מרכזית ומערכות גילוי וכיבוי אש.

#### **4. הסביבה העסקית - מרכזים מסחריים**



##### **4.1 "MERKAZA" (מרכז המזון)**

מרכז מזון גדול וייחודי.  
נפתח בשנת 2014.

משתרע על שתי קומות, המשמשות כמסחר ומסעדות ו- 4 קומות חניה.  
שטחו כ- 18,000 מ"ר, מהם כ- 2,300 מ"ר מסעדות.

##### **4.2 קניון "מבנה" (לשעבר "ONE")**

הוקם בשנת 1993.  
שטח להשכרה כ- 12,170 מ"ר והוא משתרע על פני 3 קומות מסחר מעל קומת מרתף.  
באגף הדרום מערבי, שתי קומות נוספות לשימושי משרדים.



#### 4.3 "מול הרים"

מתחם פתוח, חד קומתי, מונה כ- 35 חנויות ובתי עסק.  
כולל בין היתר, סופרמרקט מרשת "אושר עד".

#### 4.4 "BIG Fashion"

השטח הבנוי של המרכז המסחרי - 29,917 מ"ר.  
השטח העיקרי - 14,950 מ"ר.

#### 4.5 "עופר נוף הגליל"

מתחם "עופר נוף הגליל" מתשרע על שטח של כ- 18,500 מ"ר.  
מהווה מתחם מסחרי פתוח, הבנוי סביב מגרש חניה.

בין החנויות במתחם: קפה ביגה, רשת BBB, פוקס, לנדוור, שילב, ריקושט, קרביץ,  
רשת סאקרה, קסטרו, ללין, מחסני תאורה, טויס אר אס, מחסני חשמל, רשת שואופ,  
כיתן, אייס, מקדונלדס, שילב, דלתא ועוד.

לפי פרסום בדוח הכספי ליום 31.12.2023, מיליסרון תרחיב את המרכז המסחרי  
משטח של כ- 20 א' מ"ר לשטח של כ- 63 א' מ"ר.  
בסיום פרויקט ההרחבה, יכלול המתחם כ- 41 א' מ"ר שטחי מסחר וכ- 22 א' מ"ר  
משרדים.

בשלב הראשון: בשלבי הקמה מעל המבנה המסחרי בכניסה למתחם, בניין משרדים  
בן ארבע קומות ובשטח של כ- 6,000 מ"ר. צפי סיום הבניה במהלך  
שנת 2024.

בשלב השני: צפויים להתווסף למתחם הפתוח כ- 21,000 מ"ר שטחי מסחר של  
אופנה, בילוי ופנאי על פני שתי קומות, עם חניה.  
הבנייה החלה.

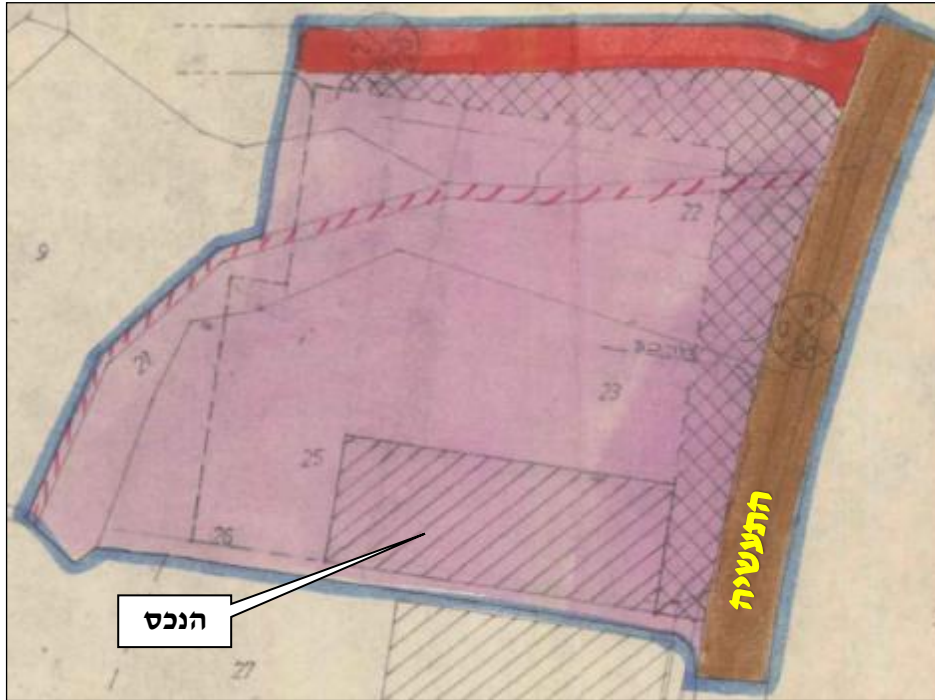
בשלב השלישי: מתוכננת הקמת בניין משרדים נוסף, אשר יכלול גם חללי עבודה  
משותפים, בשטח של כ- 16 א' מ"ר.  
טרם נקבע מועד להתחלת הבניה.



## 5. מצב תכנוני

### 5.1 תכניות בניין עיר

5.1.1 תכנית ג/4541. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3653 מיום 28.04.1989



יעוד : תעשייה ומלאכה.

שימושים : מפעלי תעשייה, מחסנים, בתי קירור, משרדים, אולמות, תצוגה, אולמות מכירה, בנקים, אולמות שמחה, מסעדות, מזנונים, שטחי חניה, שירותים ציבוריים, כמקובל באזור תעשייה. משרדים ושירותים במפלסי הביניים. קומת נוספת חלקית מתחת לבניין - אחסון וחניה.

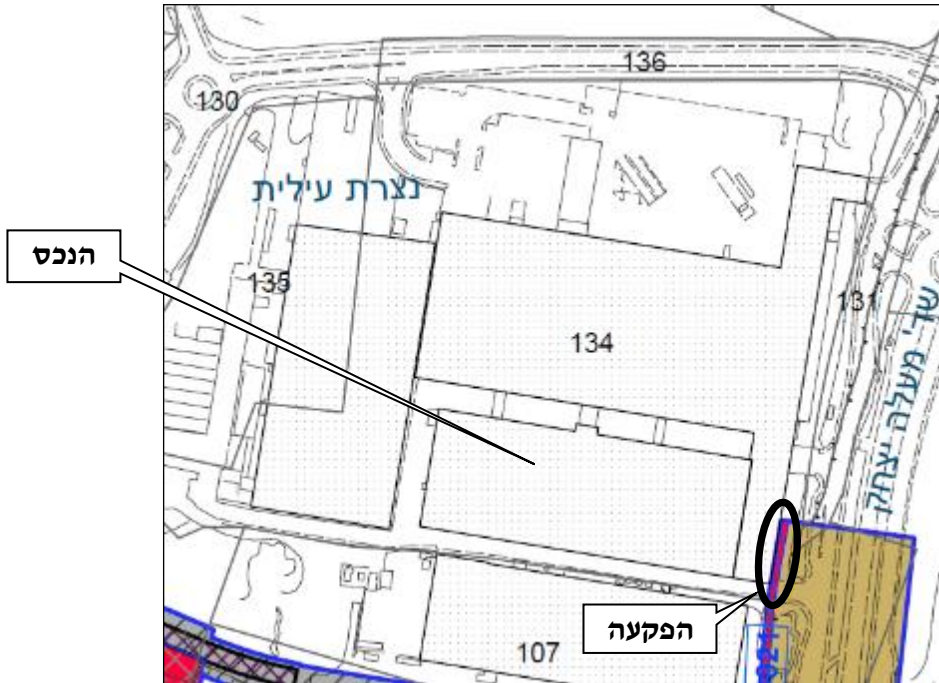
קומות : עד 3 קומות מעל מפלס הכביש הראשי בנקודת הגישה לבניין או עד 20 מ' מעל אותה נקודה, ועד 4 קומות ממפלס קרקע מיושרת. תותר סגירת קומת נוספת חלקית מתחת לבניין בחלקו המערבי, בהתאם לטופוגרפיה, למטרת אחסון וחניה.

זכויות :	קומת קרקע :	55%	משטח המגרש.
	קומה א' :	50%	משטח המגרש.
	קומה ב' :	50%	משטח המגרש.
	קומה ג' :	<u>50%</u>	משטח המגרש.
	סה"כ :	205%	משטח המגרש.



**טרייסטמן אגמי**  
שמאות מקרקעין

**5.1.2 תתל/56. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7873 מיום 12.07.2018.  
רכבת קלה חיפה-נצרת**

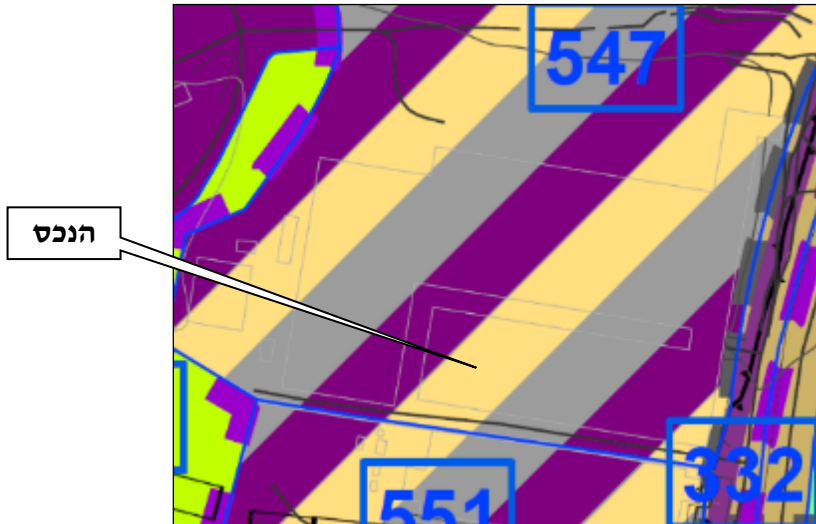


עפ"י תשריט התכנית, רצועת קרקע בשטח של 304 מ"ר מיועד להפקעה.  
ראה/י סעיף 6.1 להלן.  
הרצועה ממוקמת בתחום נשוא חוות הדעת, בצמוד למבנה ואינה פוגעת בו.



5.1.3 תכנית מתאר כוללנית 0137604-212.  
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8134 מיום 04.03.2019.

לא ניתן להוציא התרי בניה מכח התכנית. יש לאשר תכנית מפורטת על בסיסה.



מתחם : 4.

תא שטח : 547 (חלק).

מתחם שיקום והתחדשות - חידוש המרחב הציבורי, פינוי-בינוי, עיבוי ע"י הוספת קומות, חיזוק מבנים.

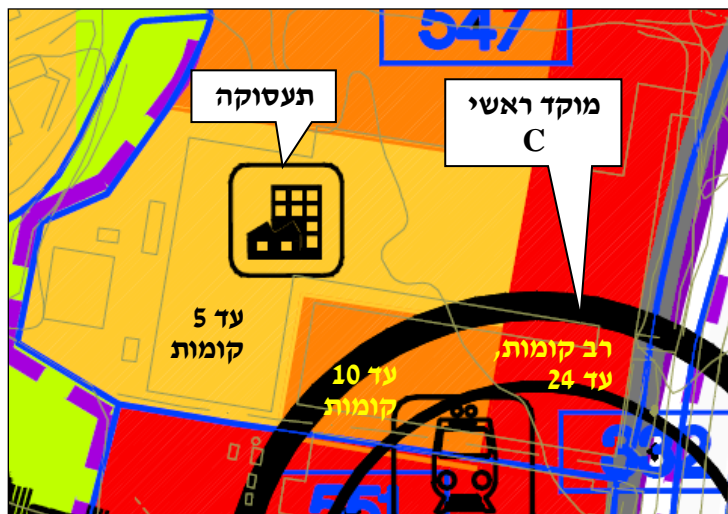
יעוד : מגורים, מסחר ותעסוקה.

שימושים : מגורים : לסוגיהם, כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים.

מסחר : לסוגיו.

תעסוקה : תעסוקה א' - תעסוקה נקיה, עתירת ידע, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, תוכנה, מחקר, מעבדות רפואיות, אולמות תצוגה וכדומה.

מס' קומות :





**טרייסטמן אגמי**  
שמאות מקרקעין

תכנית מפורטת לתאי שטח 547 ו- 502 כתאים משלימים.  
בתא שטח 547 יבדק נושא זיהום קרקע.

התחדשות עירונית:

תותר תוספת של עד 30% בזכויות הבניה ו- 50% תוספת קומות.

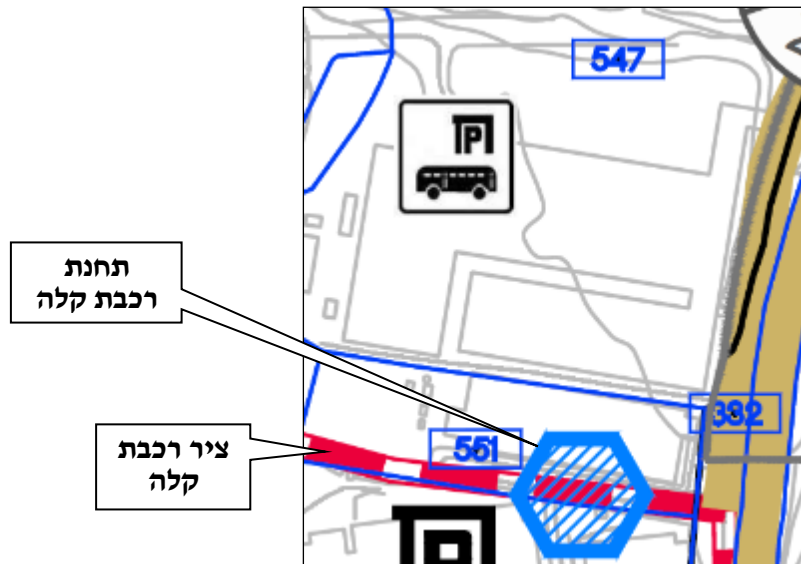
מוקד פיתוח ראשי:

תכנית מפורטת הכוללת מוקד כזה, תכלול נספח עיצוב עירוני ונספח חברתי-כלכלי.

ינתן דגש לשילוב תחנת הרכבת הקלה והחניון הנלווה לה.

תכנית משיקה לשדי מעלה יצחק תכלול טיילת נופית בצמוד לכביש  
תותר תוספת בניה של עד 50% משטחי הבניה.

