



דוחות כספיים
ליום 31.06.26

רני צים RANI ZIM
מרכזי קניות SHOPPING CENTERS

תוכן עניינים

פרק 1

דוח דירקטוריון
ליום 30 ביוני, 2026.

פרק 4

דוח בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית על הדיווח
הכספי והגילוי ליום 30
ביוני, 2026.

פרק 2

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני, 2026.

פרק 5

מכתב הסכמה של רואי
החשבון המבקרים של
החברה
ליום 30 ביוני, 2026.

פרק 3

נתונים כספיים מתוך הדוחות
הביניים המאוחדים המיוחדים
לחברה ליום 30 ביוני, 2026.



פרק 1

דוח דריקטוריון
ליום 30 ביוני, 2026

רני צים RANI ZIM
מרכזי SHOPPING
קניות CENTERS

רני צים מרכזי קניות בע"מ

דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה

ביום 30 ביוני 2026

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 2026

רני צים מרכזי קניות בע"מ

"החברה"

עדכון פרק ראשון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך דוחות תקופתיים ומידיים, 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 אישור הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 ועד ליום אישור 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 2025 שפורסם ביום 26 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-027590) ("הדוח התקופתי") וכן דוח לרבעון הראשון לשנת 2026 שפורסם ביום 28 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-049834) אשר המידע על פיהם מובא בדרך של הפניה.

עדכון לפרק א' – דוח תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי

1. ביום 25 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ-30 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 26 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-027602).
- לפרטים מחיר המימוש המותאם של כתבי אופציה (סדרה 2) בגין חלוקת הדיבידנד כאמור לעיל ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 14 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-034089).
2. בהמשך לאמור בסעיף 7.7.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד שבדוח התקופתי, ביום 26 במרץ 2026 התקבל אישור אכלוס (תעודת גמר) לשלב ב' של המרכז המסחרי צים אורבן בכפר וסבא וכן לחוות השרתים והם נמצאים בשלבי אכלוס ראשוניים, בהתאם סווג הנכס בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה.
- בנוסף, ביום 13 במאי 2026, התקשרו החברה, ביחד עם חברת בת בבעלותה המלאה, והשותפות בנכס בכפר סבא - בהסכם שכירות עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, להשכרת שטחים לוגיסטיים בשטח כולל של כ-9,001 מ"ר (אשר מסווגים בדוחות החברה כמלאי) וכן להשכרת שטחי מסחר בפרויקט בשטח כולל של כ-2,985 מ"ר, לתקופה שלא תפחת מ-30 חודשים. לשוכר הוקנו זכויות להארכת תקופות השכירות לתקופות נוספות בהתאם ובכפוף לתנאים שנקבעו בהסכמים. בנוסף, ניתנה לשוכר זכות למשך 24 חודשים