תנועה:





## 5.2 היתרי בניה

- **היתר בניה מס' 33/77/א/29 מיום 04.01.1981**  
בניית 3 קומות מעל קומת קרקע לתעשיה ומלאכה.
- **היתר בניה מס' 13/86/4 מיום 29.09.1981**  
הקמת מבנים סמוכים לנשוא חוות הדעת.  
ההיתר אינו חל על נשוא חוות הדעת.
- **בקשה מיום 10.04.1995**  
שימוש חורג מתעשיה לתעסוקה, מסחר, שירותים ובידור, גשרי חיבור בין הבניינים, הוספת מגדל מעליות וגשר חיצוניים, איחוד חללים בין קומה ב' וקומה ג', הסבת שטחים עיקריים לשטחי שירות.  
לא הופק היתר חתום.
- **בקשה מיום 16.04.1996**  
הועדה המקומית אישרה תחנת תדלוק פנימית.
- **היתר בניה מס' 990464 מיום 17.05.2000**  
הזזת מכונת רחיצה לרכבים, בניית 2 סככות עזר, תחנת תדלוק.
- **היתר בניה מס' 20080259 מיום 19.02.2009**  
חפירה להעתקת מיכלי תדלוק.
- **בקשה ללא תאריך**  
בניית מרפסות תצפית.
- **היתר בניה מס' 20070147 מיום 05.08.2008**  
שינויים פנימיים במבנה קיים, תוספת בתוך המבנה, תוספת שטחי בניה, מרפסת מקורה, חיפוי המבנה הקיים בקירות מסך מזכוכית ואלומיניום.  
הערה: עיינו בתשריט ההיתר הלא חתום, כפי שהוגש לנו ממזמין חוות הדעת.
- **היתר בניה מס' 20110124 מיום 24.08.2011**  
מערכת פוטו-וולטאית בהספק 570 KWP.
- **היתר בניה מס' 2021655 מיום 31.05.2022**  
שינויים חיצוניים: ביטול פיר מעליות חיצוני, שינוי בגשרי כניסה, תוספת גשר, תוספת זוג מעליות משא, תוספת שילוט ע"ג החזיתות, שינוי בחומרי גמר בחלק מהחזיתות, שינויים בפתוח השטח.  
שינויים פנימיים: תוספת דרגנועים פנימיים, שינויים פנימיים, החלפת חומרי גמר.

### סיכום שטחי הבניה

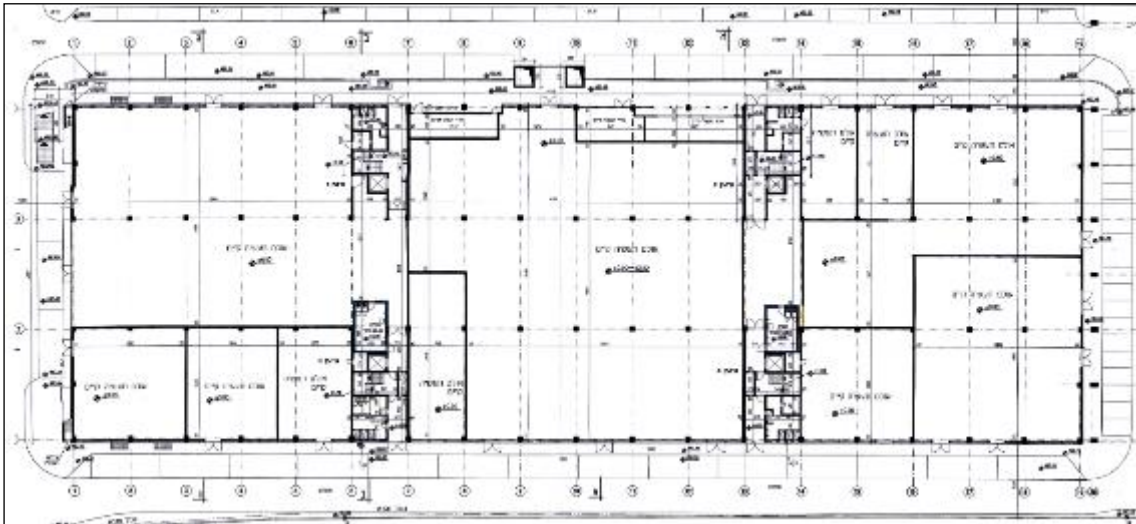
שטח לא מקורה	סה"כ	שטחי שירות						שטח עיקרי				קומה	
		סה"כ שירות	שטח מקורה	מעברים לכלל הציבור	מעברים חיצוניים פתוחים	מבואות וחדרי מדרגות	שירות וטכני	מקלט	סה"כ עיקרי	תעשיה	מסחר		משרדים
	574.06	574.06				22.95	551.11	0.00					מרתף
	8,454.64	2,061.41	1,175.97	104.57		299.43	417.45	63.99	6,393.23				קרקע תחתונה
	697.20	466.90				214.08	183.40	69.42	230.30	230.30			בניינים קרקע תחתונה
	9,037.18	2,427.91	905.00	121.36	437.31	482.78	417.47	63.99	6,609.27		6,609.27		קרקע עליונה
	633.37	552.10				201.10	281.58	69.42	81.27		81.27		בניינים קרקע עליונה
	8,028.96	3,481.24	462.08	1,493.50	761.11	428.33	272.23	63.99	4,547.72		4,547.72		א'
	697.85	616.58				261.62	285.54	69.42	81.27		81.27		א' ביניים
761.11	7,191.68	1,707.63		1,004.55		363.76	275.33	63.99	5,484.05		1,371.29	4,112.76	ב'
	596.81	517.85				131.84	316.59	69.42	78.96			78.96	ב' ביניים
	272.12	272.12					272.12		0.00				גג
761.11	36,183.87	12,677.80	2,543.05	2,723.98	1,198.42	2,405.89	2,721.71	1,084.75	23,506.07	6,623.53	12,690.82	4,191.72	סה"כ



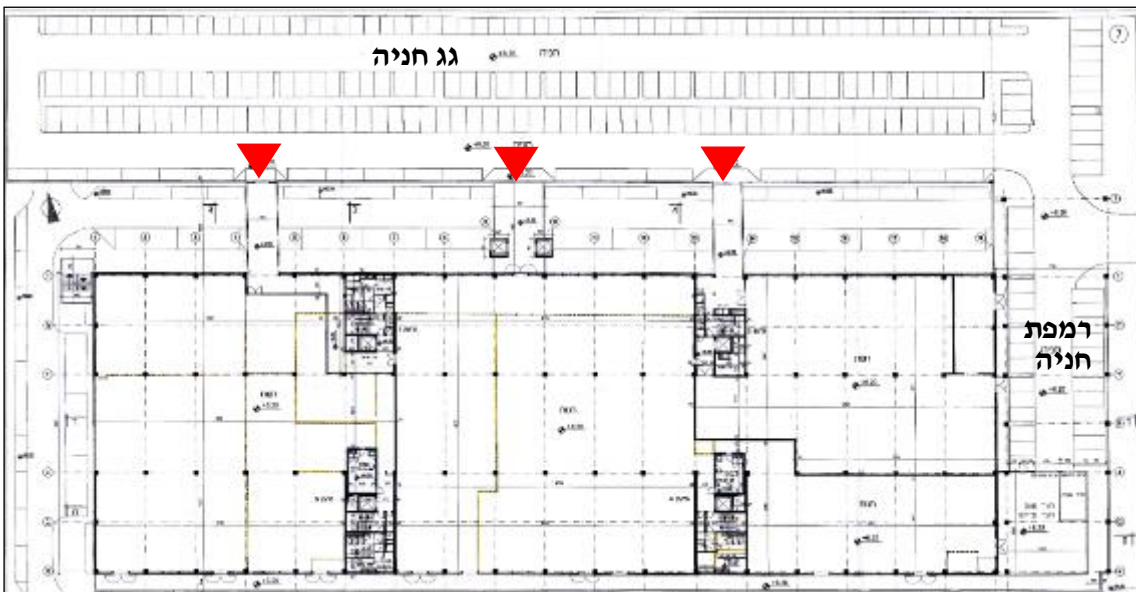
**טרייסטמן אגמי**  
שמאות מקרקעין

### חתכי קומות

### קרקע תחתונה



### קרקע עליונה

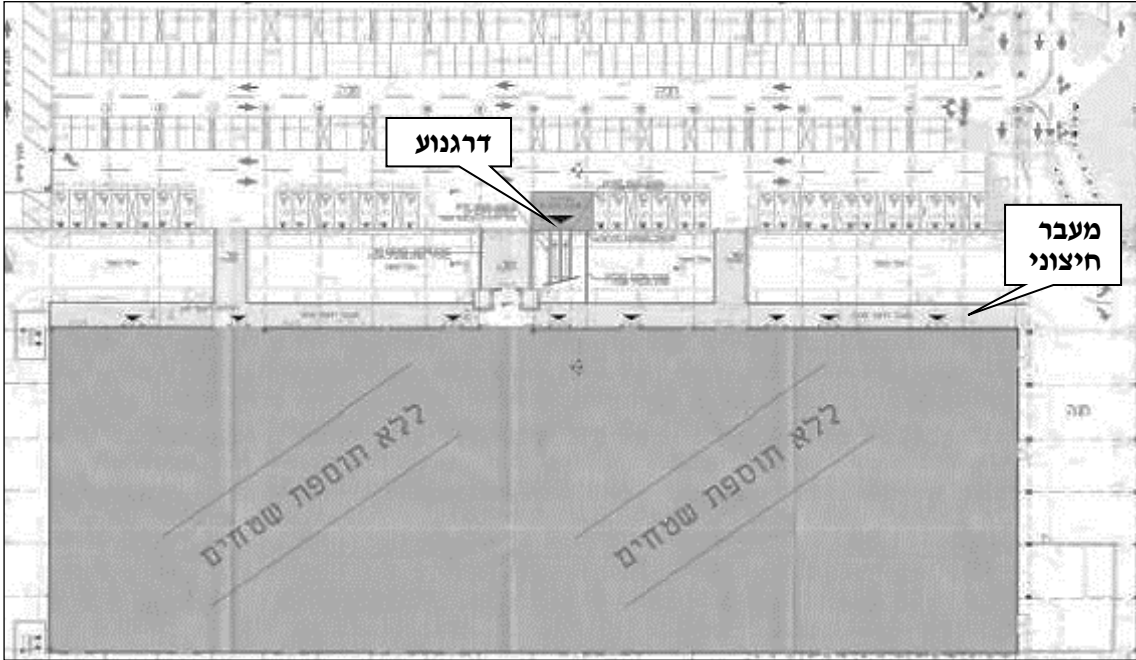




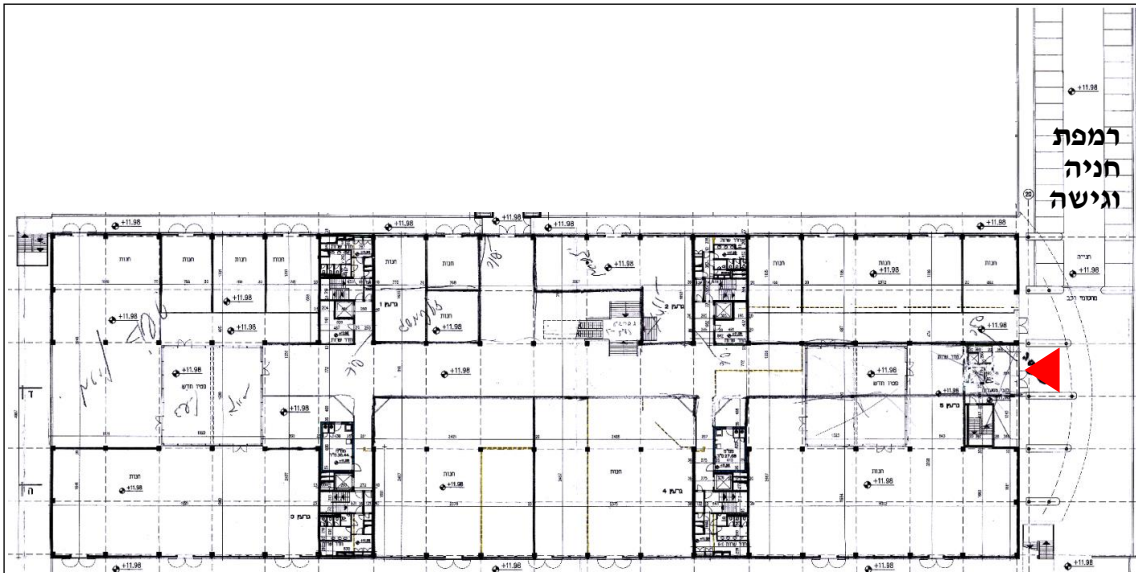


**טרייסטמן אגמי**  
שמאות מקרקעין

**קרקע עליונה, שינויים עפ"י היתר 2021655**



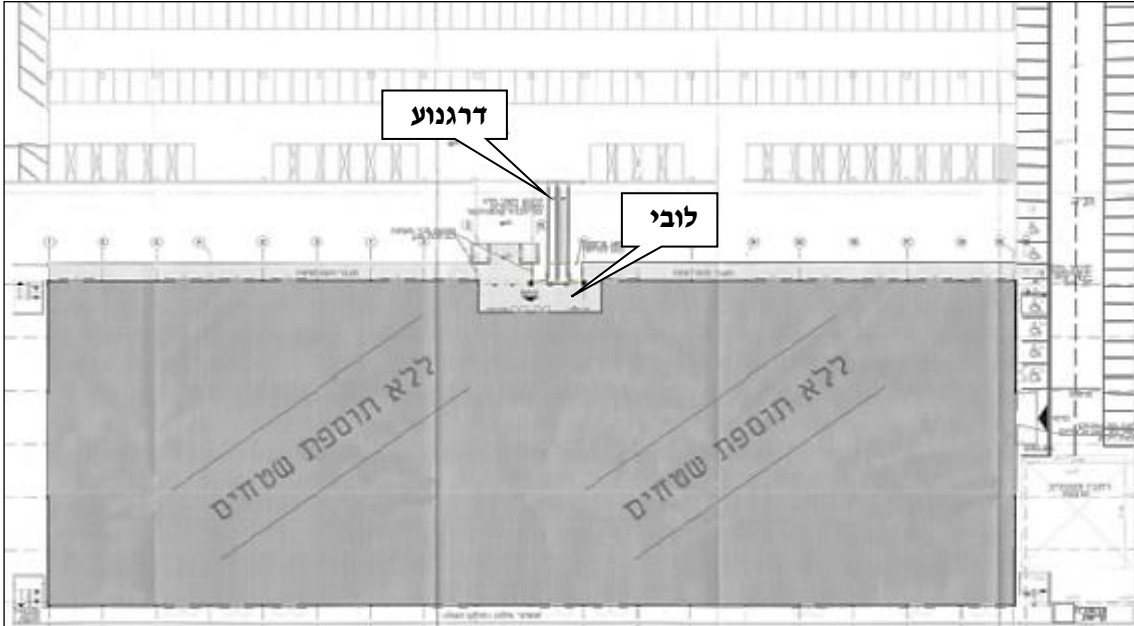
**קומה א'**



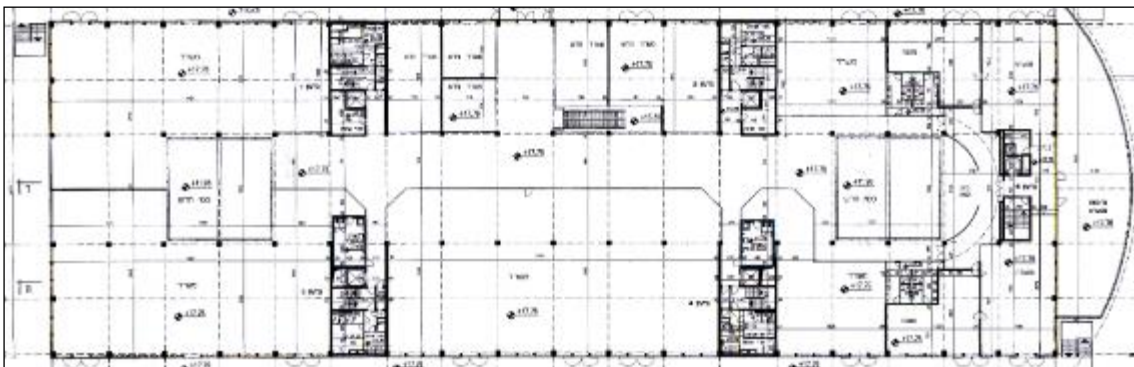


טרייסטמן אגמי  
שמאות מקרקעין

### קרקע א', שינויים עפ"י היתר 2021655



### קומה ב'



### חזית צפונית



סה"כ חניות בהיתר :

קומה	בתחום הנכס	מחוץ לנכס
קרקע תחתונה	77	
קרקע עליונה	25	579
א'	16	
סה"כ	118	579



### 5.3 טופס 4

לא אותר.

### 5.4 חריגות בניה

בביקורינו במקום, לא זיהינו חריגות בניה.

### 5.5 יתרת זכויות בניה

בסיס החישוב הנו שטח קרקע נשוא חוות הדעת, בניכוי ההפקעה המסומנת (סעיף 5.1.2 לעיל). סה"כ שטח קרקע נטו של 14,172 מ"ר.

יתרת זכויות	שיעור ניצול עיקרי	שטח בנוי עיקרי	זכויות בניה		קומה
			שטח	%	
1,171.07	46.7%	6,623.53	7,794.60	55%	קרקע תחתונה ביניים קרקע תחתונה
395.46	47.2%	6,690.54	7,086.00	50%	קרקע עליונה ביניים קרקע עליונה
2,457.01	32.7%	4,628.99	7,086.00	50%	א' א' ביניים
1,522.99	39.3%	5,563.01	7,086.00	50%	ב' ב' ביניים
<b>5,546.53</b>	<b>165.9%</b>	<b>23,506.07</b>	<b>29,052.60</b>	<b>205%</b>	<b>סה"כ</b>

נשוא חוות הדעת הנו מבנה הבנוי על קרקע בשטח נטו של 14,172 מ"ר. לבניין ולממכר אין יתרת קרקע פנויה / חצר לניצול זכויות הבניה.

דעתנו כי בתכנון הקיים לא ניתן לנצל את יתרת הזכויות, אלא בשינוי פנימי בלבד של קומות המבנה.

### 5.6 היטל השבחה

בגין זכויות החברה, אין חבות בהיטל השבחה.

### 5.7 איכות הסביבה

בתאריך 19.05.2014 נערכה בדיקה למכלי הדלק, צנרת מילוי וצנרת ניפוק של תחנת התדלוק. לא נמצאו גורמים מזהמים.

אין בידנו מידע לגבי מוקדי זיהום במתחם. נשוא חוות הדעת ממוקם בצמוד באזור תעשייה וכולל תחנת תדלוק. לא ידוע לנו על בדיקה לחומרים מזהמים בקרקע וסקר גזי קרקע. שמאי מקרקעין אינו מוסמך לבדיקות אלו.

חוות הדעת ערוכה בהנחה כי לא קיימים מזהמים בקרקע וכי לא קיים גורם דומה הפוגע בשווי הנכס.



**טרייסטמן אגמי**  
שפאות מקרקעין

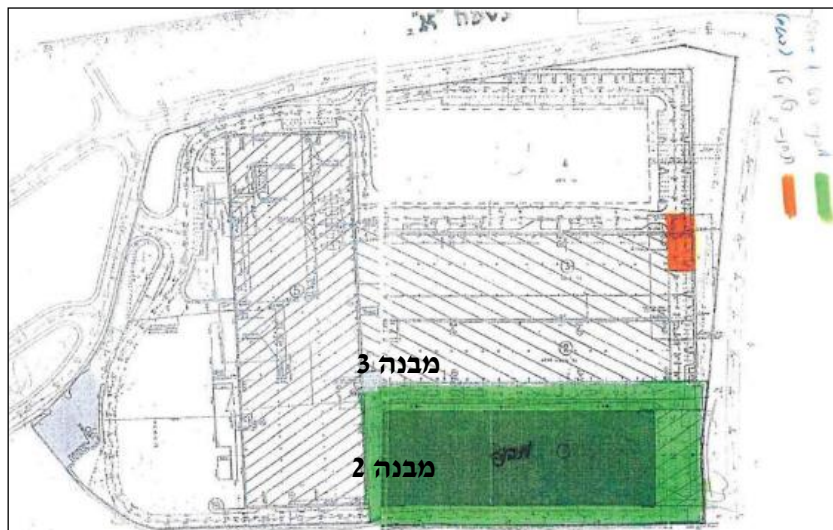
## 6. מצב משפטי

### 6.1. העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 30.07.2024

גוש : 17532  
 חלקה : 134 (חלק).  
 שטח רשום : 54,306 מ"ר, בשלמות.  
 בעלויות : מדינת ישראל :  
 רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית ע"מ : 235/3017 חלקים.  
 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ : 1034/3879 חלקים.  
 הערות : הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7, לטובת מדינת ישראל / משרד התחבורה, י.פ. 8718 מיום 03.03.2020.  
 הערה : ההפקעה הנה למטרת פרויקט הרכבת הקלה חיפה-נצרת, תת"ל 56. ראה/י סעיף 5.1.2 לעיל.  
 החלק בחלקה הנו 304 מ"ר.  
 שעבודים : רשומה משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ. שם הלווה : רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ. החלק בנכס : 1034/3879.

### 6.2. הסכם רכישה משנת 2019

המוכרת : "סיטי 1 בע"מ" (לשעבר חימופלסט תעשיות 1994 בע"מ).  
 באמצעות המנהלים המיוחדים מטעם ביהמ"ש.  
 הרוכשת : "רקע הר בע"מ".  
 הממכר : מלוא זכויות מבנה "קניון סיטי 1" בשד' מעלה יצחק אזור התעשיה ג' נוף הגליל, גוש 17532 חלק מחלקה 134, במצבם As Is.  
 קרקע בשטח 14,476 מ"ר ברוטו, הכולל שכירויות לצדדים שלישיים.  
 תשריט הממכר :



מבנה סיטי 1, נשוא חוות הדעת.

תחנת תדלוק "טן".



**טרייסטמן אגמי**  
שמות מקרקעין

שכירות : המוכרת שוכרת מחברת "מבני תעשיה בע"מ" קרקע בשטח 10,456 מ"ר למטרת :

• חניון כלי הרכב.

• קרקע לתחנת התדלוק, המושכרת לחברת "טן".

המוכרת תמחה את זכויותיה וחובותיה אלו לרוכשת.

ניהול : המוכרת הנה חברת הניהול בנכס עם התחייבויות כלפי השוכרים. הרוכשת לוקחת על עצמה את ההתחייבויות והזכויות כחברת הניהול.

התמורה : 97,000,000 ₪ + מע"מ.

• 9,700,000 ₪ ערבות בנקאית / המחאה בנקאית לתשלום תוך 48 שעות מאישור הסכם זה ע"י ביהמ"ש.

• 29,100,000 ₪ המחאה בנקאית לתשלום תוך 10 ימים מאישור הסכם זה ע"י ביהמ"ש.

עם תשלום זה לא תתנגד המוכרת לרישום הערת אזהרה לטובת הרוכשת.

• 58,200,000 ₪ המחאה בנקאית לתשלום תוך 45 ימים מאישור הסכם זה ע"י ביהמ"ש.

חזקה : מסירת החזקה תהיה כנגד תשלום מלוא התמורה. המנהלים המיוחדים ימסרו לרוכשת אישור בכתב, המאשר את העברת החזקה המשפטית. ככל ולא תקבל הרוכשת את החזקה מסיבות התלויות בה, תישא היא באחריות החלה על הבעלים / מחזיקים במקרקעין ולשלם כל חבות, מיסים והביטוח.

### 6.3 הסכם שכירות גג לחניה מיום 21.01.1995 ותוספות להסכם מתאריכים 01.06.1996, 27.07.2003, 15.07.2009

המשכיר : "חברת מבני תעשיה בע"מ".

השוכר : "סיטי 1 בע"מ".

השוכר רשאי להשכיר את המושכר בשכירות משנה.

המושכר : חלק מגג הבניינים מס' 2 ו-3, בשטח של כ- 10,465 מ"ר. + כולל רמפה של 406 מ"ר ומיכלים בשטח 59 מ"ר.

מטרה : חניון לכלי רכב.

תקופה : עד ליום 30.04.2022.

אופציות : עד ליום 30.04.2033.

הערה : לא נבדקו זכויות חברת מבני תעשיה במקרקעי תחנת התדלוק. לחברת מבני תעשיה זכות בחלקה 134, ראה/י סעיף 6.1 לעיל. חוות הדעת ערוכה תחת ההנחה כי לחברת מבני תעשיה זכות בעלות במקרקעי תחנת התדלוק ולפיכך הזכות החוזית של רקע הר בע"מ מתוקף ההסכם שלעיל כלולה בחוות הדעת.



**טרייסטמן אגמי**  
שמאות מקרקעין

#### 6.4. הסכם שימוש במאגר מים מיום 27.07.2015

- החברה : "סיטי 1 בע"מ".
- מבני תעשיה : "חברת מבני תעשיה בע"מ".
- מהות : סיטי 1 הנה הבעלים של בניין "קניון סיטי 1", גוש 17532 חלק מחלקה 134.
- מבני תעשיה הנם הבעלים של מקרקעין סמוכים לבניין סיטי 1 גוש 17532 חלקות 134-135 - בניין מבני תעשיה.
- בבניין סיטי 1 מצוי מאגר מים ומשאבותיו, המהווים חלק בלתי נפרד ממערך כיבוי האש של בניין סיטי 1.
- מבני תעשיה מחוברת למאגר המים לצרכי בניין מבני תעשיה.
- סיטי 1 מאשרת את המשך החיבור של בניין מבני תעשיה למאגר המים. למבני תעשיה לא תהיה כל זכות במאגר המים, בצנרת, ובשטחים השייכים לסיטי 1.
- מבני תעשיה נותנת לסיטי 1 יפוי כח לבצע כל תחזוקה ע"י חברת תחזוקה נדרשת ומבני תעשיה תישא בחלקה היחסי - 43.25%.
- ככל שהתיקונים הנדרשים הנם בגין השימוש בבניין מבני תעשיה, מלוא העלות תהיה על מבני תעשיה, בתוספת 15% לסיטי 1.
  - ככל שהתיקונים הנדרשים הנם בגין השימוש בבניין סיטי 1, העלות לא תחול על מבני תעשיה.
- תקופה : עד ליום 30.06.2025.
- מבני תעשיה רשאית לסיים את ההתקשרות בהודעה של 12 חודשים מראש.
- אופציה : מבני תעשיה רשאית להאריך את ההסכם ב- 10 שנים נוספות.
- תמורה : בגין טיפול סיטי 1, תהיה זכאית לתמורה של 15% מעלות חלקה של מבני תעשיה.

#### 6.5. שוכרים בשכירות חופשית

יחידות הנכס מושכרות בשכירות חופשית לשימושי תעשיה/מלאכה, מסחר, אולמות תצוגה ומשרדים.

ראה/י ריכוז בסעיף 7 להלן.



## 6.6. הסכם תחנת התדלוק מיום 29.07.2009 ותוספת מיום 01.10.2019

- המשכיר : "סיטי 1 בע"מ".
- השוכר : "טן חברה לדלק בע"מ".
- המבנה : "קניון סיטי 1", גוש 17532 חלק מחלקה 134.  
סיטי 1 שוכרת שטח חניה על גג מבנה, עפ"י הסכם שכירות עם חברת מבני תעשיה. ובתוך שטח החניה קיימת תחנת תדלוק.
- מטרה : סיטי 1 מעוניינת להתקשר לשם הפעלת תחנת התדלוק ע"י "טן".  
"טן" תישא בעלות תפעול התחנה והתחזוקה.  
כמו כן, "טן" תשנע מוצרי צריכה שונים אשר יאוחסנו בתחנה אל הלקוחות ע"י עובדי התחנה, במודל "טן אקספרס".
- תקופה : עד ליום 30.04.2033.  
תקופה זו כפופה לתקופת הסכם החניה בין סיטי 1 למבני תעשיה.  
בכלל זה, אם הסכם החניה יקוצר ו/או יבוטל, הנ"ל בהתאמה להסכם זה.
- קיצור תקופה : ל- "טן" האפשרות לקיצור תקופת השכירות ביום 31.12.2028, בהודעה של 1 שנה מראש.
- הערה : ראה/י הערה בסעיף 6.3 לעיל.

## 6.7. סטטוס שוכרים ושינויים במבנה

- שיפוץ המבנה הסתיים.  
השיפוץ כלל, שיפוץ חזיתות, הקמת דרגנועים מגג החניה לקומה א', הקמת מרפסת לאורך קומת קרקע עליונה עם גישה ליחידות הקומה מהחניה, החלפת הריצוף והתקרה, החלפת גגות הגשרים, שינוי תאורת החניה, שינויים פנימיים, טיפול במשטח גג החניה.
- בקומת הקרקע קיימות יחידות גדולות המושכרות לרשתות - "הום סנטר", "MAX", "קינג סטור" ו- "החמנייה".
- החברה ממשיכה באכלוס קומה 1 בשוכרים מתחום עיצוב הבית.  
בין השוכרים, רשת "ביתילי", רהיטי "אלנבי", חנות תאורה "לד לוקס".
- קומה 2, שיפוץ הקומה הסתיים.  
החלו בעבודות התאמה בשטח המושכר לחדר הכושר ולפני תחילת הפעלת משחקייה.  
אגף המשרדים, מאוכלס חלקית.
- הנכס נהנה ממקומות חניה רבים, ללא תשלום.



## 7. מחזיקים בנכס

הבניין מושכר בשכירות חופשית לשוכרים שונים.  
בנכס אין דיירים מוגנים עפ"י חוק הגנת הדייר.

קומה	שטח שיוק	מהות	שטח מושכר	שיעור תפוסה	דמ"ש חודשים	דמ"ש ממוצעים למ"ר
-1	6,826 מ"ר	מחסנים ומלאכה	6,793 מ"ר	100%	218,928 ₪	32 ₪
0	7,410 מ"ר	מסחר	7,093 מ"ר	96%	372,371 ₪	52 ₪
1	5,908 מ"ר	מסחר ומשרדים	1,780 מ"ר	30%	99,368 ₪	56 ₪
2	4,248 מ"ר	מסחר ומשרדים	2,903 מ"ר	68%	153,337 ₪	53 ₪
2	1,733 מ"ר	מתחם משרדים	382 מ"ר	22%	23,319 ₪	61 ₪
סה"כ	26,126 מ"ר		18,950 מ"ר	73%	867,323 ₪	46 ₪
				דמ"ש לוקרים	1,647 ₪	
				סה"כ דמ"ש משולמים	868,970 ₪	

### 7.1 מחזיקים ששיעור החזקתם / דמ"ש בגינם עולה על 20%

אין.

### 7.2 הסכמים חדשים ביחס לחוות הדעת ליום 30.06.2023

קומה	מס' יחידה	שטח	סיום שכירות	סיום אופציה	שימוש
-1	A-10	416 מ"ר	30/11/2028	30/11/2029	מחסן
	A-20	1,136 מ"ר	14/08/2028	13/08/2032	מחסן
	A-30	148 מ"ר	30/04/2027	30/04/2031	מפעל
2	D-302	1,243 מ"ר	31/12/2028	31/12/2033	ח. כושר
	D-312	107 מ"ר	31/12/2028	31/12/2033	ח. כושר
	D-304	861 מ"ר	09/08/2029	09/08/2034	משחקייה
	D-326	60 מ"ר	11/05/2027	11/05/2030	מזנון
	E-410	71 מ"ר	19/06/2027	19/06/2033	משרד
	E-412 / 414	103 מ"ר	19/06/2027	19/06/2033	משרד
	E-424	74 מ"ר	11/07/2027	11/07/2030	משרד







### 9.3. מהות השינויים ביחס לחוות הדעת ליום 30.06.2023

עיקר השינוי:

- עלייה בשיעור התפוסה מ- 66.3% ל- 72.6%.
- עליה בדמי השכירות המשולמים.
- סיום עבודות השיפוץ.

מועד קובע	30/06/2023	30/06/2024
שטח לשיווק	25,918 מ"ר	26,093 מ"ר
שטח מושכר	17,188 מ"ר	18,950 מ"ר
שיעור תפוסה	66.3%	72.6%
דמ"ש חודשים משולמים	₪ 738,107	₪ 867,323
ממוצע למ"ר	₪ 43	₪ 46
שווי	₪ 193,049,380	₪ 202,460,000
שיעור היוון	7.25%	7.25%
ת. דלק ושטיפה	₪ 4,697,439	₪ 4,330,000
גג סולארי	₪ 266,417	₪ 250,000
<b>שווי</b>	<b>₪ 198,010,000</b>	<b>₪ 207,040,000</b>
יתרת תקציב שיפוץ	₪ -10,928,709	₪ 0
הקצב שוכרים	₪ -525,030	₪ -1,236,000
תשלום הסכמי שכירות ל"מבני תעשייה" בגין חניה, וקרקע תחנת תדלוק	₪ -7,000,356	₪ -6,873,443
גרייסים	₪ -1,401,427	₪ -659,683
גרעון ניהול	₪ -2,480,000	₪ -1,790,000
<b>סה"כ שווי</b>	<b>₪ 175,700,000</b>	<b>₪ 196,500,000</b>

## 10. השומה

### 10.1. גישות השומה

#### גישת השוואה

בגישה זו, אומדן השווי מתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי השוואה לנכס הנישום.

#### גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה. השווי הנו סכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של המבנה. גישה זו ידועה גם כגישת החילוץ. בה נעשה שימוש לצורך קביעת שווי הקרקע בדרך של הפחתת עלויות הבנייה ורווח הייזום משווי הנכס כבנוי.

#### גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון ההכנסות הצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.





הזכויות במקרקעין כוללות זכות שכירות חופשית של גג המבנה הצמוד מצפון למטרת חניה וכן מקרקעי תחנת התדלוק "טן". לחברה, זכות שכירות מחברת מבני תעשיה לנ"ל ואינה חלק מזכויות הבעלות בנושא חוות הדעת.

#### 10.2.7

##### התייחסות לזכויות המשותפות

הזכויות שנרכשו ע"י רקע הר הנן עפ"י תשריט המגדיר את המקרקעין המסוימים בחלקה.

הרמפה העליונה, המהווה את הגישה לקומה א', נמצאת מחוץ לתחום המקרקעין שנרכשו ע"י החברה. מאידך הגישה לקומת הקרקע (גישה א') וכן אל הרמפה התחתונה (גישה ב') הנן בתחום המקרקעין. כלומר, מלבד הרמפה העליונה, לנכס 2 גישות נוספות עצמאיות. שיקולינו לעניין החניה, ראה/י סעיפים 10.2.8 ו- 10.3.2 להלן.

#### 10.2.8

##### התייחסות למקומות החניה

מרבית מקומות החניה המשמשים כיום את הנכס הנדון נמצאים מחוץ למקרקעי הנכס, בגג מבנה 2 ומבנה 3. גג החניה מושכר עפ"י הסכם שכירות חופשית עד שנת 2033. העובדה שהנכס עושה שימוש בגג הצמוד לחניה ונהנה כיום ממקומות חניה רבים מהווה יתרון גדול לפעילות המסחרית. קיים ספק לגבי המשך הסכם השכירות מעבר לתקופת ההתקשרות, גורם המביא בסימן שאלה את מקור היצע החניות הנדרש עם סיום ההתקשרות. עפ"י היתר הבניה, בתחום המקרקעין הנדונים מסומנים מקומות חניה כדלקמן:

קומה	בתחום הנכס
קרקע תחתונה	77
קרקע עליונה	25
א'	16
סה"כ	118

כאמור, הנכס הנדון ממוקם בסמוך לתחנת הרכבת הקלה המתוכננת. עפ"י לוח הזמנים הידוע כיום, בסבירות גבוהה שעם סיום הסכם השכירות לחניה, הרכבת תפעל ומס' מקומות החניה שידרשו יהיה מצומצם.

ניתחנו את תקן החניה הנדרש עפ"י השימושים השונים לנכס הממוקם בסמוך למערכת מתע"ן, אזור א', עפ"י תקן החניה הארצי:

סה"כ מקומות חניה נדרשים: 177 מקומות.  
מקומות חניה בתחום המקרקעין: 118 מקומות (-).  
מקומות חניה חסרים לתקן: 59 מקומות.

בהיתרי הבניה, תקן החניה למבנה הנדון כולל בין היתר את גג החניה שמחוץ למקרקעין.

המשמעות היא להערכתנו, שבמידה וחברת מבני תעשיה תבחר שלא להעריך את הסכם השכירות לחניה בתום תקופת ההתקשרות (שנת 2033) ותבחר לבטל את החניה, הועדה המקומית תתנגד לכך, כל עוד לא יוצג פתרון חניה חלופי בהתאם לתקן.





דמי שכירות ראויים:

קומה	שטח	דמ"ש ראויים	סה"כ דמ"ש
0	317 מ"ר	80 ₪	25,380 ₪
1	4,129 מ"ר	55 ₪	226,376 ₪
2	1,346 מ"ר	55 ₪	74,020 ₪
2 - מתחם משרדים	1,352 מ"ר	60 ₪	81,094 ₪
<b>סה"כ דמ"ש שטחים פנויים</b>			<b>406,870 ₪</b>

התחשיב נערך בדחייה תחשיבית עד להשכרתם: שטחים פנויים קטנים בקומת קרקע בדחייה של שנה. שטחים פנויים גדולים קומות 1 ו-2 בדחייה של שנתיים.

- הבאנו בחשבון הכנסות המתקבלות מדמי שכירות לתקופת ביניים בגין שוכרים המתפנים במהלך שנת 2024 ועוברים קומה.
- הפחתות גרייסיים והנחות אשר ניתנו לשוכרים. הקצב השקעות לשוכרים.
- לסך ההכנסות הוספנו את דמ"ש בגין הסכמי השכירות לגג הסולארי, תחנת התדלוק "טן" ושטיפת רכבים בתחנה, לתקופת הסכמי השכירות.
- הופחתה עלות שכירות גג החניה ותחנת התדלוק מחברת מבני תעשיה.
- הופחת גירעון ניהול חזוי בגין פעילות הניהול. ראה/י תחשיב בסעיף 8 לעיל.

### 10.3.2

כמפורט, עיקר חניית הנכס הנה בשכירות חופשית מחברת "מבני תעשיה". מיעוט החניות (118 מקומות) ממוקמים בתחום המקרקעין, נשוא חוות הדעת. היתרי הבניה לנכס כוללים את החניה המושכרת ממבני תעשיה.

בחנו את החניה בשתי חלופות, למועד החל מתם תקופת שכירות החניה:

**א.** תשלום כופר חניה לועדה המקומית, בסך השווה ל- 500 ₪ לשנה למקום. בחלופה זו ניתחנו את תקן החניה הנדרש עפ"י השימושים השונים לנכס הממוקם בסמוך למערכת מתע"ן, אזור א', עפ"י תקן החניה הארצי:

סה"כ מקומות חניה נדרשים: 177 מקומות.  
מקומות חניה בתחום המקרקעין: 118 מקומות (-).  
מקומות חניה חסרים: 59 מקומות.

**ב.** המשך שכירות החניה מחברת מבני תעשיה. דמי השכירות המובאים בחשבון הנם כ- 80 ₪ למקום חניה לחודש. דמ"ש אלה גבוהים ביחס לדמ"ש המשולמים כיום וכן גבוהים מדמ"ש במדרגה האחרונה בהסכם השכירות. סה"כ כ- 45,000 ₪ לחודש.

בחוות הדעת הבאנו בחשבון את חלופה ב', ממודדת נכון למועד חוות הדעת.



**טרייסטמן אגמי**  
שפאות מקרקעין

## 10.4. נתוני השוואה

### חניה/שטח קרקע פתוח

- א. עפ"י הסכם שכירות מיום 08.02.2018 הושכר שטח למטרת חניון.  
דמ"ש : 14,000 ₪.  
תקופת השכירות : 5 שנים.  
שטח הקרקע : 5,800 מ"ר.  
המשכיר : סרוגיי מטורוס.  
השוכר : חברת נסיעות ותיירות.  
המידע עפ"י שומה מכרעת למקרקעין - 17749/101, 17532/141.
- ב. בשומה מכרעת שנערכה לצורך שימוש חורג מתעשייה למסחר מצויין שכופר החניה הנו בסך של 500 ₪ למקום לשנה. (אבישי זיו מיום 23.12.2018 - 17532/109).
- ג. עפ"י שומה מכרעת לנכס בשד' הציונות 4, דמ"ש ראויים לקרקע לשימוש לחניון הנם 7.58 ₪ למ"ר.  
המועד הקובע 20.02.2020.

### תעשייה

שטחי התעשייה / מלאכה בנכס שבנדון בתפוסה של 100%.  
דמי השכירות הממוצעים המשולמים - 32 ₪ למ"ר.

נתוני ביקוש לתעשייה (מקור : יד 2) :

- ◀ מוצע להשכרה מבנה בשטח של 6,400 מ"ר, בגובה 14 מ' לפי דמ"ש בסך של 33 ₪ למ"ר.
- ◀ באזור התעשייה ג', מוצע להשכרה שטח של 120 מ"ר, בקומת קרקע לפי דמ"ש בסך של 40 ₪ למ"ר.

### מסחר

- ◀ מבנה נוף הגליל (מקור : נתונים במשרדנו)  
יחידות בשטח של עד 100 מ"ר, מושכרות בדמ"ש בסך של 100 ₪ למ"ר בממוצע.  
יחידות בשטח של 100-250 מ"ר, מושכרות בדמ"ש בסך של 89 ₪ למ"ר בממוצע.  
יחידות בשטח של 250-750 מ"ר, מושכרות בדמ"ש בסך של 63 ₪ למ"ר בממוצע.

### ◀ BIG FASION נצרת

עפ"י פרסום החברה נכון ליום 31.03.2024, דמ"ש הממוצעים הנם כ- 247 ₪ למ"ר.  
שיעור התפוסה - 100%.



### משרדים

עיינו בשומה מכרעת שנערכה ע"י שמאי המקרקעין יעקב פז, למתחם דודג' סנטר של חב' מליסרון, ליום 05.07.2022:

שווי משרדים - 10,590 ₪ למ"ר.  
שווי מסחר - 21,667 ₪ למ"ר.

שווי מ"ר משרדים, מגלם דמי שכירות בסך של 64 ₪ למ"ר לפי שיעור תשואה של 7.25%.

במתחם "עופר סנטר", משווקים שטחי המשרדים להשכרה לפי מחיר שנע בין 60 ₪ למ"ר – 90 ₪ למ"ר, בהתאם לרמת הגמר. החניה בשלב זה חופשית. דמי הניהול 20 ₪ למ"ר. סיום בניה ברבעון הקרוב.

מקור מידע: שיחה עם משווקת הפרויקט.

במתחם "מול הרים", מוצע להשכרה משרד בשטח של 68 מ"ר, ברמת גמר מלא לפי דמ"ש בסך של 96 ₪ למ"ר.

נתונים מאתר רשות המיסים:

פרויקטים חדשים:

מחיר למ"ר	מחיר למ"ר	מחיר למ"ר	מחיר	סה"כ קשטח	קומה	תאריך עסקה	חלקה	גוש
15,143 ₪	1	16,429 ₪	1,150,000 ₪	70 מ"ר	14	16/07/2024	3	16656
15,284 ₪	3	18,126 ₪	1,722,000 ₪	95 מ"ר	14	04/07/2024		
14,975 ₪	1	15,913 ₪	1,527,608 ₪	96 מ"ר	14	30/06/2024		
15,705 ₪	1	16,653 ₪	1,582,000 ₪	95 מ"ר	14	29/06/2024		
15,505 ₪	2	16,414 ₪	3,250,000 ₪	198 מ"ר	14	29/06/2024		
15,700 ₪	1	16,574 ₪	1,707,100 ₪	103 מ"ר	14	29/06/2024		
16,596 ₪	2	18,361 ₪	1,872,800 ₪	102 מ"ר	14	28/06/2024	41	17743
14,500 ₪	0	14,500 ₪	1,058,500 ₪	73 מ"ר	11	29/05/2024		
15,779 ₪	2	17,544 ₪	1,789,500 ₪	102 מ"ר	11	14/04/2024		
15,408 ₪	0	15,408 ₪	1,386,750 ₪	90 מ"ר	11	14/04/2024		
15,698 ₪	3	17,250 ₪	3,001,500 ₪	174 מ"ר	11	02/04/2024		
15,481 ₪	ממוצע למ"ר							

להערכתנו, המחיר מגלם גמר מלא.





## 10.5. נתוני השוואה לקביעת שיעורי ההיוון הראויים

שער ההיוון הראוי הנו פועל יוצא של התשואות המקובלות בשוק המקרקעין, תוך התחשבות והתאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס המוערך ולרמת הסיכון הגלומה בהכנסות המדווחות.

להלן נתוני השוואה לעסקאות בנכסים מניבים שנערכו בשנה האחרונה:

<b>07/2024</b>	לפי פרסומים חב' רקע מידאס שותפות מוגבלת התקשרה בעניין מכירת מלוא הזכויות במתחם המסחרי בירכא לחב' ביג. הזכויות הנמכרות הן מתוקף הסכם שכירות לתקופה של כ- 25 שנים + אופציה לכ- 25 שנים נוספות.	תפוסה	-	.99%
		התמורה (100%)	-	97 מיליון ₪.
		שיעור התשואה	-	.6.88%
	(מגלם את תקופת השכירות ותשלום לבעלי הקרקע).			
	<b>מקור המידע:</b> פרסום בעיתונות ולפי נתונים במשרדנו.			
<b>05/2024</b>	חב' רני צים מרכזי קניות בע"מ התקשרה בעניין מכירת 50% מקניון "אורבן מעלות" בהסכם מותנה, לפי שווי של 242 מיליון ₪. מסך התמורה ישולמו 6 מיליון ₪ בהשגת NOI בסך של 18.5 מיליון ₪. ערכנו חישוב בהנחה כי לא ישולמו 6 מיליון ₪.	תפוסה	-	.99%
		התמורה (100%)	-	236 מיליון ₪ (בהפחתת 6 מיליון ₪).
		NOI (בתפוסה מלאה)	-	16.9 מיליון ₪ (נכון ליום 31.12.2023).
		שיעור התשואה	-	.7.1%
	<b>מקור המידע:</b> דיווח החברה.			
<b>05/2024</b>	לפי פרסום, חב' אספן גרופ בע"מ רכשה שטחי מסחר וחניות בפרויקט מגורים ברחוב בני אפרים 280, תל אביב. השטח הנרכש כולל כ- 1,500 מ"ר מסחר, כ- 500 מ"ר חצר, מחסנים ו- 74 חניות.	שיעור התפוסה	-	.91%
		התמורה	-	כ- 46 מיליון ₪.
		דמ"ש שנתיים	-	3.4 מיליון ₪.
		שיעור התשואה	-	כ- 7.4% (לפי שיעור תפוסה בפועל).
	<b>מקור המידע:</b> פרסום בעיתונות.			
<b>01/2024</b>	לפי פרסום, חב' מניבים קרן הריט החדשה בע"מ רכשה את מלוא הזכויות של מבנה תעשייה, אחסנה ומשרדים בשטח בנוי של כ- 7,000 מ"ר לוגיסטיקה, כ- 3,000 מ"ר משרדים וכ- 120 מקומות חניה. שטח המגרש של כ- 8.4 דונם, אזור התעשייה אפק בראש העין.	התמורה	-	כ- 89.8 מיליון ₪.
		התפוסה	-	.90%
		ה- NOI צפוי	-	5.85 מיליון ₪.
		שיעור התשואה	-	.6.5%
	<b>מקור המידע:</b> דיווח החברה.			



**01/2024**

לפי פרסום, חב' מניבים קרן הריט החדשה בע"מ רכשה 50% מזכויות מבנה משרדים ומסחר, "מגדל הארמון", שכונת הדר בחיפה. לרוכשת קיימת אופציה לרכישת 50% מהזכויות הנותרות לתקופה של חודש.

השטח הבנוי כ- 14,600 מ"ר משרדים, כ- 1,400 מ"ר מסחר וכ- 410 מקומות חניה.

התמורה	-	כ- 103.75 מיליון ₪.
ה- NOI צפוי	-	7.1 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	כ- 6.85%.

**מקור המידע:** דיווח החברה.

**12/2023**

לפי פרסום, חב' שמן נדל"ן רכשה 50% ממקרקעי מפעל עלבד בדימונה. הממכר כולל שני מגרשים בשטח כולל של כ- 32 דונם ושני מבנים בשטח בנוי כולל של כ- 14,500 מ"ר.

העסקה הנה עסקת Sale & Leaseback.

תקופת השכירות 15 שנים + 10 שנים אופציה.

התמורה	-	כ- 40 מיליון ₪.
ה- NOI	-	3 מיליון ₪ (ל- 50%).
שיעור התשואה	-	כ- 7.5%.

**מקור המידע:** דיווח החברה.

**10/2023**

לפי פרסום, חב' מישורים מוכרת את המרכז המסחרי "עקרון 2000", באזור התעשייה עקרון.

המרכז הסחרי מהווה מבנה חד קומתי בשטח של כ- 2,500 מ"ר וכולל מערכת ופטו וולטאית.

התמורה	-	כ- 45.85 מיליון ₪.
התפוסה	-	100%.
ה- NOI	-	כ- 3.1 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	כ- 6.8%.

**מקור המידע:** פרסום בעיתונות.

**09/2023**

נמכר חלק (50%) ממרכז מסחרי חדש (לפני אכלוס), בן 2 קומות בשטח של כ- 4,900 מ"ר הממוקם במרכז הארץ.

שיעור התפוסה - 93%.

התמורה	-	145 מיליון ₪ (100%).
ה- NOI	-	9.1 מיליון ₪ (בתפוסה מלאה).
שיעור התשואה	-	6.28%.

**מקור המידע:** פרטי העסקה במשרדנו.

**08/2023**

לפי פרסום, חב' מניבים קרן הריט החדשה בע"מ רכשה את מלוא הזכויות של מבנה תעשייה בשטח בנוי של כ- 27.65 אלף מ"ר, הבנויים על מגרש בשטח של כ- 60 דונם, באזור התעשייה אלון תבור.

העסקה הנה עסקת Sale & Leaseback.

תקופת השכירות 15 שנים + 9 שנים ו- 11 חודשים אופציה.

התמורה	-	כ- 154 מיליון ₪.
ה- NOI	-	10 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	כ- 6.5%.

**מקור המידע:** דיווח החברה.



**טרייסטמן אגמי**  
שמאות מקרקעין

עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי, שפורסם 07.02.2023 שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית ראשונה של שנת 2022 הנם כדלקמן:

משרדים	-	6.70%
מסחריים	-	6.70%
תעשייה	-	6.70%

לאינדיקציה, שיעורי היוון במרכזי "ביג".  
הנתונים פורסמו בחוות דעת למטרת IFRS נכון ליום 31.12.2023.

שיעור היוון	תפוסה	מרכז מסחרי
6.50%	95%	ביג רגבה
6.30%	100%	ביג יוקנעם
7.10%	99%	ביג יהוד
6.50%	100%	ביג פרדס חנה
6.50%	100%	ביג קרית גת
6.60%	100%	ביג טבריה

#### 10.6 קביעת שיעור ההיוון

קביעת השווי נערכה לפי שיעור היוון שנתי של - 7.25%

#### 10.7 מיסוי

הערכה זו איננה מביאה בחשבון מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי במכירה. זאת מאחר ושיעור המס הנו סובייקטיבי למוכר.



**טרייסטמן אגמי**  
שמות מקרקעין

**10.8. תחשיב שווי**

קומה	מהות	שטח	דמ"ש חודשיים /	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	מקדם דחיה	שווי	שווי במעוגל	שווי מ"ר	
-1	מושכר	6,793 מ"ר	218,928 ₪	2,627,141 ₪	7.25%	1	36,236,426 ₪	36,240,000 ₪	5,335 ₪	
0	מושכר	7,093 מ"ר	372,371 ₪	4,468,452 ₪	7.25%	1	61,633,821 ₪	61,630,000 ₪	8,689 ₪	
	פנוי (שטחים קטנים)	317 מ"ר	25,380 ₪	304,560 ₪	7.25%	93%	3,916,856 ₪	3,920,000 ₪	12,356 ₪	
1	מושכר	1,780 מ"ר	99,368 ₪	1,192,411 ₪	7.25%	1	16,447,051 ₪	16,450,000 ₪	9,243 ₪	
	פנוי	4,129 מ"ר	226,376 ₪	2,716,516 ₪	7.25%	87%	32,574,645 ₪	32,570,000 ₪	7,889 ₪	
2	מושכר	3,284 מ"ר	176,656 ₪	2,119,872 ₪	7.25%	1	29,239,617 ₪	29,240,000 ₪	8,903 ₪	
	פנוי	2,697 מ"ר	155,114 ₪	1,861,364 ₪	7.25%	87%	22,320,237 ₪	22,320,000 ₪	8,275 ₪	
הכנסה זמנית משטחים מושכרים המתפנים ועוברים קומה										
<b>סה"כ שטחים בבעלות</b>							26,093 מ"ר	202,460,000 ₪	90,000 ₪	88,449 ₪
<b>שטחים מושכרים</b>										
	תחנת דלק	8.8 שנים	47,083 ₪	564,996 ₪	7.25%	1	3,595,022 ₪	3,600,000 ₪	3,600,000 ₪	
	שטיפת רכבים	8.5 שנים	9,787 ₪	117,444 ₪	7.25%	1	729,367 ₪	730,000 ₪	730,000 ₪	
	גג סולארי	9.2 שנים	3,158 ₪	37,896 ₪	7.25%	1	247,798 ₪	250,000 ₪	250,000 ₪	
<b>סה"כ שווי היתרון מהשכרת השטחים</b>							4,580,000 ₪			
דמ"ש לחב' מבנה										
יתרת עלויות שיפוץ קומה שניה										
הקצב שוכרים										
גריסים והנחות שוכרים										
גרעון ניהול										
<b>סה"כ שווי</b>							196,500,000 ₪			



**טרייסטמן אגמי**  
שמאות מקרקעין

## 11. קביעת השווי

אומדן שווי הנכס שבנדון, כולל זכות השכירות החופשית של תחנת התדלוק, בשוק החופשי בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא ריק, פנוי, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' (למעט זכויות השוכרים החופשיים),

הנו בסך השווה ל- **196,500,000 ₪**

(מאה תשעים ושישה מיליון חמש מאות אלף ₪).

לא כולל מע"מ.

## 12. בדיקת רגישות

שינוי בשיעור ההיוון	שווי
-0.50%	212,100,000 ₪
-0.25%	204,000,000 ₪
<b>0.00%</b>	<b>196,500,000 ₪</b>
0.25%	189,400,000 ₪
0.50%	182,900,000 ₪

המועד הקובע: 30.06.2024

מיסים ותשלומים: לא חזויים.

שווי הנכס בספרי התאגיד: 188,772,000 ₪.

הנני מצהירה כי אני בעלת ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

הנני מצהירה כי חוות דעתי זו נערכה על פי תקן מספר 17.1 "גילוי מינימאלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי  
משפטנית ושמאית מקרקעין

רועי צרפתי  
שמאי מקרקעין

תאריך החתימה על דו"ח זה: 18.08.2024



טרייסטמן אגמי  
שמאות מקרקעין

תאריך: 18.08.2024  
סימוכין: 372/8.13/17

# שומת מקרקעין מקיפה - מרכז מסחרי "צים אורבן", ערד חלקות 4 ו-18 בגוש 38204

נכון ליום 30.06.2024.





## 1. פרטי הזמנת השומה

### 1.1. התאגיד מזמין השומה

רני צים מרכזי קניות (להלן: "החברה").

### 1.2. שמו של האורגן בתאגיד אשר הזמין את השומה

ההזמנה בוצעה באמצעות מר צחי כהן, סמנכ"ל הכספים של החברה. נמסר לנו ע"י החברה כי הוא שהחליט להתקשר עמנו.

### 1.3. מועד ההתקשרות

ההתקשרות ביני ובין החברה נערכה עפ"י פניית החברה מיום 09.06.2024.

### 1.4. הנסיבות בגינן בוצעה השומה

פרסום דוחות כספיים.

### 1.5. התקן החשבונאי

נמסר לי ע"י החברה כי הנכס מוגדר על ידה כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאי מס' 40.

### 1.6. התניות בעניין שכר הטרחה

לא הותנו התניות כלשהן בעניין שכר טרחתי.

### 1.7. התחייבויות לשיפוי

לא ניתן כתב שיפוי.

### 1.8. יחסי תלות

הנני עורכת מדי פעם חוות דעת לחברה. לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה.

### 1.9. מטרת השומה

הערכת השווי הנו לצורכי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה.





טרייסטמן אגמי  
שמאות מקרקעין

#### 1.10. פרטי השמאי

שם השמאית: רלי טרייסטמן – אגמי.  
מס' רישיון: רישיון מס' 382 משנת 1994.

משפטנית ושמאית מקרקעין, בוגרת התכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון.

בעלת משרד "טרייסטמן - אגמי שמאות מקרקעין".

#### 1.11. הסכמה לפרסום

הנני נותנת בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

#### 1.12. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה – 30.06.2024.

#### 1.13. ביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ביום 25.07.2024 ע"י דוד שי גבריאלוב, מתמחה במשרדנו. הנכס מוכר לנו מביקורים קודמים.

#### 1.14. מסמכים שבהם עיינו לצורך הכנת חוות הדעת

- ◀ פלטי רישום מקרקעין, עותקים שהופקו באמצעות האינטרנט במשרדנו, מיום 04.08.2024.
- ◀ העתק חוזה חכירה מיום 13.05.1985.
- ◀ תכניות בניין עיר.
- ◀ העתק הסכמי שכירות ותוספות להסכמים שנחתמו במהלך שנת 2023 ו-2024.
- ◀ העתק הסכם שכירות לתחנת הדלק, מיום 05.02.2024.
- ◀ היתרי בניה ותכניות היתר.
- ◀ טבלת פירוט שוכרים ונתוני פדיון לשנת 2024, תקציב ניהול לשנת 2024.
- ◀ טופסי 4.
- ◀ היתר בניה מס' 20210957 מיום 28.06.2022 לדוכן "ריבר".

הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בחו"ד זו, נכונים למועד הביקור בנכס או למועד/ים מסוימים/הנקובים בו בלבד. ייתכנו שינויים בשווי ההוגן של הנכס בהתאם לתנודות השוק ולרבות שינוי בשיעורי התפוסה, גובה שכר הדירה ושיעורי הריבית.

חוות דעתנו ערוכה, בין היתר, על בסיס המידע שנמסר מהחברה ועבר על ידינו עיבוד ובקרה להצגתו בדו"ח זה.





## 2. פרטי הנכס

מרכז מסחרי, פאוור סנטר, "צים אורבן ערד"		מהות הנכס
38204		גוש:
18	4	חלקות:
32,041 מ"ר	8,597 מ"ר	שטח החלקות:
18	10	מגרשים מס':
29/101/02/24	19/104/03/24	לפי תכנית מפורטת מס':
31,979 מ"ר	7,387 מ"ר	שטח המגרשים:
39,366 מ"ר		סה"כ שטח המגרשים:
10,029 מ"ר	3,714 מ"ר	שטח בנוי:
13,742 מ"ר		
11,537 מ"ר		
קיים הפרש של כ- 23 מ"ר (-) ביחס לחוות הדעת מיום 30.09.2023. לפי עדכון שטחים שקבלנו מהחברה.		שטח לשיווק:
רני צים מרכזי קניות בע"מ, בשלמות		בעלויות:
לרני צים מרכזי קניות בע"מ, זכות חכירה ראשית לתקופה של 49 שנים ועד ליום 28.03.2032, בנכס בשלמות.		זכויות:
רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הערות: ביחד עם חלקות 4 ו- 18 בגוש 38204, בנכס בשלמות על כל החוכרים.		משכנתאות
רחוב התעשייה 60 פינת רחוב שמיר, ערד.		כתובת:



### 3. תיאור הסביבה, הקרקע והמבנים

#### 3.1. תיאור הסביבה

הנכס שבנדון ממוקם בפינת הרחובות התעשייה ושמיר באגפו הצפון מערבי של אזור התעשייה, בתחום השיפוט של העיר ערד.

העיר ערד ממוקמת בצפון מזרח הנגב ומדבר יהודה, כ- 45 ק"מ מזרחית לעיר באר שבע ו- כ- 23 ק"מ ממערב לים המלח. לפי נתוני הלמ"ס לסוף מאי 2024, בעיר כ- 32,000 תושבים.

בתחום שיפוטה עובר כביש ארצי מס' 31 המקשר בין מחלף להבים וכביש מס' 6 במערב, לצומת זהר וים המלח במזרח וכביש מס' 3199 למצדה.

אזור התעשייה ממוקם באגף הדרומי של העיר, דרומית לכביש ארצי מס' 31 (דרך באר שבע).

ממערב, מועצה המקומית כסיפה המונה לפי נתוני הלמ"ס לסוף מאי 2024, 21,300 תושבים.





### 3.2. הסביבה העסקית

מרבית שטחי המסחר ממוקמים במרכז העיר ערד.

#### קניון ערד

ממוקם במרכז העיר, בשטח של כ- 12.5 אי מ"ר.  
בין החנויות המרכזיות בקניון, חנות מרשת סופר פארם, הום סנטר  
ושופרסל.

#### מרכזים מסחריים שכונתיים

מרכזים ותיקים הממוקמים במרכז העיר וכוללים חנויות מקומיות.

#### ישפרו סנטר ערד

מרכז מסחרי, הממוקם באגפו המערבי של אזור התעשייה, בסמוך מדרום  
לכביש מס' 31.  
המרכז בשטח של כ- 3,300 מ"ר וכולל, תחנת תדלוק וסניף של רשת  
"שופרסל".

### 3.3. תיאור הקרקע

המרכז המסחרי ממוקם על שטח חלקות 4 (מגרש מס' 10) ו-18 (מגרש מס' 18) בגוש 38204.

שטח המגרשים:

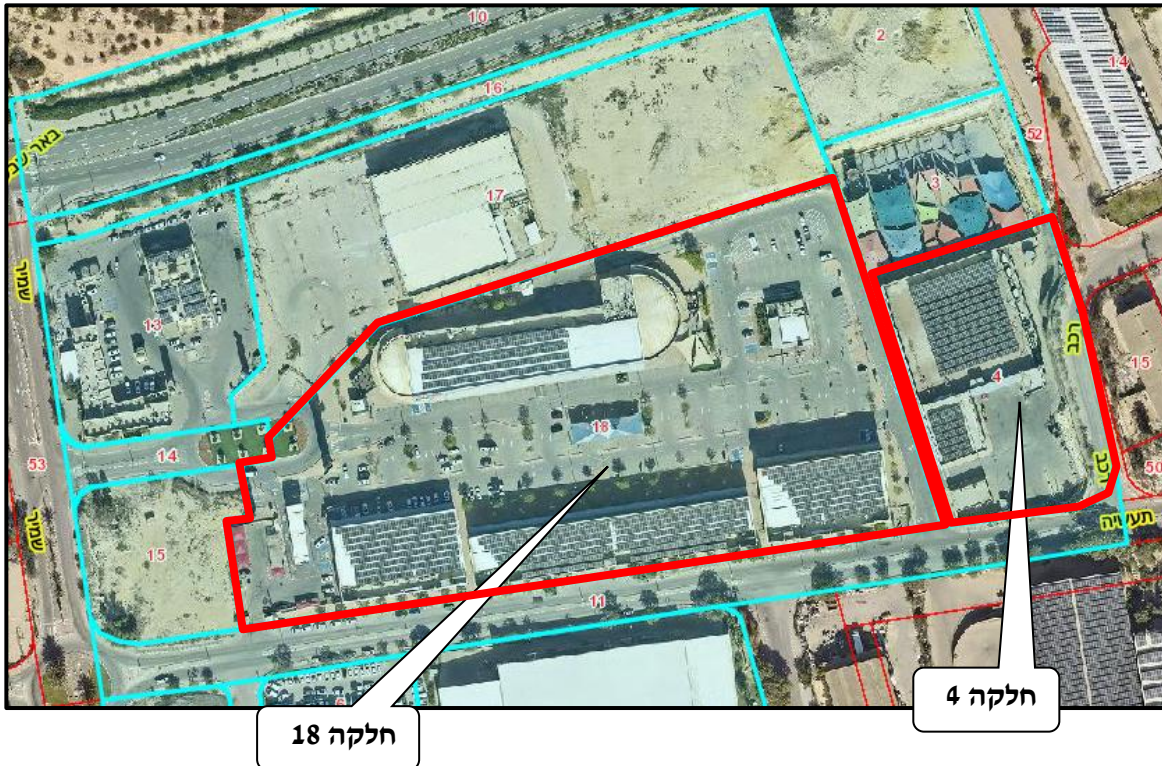
- מגרש מס' 10 7,387 מ"ר, צורתו דמוי מלבן.
- מגרש מס' 18 31,979 מ"ר, צורתו דמוי טרפז.

פני הקרקע מישוריים.  
הפיתוח הסביבתי מלא.

גבולות המרכז המסחרי:

- בדרום: רחוב התעשייה, דו סטרי. הרחוב הראשי באזור התעשייה, מקשר בין הכניסה הראשית מכביש מס' 31, לצומת ערד, הכניסה לעיר.
- במערב: חלקה מס' 11 ביעוד מלונאות ומסחר, ציר הגישה למרכז המסחרי מרחוב שמיר, חלקה מס' 13 עליה בנויה תחנת תדלוק פז ומבנה מסחרי.
- בצפון: חלקה מס' 17, בחלקה ריקה ופנויה ובחלקה מבנה מסחרי נטוש (בעבר שימש לסופר מרשת מגה).
- במזרח: מעברה, כביש מס' 31. מבני תעשייה.

להלן סימון החלקות על גבי תצ"א משנת 2024 מאתר הועדה<sup>1</sup>:



<sup>1</sup> סימון החלקות באדום הינו לצורך המחשה בלבד.

### 3.4. תיאור המרכז המסחרי

המרכז המסחרי "אורבן ערד", נפתח במרץ 2013. בנוי כ"פאוור סנטר" וכולל 5 מבנים (A, B, C, D, E - ו-M), חד קומתיים, במרכזם רחבת חניה.

למתחם שתי גישות:  
הגישה הראשית, מכביש מס' 31 דרך רחוב שמיר.  
גישה עורפית, מרחוב התעשייה.

קהל היעד של המרכז המסחרי:

- תושבי ערד והפזורה הבדואית.
- נקי עצירה לאוטובוסים היורדים לים המלח (תגלית, פנסיונרים, ועדי עובדים, חיילים).
- מזדמנים הנוסעים בכביש מס' 31.

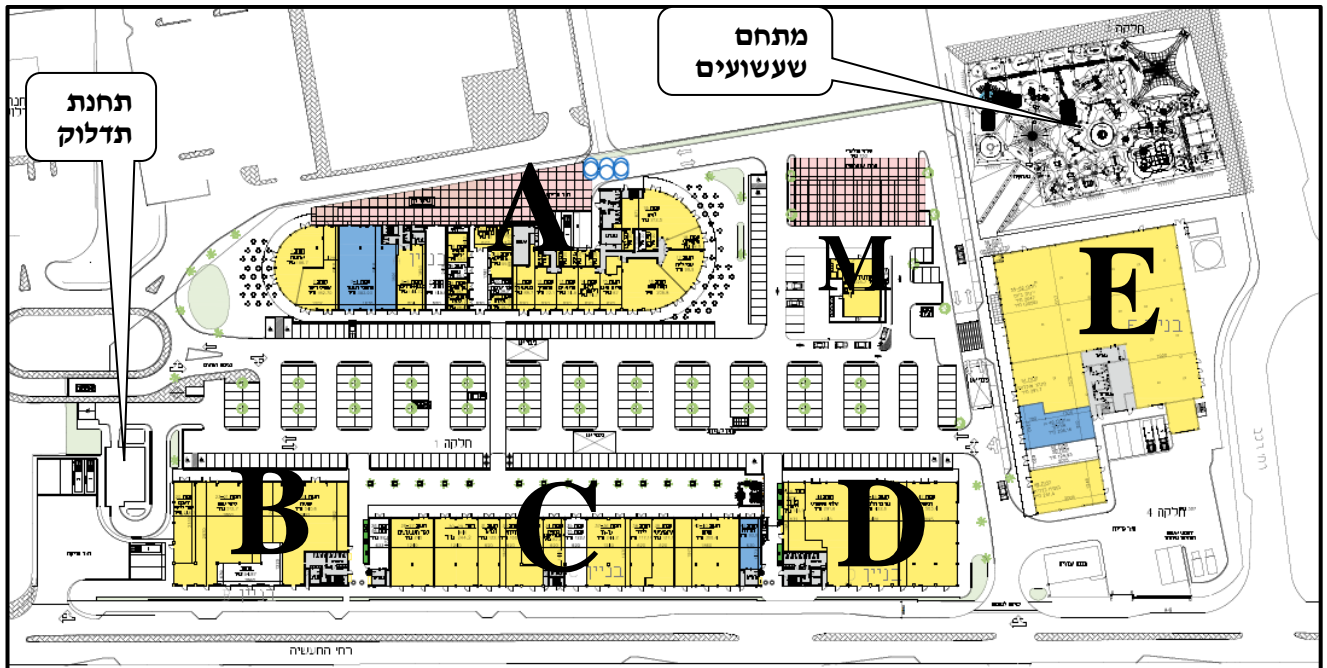
בין הרשתות העיקריות:

פוקס, מחסני חשמל, נעלי טו גו, אופיס דיפו, ארומה, סטימצקי, מקדונלדס, סופר מרשת קרפור, קופת חולים כללית ועוד.

המתחם פתוח בשבת. אין חובת פתיחה.

באגפו הצפון מזרחי, בשטח חלקה מס' 3 מתחם שעשועים מקורה הפתוח ללא תשלום. מתחם זה אינו מהווה חלק מחוות דעת זו.

תשריט השיווק של המתחם:



#### תחנת תידלוק:

במתחם תחנת תידלוק "סונול", בסמוך ממערב למבנה B. התחנה פעילה וכוללת, 3 עמדות תדלוק, חנות נוחות (יחידה מס' 20 במבנה B) ומכונת רחיצה. מושכרת בשכירות חופשית.



טרייסטמן אגמי  
שמאות מקרקעין

**תמונות מיום הביקור:**



**מבן B + ת. דלק**



**מבן A**



**מבן D**



**מבן C**



**מבן M**



**מבן E**

#### 4. מצב תכנוני

##### 4.1. תכניות בניין עיר

חלקה מס' 4:

תכנית מפורטת מס' 19/104/03/24.

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6250 מיום 14.06.2011.

מטרת התכנית:

- שינוי יעוד משטח לתעשייה לשטח למסחר ותעשייה.
  - מתן זכויות ומגבלות בנייה לנ"ל.
  - איחוד מגרשים בכל תחום התכנית בהסכמת הבעלים.
- 10, לפי לוח הקצאה.

מגרש מס':

שימושים:

מסחר, שרותים ואחסנה כגון: מחסני מכר ושרותי אוכל ומזון, חנויות מזון, ביגוד, צרכי משרד, חנויות לחומרי בניין, בנקים, משרדים וכיו"ב.  
תעשייה לא מזהמת, תעשייה עתירת ידע, אחסנה.  
יחס השטחים בין השימושים העיקריים השונים הוא 2:1 תעשייה / מסחר.

זכויות בניה:

מס' קומות	תכסית	סה"כ עיקרי שירות +	זכויות בניה				שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	שימושים
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
1	55%	3,500 מ"ר	500 מ"ר	3,000 מ"ר		7,156 מ"ר	10	מסחר	
2		7,000 מ"ר	1,000 מ"ר	6,000 מ"ר				תעשייה	

מגרש מס' 10 יאוחד עם מגרש מס' 18 עם הבקשה להיתר.

תשריט התכנית:





## חלקה מס' 18:

תכנית מפורטת מס' 29/101/02/24.

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5302 מיום 02.06.2004.

יעוד: אזור משולב מלאכה תעשייה זעירה ומסחר.

מגרש מס': 18.

שטח המגרש: 31,979 מ"ר לפי תשריט התכנית.

תכליות ושימושים: מסחר, שרותים ואחסנה כגון: מחסני מכר ושרותי אוכל ומזון, חנויות מזון, ביגוד, צרכי משרד, חנויות לחומרי בניין, מוסכים, עסקים לטיפול ברכבים וכיו"ב.

זכויות בניה:

מס' קומות	תכסית	סה"כ עיקרי + שירות	זכויות בניה				שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	שימושים
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
4 + מרתף חניה	45%	122%	5%	77%	40%	31,979 מ"ר	18	מלאכה, תעשייה זעירה מסחר	
		93%	10%	23%	60%				

תשריט התכנית:







**תכנית מפורטת מס' 610-0356022 – תחנת תדלוק במתחם צים ערד.**  
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9144 מיום 31.08.2017.

מטרת התכנית:

- ◀ שינוי יעוד קרקע בתא שטח מס' 2 מאזור משולב מלאכה, תעשייה ומסחר לתחנת תדלוק מסוג א'.
- ◀ חלוקת חלקה 18 לשני תאי שטח בהסכמת הבעלים.

יעוד: תא שטח 1 - מסחר ותעסוקה.  
תא שטח 2 - תחנת תדלוק.

זכויות הבניה: **תא שטח 1 – מסחר ותעסוקה:**  
 גודל מגרש: 30,851.51 מ"ר.  
 מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 23,755.6 מ"ר.  
 שירות - 1,542.0 מ"ר.  
 מתחת לכניסה הקובעת: שירות - 12,340.0 מ"ר.  
 תכסית: 45%.  
 מס' קומות: 4.

**תא שטח 2 – תחנת תדלוק:**  
 גודל מגרש: 1,189.49 מ"ר.  
 מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 80.0 מ"ר.  
 שירות - 162.0 מ"ר.  
 (מתוכם גגון מעל המשאבות בשטח של 150 מ"ר).

תשריט התכנית:





## 4.2. היתרי בנייה

### חלקה 4:

**היתר בניה מס' 20090068 מיום 25.03.2010:**  
"מבנים לתעשייה – בניה חדשה, מבנה תעשייה חדש בשטח של 3,011.27 מ"ר".

**היתר בניה מס' 20110293 מיום 05.01.2012:**  
"שינוי בתכניות מאושרות + תוספת למבנה 1,113.93 מ"ר + שינוי ממבנה לתעשייה למבנה מסחרי. שטח קיים 3,011.27 מ"ר".

**היתר בניה מס' 20120297 מיום 31.10.2012:**  
"שינוי בתכניות מאושרות + הקטנת המבנה ב- 176.8 מ"ר. שטח קיים 3,890.3 מ"ר".

סה"כ	שטח שירות						שטח עיקרי	מפלס
	סה"כ	אחר גגונים	מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	מתקנים ומערכות מכניות	מקלט		
3,691 מ"ר	776 מ"ר	346 מ"ר	30 מ"ר	88 מ"ר	246 מ"ר	66 מ"ר	2,915 מ"ר	קרקע
23 מ"ר	23 מ"ר		4 מ"ר			19 מ"ר		3.15
3,714 מ"ר	799 מ"ר	346 מ"ר	34 מ"ר	88 מ"ר	246 מ"ר	85 מ"ר	2,915 מ"ר	סה"כ

### חלקה 18:

**היתר בניה מס' 20090069 מיום 25.03.2010:**  
"מבנים לתעשייה – בניה חדשה, מבנה מסחרי חדש בשטח של 10,001.83 מ"ר".

**היתר בניה מס' 20110070 מיום 05.01.2012:**  
"שינוי בתכניות מאושרות + תוספת למבנה בשטח של 1,069.3 מ"ר. שטח קיים 8,918.42 מ"ר".

**היתר בניה מס' 20120011 מיום 01.02.2012:**  
"מתקן פוטו וולטאי בינוני על גגות מבני מסחר 521 ק"ו, שטח הלוחות 2,337 מ"ר".

**היתר בניה מס' 20180043 מיום 12.07.2018:**  
"בקשה לתוספת מבנה חדש: מקדונלדס בגודל של 179.56 מ"ר. שטח קיים 9,849.28 מ"ר".

סה"כ	שטח שירות			שטח עיקרי	מפלס
	סה"כ	בנייה קיימת	מקלט		
9,901 מ"ר	2,010 מ"ר	1,996 מ"ר	14 מ"ר	7,891 מ"ר	קרקע
128 מ"ר	39 מ"ר	39 מ"ר		89 מ"ר	גלריה
10,029 מ"ר	2,049 מ"ר	2,035 מ"ר	14 מ"ר	7,980 מ"ר	סה"כ



טרייסטמן אגמי  
שמאות מקרקעין

**היתר מס' 20200009 מיום 12.05.2021:**  
"להקמת עמדות תדלוק + גגון משאבות בשטח של 149.76 מ"ר + עמוד פרסום + עמודי תאורה".

**היתר מס' 20200293 מיום 06.04.2021:**  
"הקמת מכונת רחיצה אוטומטית, עמדת קבלה, עמודי תאורה ושינויים במבנה מסחרי קיים צמוד הכוללים שירותים ושינוי חזית".

**היתר מס' 20210957 מיום 28.06.2022:**  
"הקמת דוכן ריבר".

#### 4.3 בקשות להיתר

ביום 27.11.2023 הוגשה בקשה להיתר מס' 20230939/2 :  
מהות הבקשה: "בניית מערכת גנרציה".

ביום 27.03.2024 הוגשה בקשה להיתר מס' 20240221/1 :  
מהות הבקשה: "הקמת מתקן לאגירת אנרגיה בהספק של עד 5 מגה וואט".

#### 4.4 טופסי 4

עיינו בטופס 4 מס' 6192 מיום 16.12.2012 עבור רני צים מרכזי קניות בע"מ, בגין היתר בניה מס' 20120297 מיום 31.10.2012. גוש 38204, חלקה 4.

עיינו בטופס 4 מס' 6225 מיום 03.01.2013 עבור רני צים מרכזי קניות בע"מ, בגין היתר בניה מס' 20110070 מיום 05.01.2012. גוש 38204, חלקה 18.

#### 4.5 זכויות בניה נוספות

לא קיימות זכויות בניה נוספות לשטחי מסחר. במגרש מס' 4, קיימות זכויות בניה נוספות לשטחי תעשייה בניצול בקומה שניה. להערכתנו, זכויות אלו אינן כלכליות ולפיכך אינן מובאות בחשבון.

#### 4.6 היטל השבחה

אין חבות בהיטל השבחה.



## 5. מצב משפטי

### 5.1. נסח רישום מקרקעין

עפ"י פלטי רישום מפנקס הזכויות שהופקו באמצעות האינטרנט במשרדנו ביום  
04.08.2024 :

גוש:	38204	
חלקה:	4	18
שטח חלקה:	8,597 מ"ר	32,041 מ"ר
בעלויות:	מדינת ישראל, בשלמות רני צים מרכזי קניות בע"מ	
זכויות:	לרני צים מרכזי קניות בע"מ, זכות חכירה ראשית לתקופה של 49 שנים ועד ליום 28.03.2032, בנכס בשלמות.	
שעבודים:	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הערות: ביחד עם חלקות 4 ו- 18 בגוש 38204, בנכס בשלמות על כל החוכרים.	
הערות:	סעיף 123 לחוק התכנון והבניה. הערות תכנית מפורטת מס' 6158 19/104/03/24 פורסמה בי.פ. בתאריך 08.11.2010.	רשומה הערה על הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבניה. הערות תכנית מפורטת מס' 29/101/02/24 פורסמה בי.פ. 5213 בתאריך 06.08.2003.

### 5.2. הסכם חכירה - חלקה מס' 4

- תאריך ההסכם - 13.5.1985
- מטרת החכירה - מפעל בלוקים.
- דמי היוון - ההסכם מהוון.
- קיבולת הבניה - 100%.
- תקופת החכירה - עד 28.3.2032.

### 5.3. זכויות חלקה 4

זכויות חב' רני צים מרכזי קניות בע"מ בחלקה 4 הן זכויות חכירה מהוונות עד ליום 28.03.2032.

מטרת החכירה תעשייה.

עפ"י קובץ ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל, ניתן לבצע הקניית בעלות בנכסים בתחום אזור עדיפות לאומית ששטחם עד 10 דונם.

התשלום עבור רכישת הבעלות יהיה בשיעור של 31% מההפרש בין הזכויות המוקנות בהסכם החכירה ושווי הבעלות.

בקביעת השווי הפחתנו תשלום בגין הקניית הבעלות.

לא איתרנו מסמכים המעידים על כך שהחברה שילמה בעבר לרשות מקרקעי ישראל דמי היתר בגין שינוי השימוש מתעשייה למסחר.

לפיכך, בתחשיב התשלום החזוי בגין הקניית הבעלות הבאנו בחשבון שזכויות הבניה בהסכם החכירה הן בייעוד תעשייה.

לא הפחתנו דרישה לתשלום דמי שימוש בשנים הקודמות, שכן אנו רואים בדרישה זו, אם תתקבל, כחוב שאינו שייך למקרקעין.



#### 5.4. הסכם הצטרפות להסדר לייצור חשמל מבוזר באנרגיה מתחדשת מיום 10.04.2014

הסכם בין חברת החשמל לישראל בע"מ לבין, רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן: "הצרכן" או "בעל המתקן").

תקופת ההסכם - מוגבל לתקופת אורך חייו של המתקן.  
הספק המערכת - לא יעלה על 5000 קו"ט.

הערה: המערכת הנה בתפעול עצמי של החברה ומספקת את צרכי החשמל במרכז. במידה וקיימים עודפי ייצור, הללו נמכרים לחברת החשמל.

#### 5.5. הסכם שכירות תחנת דלק מיום 05.02.2024

המשכיר: רני צים מרכזי קניות בע"מ.

השוכר: אנרגיה גולדין א.ע. בע"מ.

המושכר: תחנת תדלוק, לרבות מתקניה (משאבות תת קרקעיות, מפרידי שומן ודלקים, מיכל דלקים טמון, מערכות חשמל, מים, מתזים, ביוב וניקוז) וחנות נוחות.

שטח המושכר: שטח תחנת התדלוק - כ- 248.5 מ"ר, נטו.  
חנות נוחות כולל שירותים - כ- 162.8 מ"ר, ברוטו.

תקופת שכירות: 5 שנים, מיום מסירת החזקה.

תקופות אופציה: 5 שנים.

#### 6. מחזיקים בנכס

##### 6.1. מחזיקים בנכס ושיעור התפוסה

מבנה	שטח ברוטו	שטח מושכר	שטח פנוי	שיעור תפוסה	דמ"ש חודשיים כולל דמ"ש פדיון	דמ"ש ממוצעים למ"ר	דמ"ש ממוצעים למ"ר מפדיון
A	2,766 מ"ר	2,766 מ"ר	0 מ"ר	100%	209,403 ₪	76 ₪	196,665 ₪
B	1,379 מ"ר	1,379 מ"ר	0 מ"ר	100%	72,204 ₪	52 ₪	72,204 ₪
C	2,173 מ"ר	2,173 מ"ר	0 מ"ר	100%	154,820 ₪	71 ₪	154,820 ₪
D	1,470 מ"ר	1,470 מ"ר	0 מ"ר	100%	84,402 ₪	57 ₪	84,402 ₪
E	3,338 מ"ר	3,338 מ"ר	0 מ"ר	100%	255,138 ₪	76 ₪	255,138 ₪
M	248 מ"ר	248 מ"ר	0 מ"ר	100%	19,513 ₪	79 ₪	19,513 ₪
סה"כ ללא חנות נוחות	11,373 מ"ר	11,373 מ"ר	0 מ"ר	100%	795,479 ₪	70 ₪	782,742 ₪
תחנת דלק - חנות נוחות	164 מ"ר	164 מ"ר	0 מ"ר	100%			
שטח שיווק כולל חנות נוחות	11,537 מ"ר	11,537 מ"ר	0 מ"ר	100%			

##### 6.2. מחזיקים ששיעור החזקתם עולה על 20%

שם השוכר	שטח מושכר	סיום שכירות
יינות ביתן	2,383 מ"ר	31/12/2027



### 6.3. הסכמים שנחתמו בשנה האחרונה

נחתמו 3 הסכמים חדשים, בשטח כולל של 473 מ"ר + הסכם שכירות לתחנת הדלק.

### 6.4. דמי ניהול

הניהול הנו עצמי של החברה.  
דמי הניהול הנם לפי עלות + 15%.

להלן, פירוט הוצאות הניהול בפועל בשנת 2023 ותקציב שנת 2024 :  
ההוצאות המובאות בחשבון הנן ללא הוצאות המטה<sup>2</sup> ועלות בשיעור 15%.

2024	2023	
₪ 3,355,374	₪ 2,907,911	הוצאות ניהול
₪ 365,664	₪ 315,000	הוצאות מטה
₪ 437,657	₪ 379,293	COST + 15%
₪ 2,552,053	₪ 2,213,618	הוצאות לחישוב

הכנסות הניהול חושבו לפי ההכנסות בפועל לפי דרישות תשלום של יולי 2024.

₪ 3,191,097	הכנסות ניהול בפועל 2024 (ללא כפר השעשועים)
₪ 2,552,053	הוצאות ניהול לפי תקציב 2024
₪ 639,044	רווח מניהול

### 6.5. הכנסות נוספות

#### 6.5.1. הכנסות מפדיון

קבלנו מהחברה את פירוט ההכנסות הנוספות מדמי שכירות לפי פדיון.  
סך ההכנסות מפדיון בשנת 2023 - 130,057 ₪.

#### 6.5.2. הכנסות מצובר חשמל

קבלנו מהחברה את פירוט הרווחים מצובר החשמל לשנת 2023.  
סך הרווח מחשמל - 379,757 ₪.

#### 6.5.3. הכנסות ממערכת פוטו וולטאית

קבלנו מהחברה את פירוט הרווחים מהמערכת לשנת 2023.  
סך הרווח מהמערכת - 287,759 ₪.

<sup>2</sup> הוצאות המטה מופחתות בדוח הכספי של החברה בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות.



## 7. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

### 7.1 רכישות ועסקאות

לא נעשו רכישות ועסקאות ב - 5 השנים האחרונות.

### 7.2 שומות מקרקעין קודמות עד שלוש שנים לפני המועד הקובע 30.06.2024

שם השמאי	מטרת השומה	מועד קובע	שווי הנכס
רלי טרייסטמן	דוחות כספיים	30/09/2023	₪ 156,500,000
רלי טרייסטמן	דוחות כספיים	31/12/2022	₪ 135,900,000
רלי טרייסטמן	דוחות כספיים	30/12/2021	₪ 125,400,000

### טבלת סיכום ההבדלים ביחס לחוות הדעת מיום 30.09.2023:

משרד שמאים	טרייסטמן	טרייסטמן
מועד קובע	30/09/2023	30/06/2024
שיעור תפוסה	100.0%	100.0%
חוזים חתומים	11,560 מ"ר	11,537 מ"ר
דמ"ש חודשיים	₪ 745,567	₪ 795,479
שיעור היוון	6.75%	6.75%
<b>שווי</b>	<b>₪ 132,550,000</b>	<b>₪ 141,420,000</b>
תוספת הכנסות מפדיון	₪ 163,093	₪ 130,057
שיעור היוון	7.50%	7.50%
תק' דחייה בחודשים	0 חודשים	0 חודשים
<b>שווי</b>	<b>₪ 2,170,000</b>	<b>₪ 1,730,000</b>
<b>תוספת הכנסות משינויים צפויים (שוכרים המשלמים דמ"ש הנמוכים מהמוצע)</b>	<b>₪ 3,100,000</b>	<b>₪ 2,230,000</b>
<b>הכנסת ביניים מהחלפת שוכרים</b>	<b>₪ 80,000</b>	<b>₪ 33,710</b>
רווח מחשמל	₪ 332,641	₪ 379,757
שיעור היוון	7.50%	7.50%
<b>שווי</b>	<b>₪ 4,440,000</b>	<b>₪ 5,060,000</b>
פוטו ולטאי	₪ 375,882	₪ 336,365
תקופה תחשיבית	15 שנים	15 שנים
שיעור היוון	7.50%	7.50%
<b>שווי לתקופה</b>	<b>₪ 3,170,000</b>	<b>₪ 2,760,000</b>
<b>שווי תחנת דלק</b>	<b>₪ 8,800,000</b>	<b>₪ 5,300,000</b>
<b>שווי לפני הפחתות</b>	<b>₪ 154,310,000</b>	<b>₪ 158,530,000</b>
הפחתת גרייס	-₪ 240,000	-₪ 140,000
תשלומים לרמ"י	-₪ 4,200,000	-₪ 5,000,000
השקעות מתוכננות	₪ 0	-₪ 642,500
ניהול	₪ 6,600,000	₪ 8,520,000
<b>סה"כ שווי</b>	<b>₪ 156,500,000</b>	<b>₪ 161,300,000</b>



## 8. השומה

### 8.1. גישות השומה

#### קיימות 3 גישות להערכת מקרקעין

##### גישת ההשוואה

בגישה זו, אומדן השווי מתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

##### גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה. השווי הנו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של המבנה. גישה זו ידועה גם כגישת החילוץ. בה נעשה שימוש לצורך קביעת שווי הקרקע בדרך של הפחתת עלויות הבנייה ורווח הייזום משווי הנכס כבנוי.

##### גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון ההכנסות הצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

### 8.2. גורמים ושיקולים

#### 8.2.1. מיקום הנכס

הנכס שבנדון ממוקם בפינת הרחובות התעשייה ושמיר באגפו הצפון מערבי של אזור התעשייה, בתחום השיפוט של העיר ערד.

#### 8.2.2. מאפייני הנכס

המרכז המסחרי בנוי כ"פאוור סנטר" וכולל 5 מבנים (A, B, C, D, E ו-M), חד קומתיים, במרכזם רחבת חניה.

#### 8.2.3. מצב משפטי

הזכויות בחלקה 18 הנן בבעלות פרטית. הזכויות בחלקה 4 הנן זכויות חכירה מהוונת עד ליום 28.03.2032.

#### 8.2.4. תשלומים לרשות מקרקעי ישראל

כאמור, ניתן להערכתנו לבצע עסקת הקניית בעלות. לפי חישובנו, התשלום עבור הקניית הבעלות מסתכם בסך של - 5,000,000 ₪.

#### 8.2.5. סיכויים וסיכונים בנכס וגורמים העשויים להשפיע עליהם

נכון למועד הקובע, המדינה נתונה במצב מלחמה, המשק פעיל במלואו. לא ידוע לי על סיכויים וסיכונים ספציפיים לנכס שבנדון, מלבד הסיכויים והסיכונים הטמונים בהתנהלות שוק הנדל"ן וכן הסיכויים והסיכונים בפעילות המסחרית.

#### 8.2.6. מיסוי

הערכה זו איננה מביאה בחשבון מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי במכירה. זאת מאחר ושיעור המס הנו סובייקטיבי למוכר.





### 8.3. נתוני השוואה

בסביבה אין נתוני השוואה ישירה לפרויקטים מסוג הנדון. להערכתנו גם המרכזים המסחריים הקיימים בעיר אינם מהווים השוואה לנכס שבנדון ולאופיו המסחרי "פאוור סנטר".

### 8.4. עקרונות התחשיב

#### 8.4.1. פירוט גישות השומה

הנכס שבנדון הינו נכס מניב. אומדן השווי נקבע בגישת היוון ההכנסות.

#### 8.4.2. עלויות התאמה והשקעות מתוכננות

ממידע שקבלנו מהחברה, יתרת ההשקעות לשוכרים – 642,500 ₪.

#### 8.4.3. שווי הרווחים ממערכת פוטו וולטאית

בגג המרכז המסחרי קיימת מערכת פוטו וולטאית בהספק של 521 קלוא"ט<sup>3</sup>. תקופת ההסכם הנה מוגבלת לתקופת אורך חייו של המתקן. אורך חיים ממוצע של מתקן יכול להגיע עד 30 שנה. הפחת הטבעי המיוחס לשחיקת הלוחות הנו כ- 0.5% בשנה.

בקביעת השווי מובא בחשבון:

- אורך חיים של 25 שנים.
- למערכות אלה קיים פחת טבעי לאורך השנים, הנע מ-100% ועד כ- 89% בשנה ה- 25. קבענו ממוצע של 94% לתקופה של 25 שנים.
- רווחים שנתיים לפי ממוצע חודשים ספטמבר 2023 – יוני 2024.
- שיעור היוון 7.50%.

30/06/2024	מועד קובע
01/04/2014	תאריך הסכם הפעלה
10- שנים	מס' שנים תחשיביות
25 שנים	
₪ 336,365	(רווח שנתי מתואם לפי ממוצע ספטמבר 2023 - יוני 2024)
94%	מקדם ממוצע
₪ 316,183	סה"כ לשנה
14.75	יתרת שנים
7.50%	שיעור היוון
₪ 2,760,000	סה"כ מהוון במעוגל

#### 8.4.4. תוספת שווי בגין שינויים צפויים

חלק מהשוכרים משלמים דמי שכירות הנמוכים מדמי השכירות הממוצעים במתחם אשר הנם בסך של 70 ₪ למ"ר. בקביעת השווי הבאנו בחשבון תוספת לדמי השכירות בסיום תקופת האופציה האחרונה. התוספת חושבה בערכי היום.

<sup>3</sup> לפי היתר בניה.



טרייסטמן אגמי  
שמאות מקרקעין

## 8.5. שיקולים בבחירת שער ההיוון

שער ההיוון הראוי הינו פועל יוצא של התשואות המקובלות בשוק המקרקעין, תוך התחשבות והתאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס המוערך ולרמת הסיכון הגלומה בהכנסות המדווחות.

להלן נתוני השוואה לעסקאות בנכסים מסחרים מניבים שנערכו בשנה האחרונה:

**07/2024** לפי פרסומים חב' רקע מידאס שותפות מוגבלת התקשרה בעניין מכירת מלוא הזכויות במתחם המסחרי בירכא לחב' ביג. הזכויות הנמכרות הן מתוקף הסכם שכירות לתקופה של כ- 25 שנים + אופציה לכ- 25 שנים נוספות.

תפוסה	-	.99%
התמורה (100%)	-	97 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	.6.88%

(מגלם את תקופת השכירות ותשלום לבעלי הקרקע).

**מקור המידע:** פרסום בעיתונות ולפי נתונים במשרדנו.

**05/2024** חב' רני צים מרכזי קניות בע"מ התקשרה בעניין מכירת 50% מקניון "אורבן מעלות" בהסכם מותנה, לפי שווי של 242 מיליון ₪. מסך התמורה ישולמו 6 מיליון ₪ בהשגת NOI בסך של 18.5 מיליון ₪. ערכנו חישוב בהנחה כי לא ישולמו 6 מיליון ₪.

תפוסה	-	.99%
התמורה (100%)	-	236 מיליון ₪ (בהפחתת 6 מיליון ₪).
NOI (בתפוסה מלאה)	-	16.9 מיליון ₪ (נכון ליום 31.12.2023).
שיעור התשואה	-	.7.1%

**מקור המידע:** דיווח החברה.

**05/2024** לפי פרסום, חב' אספן גרופ בע"מ רכשה שטחי מסחר וחניות בפרויקט מגורים ברחוב בני אפרים 280, תל אביב. השטח הנרכש כולל כ- 1,500 מ"ר מסחר, כ- 500 מ"ר חצר, מחסנים ו- 74 חניות.

שיעור התפוסה	-	.91%
התמורה	-	כ- 46 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים	-	3.4 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	כ- 7.4% (לפי שיעור תפוסה בפועל).

**מקור המידע:** פרסום בעיתונות.

**01/2024** לפי פרסום, חב' מניבים קרן הריט החדשה בע"מ רכשה 50% מזכויות מבנה משרדים ומסחר, "מגדל הארמוני", שכונת הדר בחיפה. לרוכשת קיימת אופציה לרכישת 50% מהזכויות הנותרות לתקופה של חודש. השטח הבנוי כ- 14,600 מ"ר משרדים, כ- 1,400 מ"ר מסחר וכ- 410 מקומות חניה.

התמורה	-	כ- 103.75 מיליון ₪.
ה- NOI צפוי	-	7.1 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	כ- 6.85%

**מקור המידע:** דיווח החברה.



**טרייסטמן אגמי**  
שמאות מקרקעין

**10/2023** לפי פרסום, חב' מישורים מוכרת את המרכז המסחרי "עקרון 2000", באזור התעשייה עקרון.

המרכז הסחרי מהווה מבנה חד קומתי בשטח של כ- 2,500 מ"ר וכולל מערכת ופטו וולטאית.

התמורה	-	כ- 45.85 מיליון ₪.
התפוסה	-	100%.
ה- NOI	-	כ- 3.1 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	כ- 6.8%.

**מקור המידע:** פרסום בעיתונות.

**09/2023** נמכר חלק (50%) ממרכז מסחרי חדש (לפני אכלוס), בן 2 קומות בשטח של כ- 4,900 מ"ר הממוקם במרכז הארץ.

שיעור התפוסה -	-	93%.
התמורה	-	145 מיליון ₪ (100%).
ה- NOI	-	9.1 מיליון ₪ (בתפוסה מלאה).
שיעור התשואה	-	6.28%.

**מקור המידע:** פרטי העסקה במשרדנו.

**08/2023** לפי פרסום, חב' מניבים קרן הריט החדשה בע"מ רכשה את מלוא הזכויות של מבנה תעשייה בשטח בנוי של כ- 27.65 אלף מ"ר, הבנויים על מגרש בשטח של כ- 60 דונם, באזור התעשייה אלון תבור.

העסקה הנה עסקת Sale & Leaseback.		
תקופת השכירות 15 שנים + 9 שנים ו- 11 חודשים אופציה.		
התמורה	-	כ- 154 מיליון ₪.
ה- NOI	-	10 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	כ- 6.5%.

**מקור המידע:** דיווח החברה.

עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי, שפורסם 07.02.2023 שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית ראשונה של שנת 2022 הנם כדלקמן:

משרדים	-	6.70%.
מסחריים	-	6.70%.
תעשייה	-	6.70%.

### 8.6 קביעת שיעורי ההיוון

שיעור ההיוון הראשי נקבע בשיעור של	-	6.75%.
תוספת הכנסות מפדיון	-	7.50%.
רווחים מחשמל	-	7.50%.
רווחים ממערכת פוטו וולטאית	-	7.50%.

קביעת שיעור ההיוון נערכה בהתבסס על השיקולים הבאים:

- הנכס בתפוסה מלאה.
- דמי השכירות המשולמים הממוצעים במתחם הנם בסך של 70 ₪.
- הפדיון למ"ר עלה.
- שיעור העמסה של דמי השכירות + הניהול ביחס לפדיון, הנו בטווח הנמוך.



### 8.7. שיעור היחס בין דמי השכירות + דמי הניהול לפדיון המתקבל

בדקנו את שיעורי הפדיון ואת יחס העמסה לתקופה של 17 חודשים, חודשים שנת 2023 + חודשים ינואר – מאי 2024. שיעור העמסה הנו בטווח הנמוך.

שנה / תקופה	שטח מחושב	פדיון חודשי ממוצע	פדיון חודשי ממוצע למ"ר	דמ"ש + ניהול	שיעור העמסה
2021	9,294 מ"ר	8,642,029 ₪	930 ₪	754,105 ₪	8.73%
2022	9,401 מ"ר	8,520,698 ₪	906 ₪	762,996 ₪	8.95%
ספטמבר 2022 - אוגוסט 2023	7,706 מ"ר	8031999 ₪	1,042 ₪	754,696 ₪	9.40%
2023 + ינואר עד מאי 2024	6,759 מ"ר	8,790,497 ₪	1,301 ₪	708,351 ₪	8.06%

### 8.8. תחשיבי השווי

תחשיב השווי נערך בגישת היוון ההכנסות.

#### התחשיב מסתמך על פרמטרים כדלקמן:

- דמ"ש עפ"י ההסכמים.
- דמ"ש לחנויות המשלמות אחוז מהפדיון חושב בהתאם לנתוני הפדיונות בשנת 2023 ובחודשים ינואר – מאי 2024. למעט חנות אחת שהחלה לפעול במאי 2023.
- תוספת ההכנסות מחשמל וממערכת הפוטו וולטאית בהתאם לרווחי שנת 2023.

### 8.9. שווי תחנת התדלוק וחנות הנוחות

ענף הדלק עתיד לעבור שינויים מהותיים בשנים הקרובות:

- התפתחויות טכנולוגיות בענף הרכב (כלי רכב היברידיים וחשמליים).
- נתח השוק של הרכבים החשמליים מסך הרכבים החדשים העולים על הכביש גדל משנה לשנה.
- כלי הרכב החדשים מאופיינים בצריכת דלק נמוכה לעומת כלי הרכב הישנים.
- שינויים בהרגלי הנסיעה, גידול בשימוש בתחבורה ציבורית.
- החלטת ממשלה מס' 542 מיום 24.10.2021 המפרטת יעדים וצעדים הכוללים בין היתר התייעלות באנרגיה ומעבר למשק דל פליטות עד שנת 2050.

לאור האמור לעיל, שווי התחנה נערך בגישת היוון ההכנסות לתקופת חיים כלכליים תחשיביים של 25 שנה.

התחנה כוללת חנות הנוחות, החלה לפעול בספטמבר 2022, בתאריך 05.02.2024 נכנס שוכר חדש.

שווי התחנה כולל חנות הנוחות ליתרת תקופת ההסכם נערך על בסיס דמי השכירות בתקופת ההסכם, לפי שיעור היוון של 8%.

שווי התחנה כולל חנות הנוחות ליתרת החיים הכלכליים בסיום ההסכם, נערך לפי דמ"ש ממוצעים בסיסיים בשיעור היוון של 10%.

חנות הנוחות המהווה חלק ממבנה B חושבה בגישת היוון ההכנסות לפי דמ"ש ראויים, בדחייה עד לסיום החיים הכלכליים של התחנה.

סה"כ שווי תחנת התדלוק - 5,300,000 ₪.



**טרייסטמן אגמי**  
שמאות מקרקעין

### 8.10. תחשיב

בתחשיב השווי הפחתנו הנחות "גרייס".  
הבאנו בחשבון תוספת הכנסת ביניים בגין החלפת שוכרים.

שטח שיווק	דמ"ש חודשים	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי	שווי דחוי	שווי במעוגל
11,373 מ"ר	795,479 ₪	9,545,753 ₪	6.75%	141,418,567 ₪	141,418,567 ₪	141,420,000 ₪
	10,838 ₪	130,057 ₪	7.50%	1,734,089 ₪	1,734,089 ₪	1,730,000 ₪
מחושב בנפרד						
				2,231,963 ₪	2,231,963 ₪	2,230,000 ₪
				5,063,428 ₪	5,063,428 ₪	5,060,000 ₪
				2,760,000 ₪	2,760,000 ₪	2,760,000 ₪
				5,300,000 ₪	5,300,000 ₪	5,300,000 ₪
				8,520,593 ₪	8,520,593 ₪	8,520,000 ₪
				33,700 ₪	33,710 ₪	33,700 ₪
<b>סה"כ שווי לפני הפחתות</b>						
<b>הפחתות</b>						
תשלום לרשות מקרקעי ישראל						
גרייסים						
השקעות חברה						
<b>סה"כ הפחתות</b>						
<b>סה"כ שווי</b>						
				167,062,351 ₪	167,062,351 ₪	167,050,000 ₪
						161,300,000 ₪

### 8.11. הסתמכות על מומחים ו/או שמאים אחרים

בחוות דעת זו לא הסתמכתי על מומחים ו/או שמאי מקרקעין אחרים.



טרייסטמן אגמי  
שמאות מקרקעין

## 9. קביעת השווי

אומדן שווי הנכס שבנדון, בשוק החופשי בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא ריק, פנוי ונקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' (למעט זכויות השוכרים החופשיים), בסך של - **161,300,000 ₪**.  
(מאה שישים ואחד מיליון ושלוש מאות אלף ₪).  
לא כולל מע"מ.

## 10. בדיקת רגישות

שווי	שינוי בשיעור היוון
187,400,000 ₪	-1.00%
173,300,000 ₪	-0.50%
167,100,000 ₪	-0.25%
<b>161,300,000 ₪</b>	<b>0.00%</b>
155,900,000 ₪	0.25%
150,900,000 ₪	0.50%
141,700,000 ₪	1.00%

שווי	שינוי בדמי השכירות
154,800,000 ₪	-5.0%
<b>161,300,000 ₪</b>	<b>0.0%</b>
167,700,000 ₪	5.0%

המועד הקובע	-	30.06.2024
מיסים ותשלומים	-	לא צפויים.
שווי בספרי החברה	-	157,127,000 ₪.

הנני מצהירה כי אני בעלת ידע וניסיון רלבנטים לביצוע הערכת השווי וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

הנני מצהירה כי חוות דעתי זו נערכה על פי תקן מספר 17.1 "גילוי מינימאלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי  
משפטנית ושמאית מקרקעין

רועי צרפתי  
שמאי מקרקעין

תאריך החתימה על דו"ח זה: 18.08.2024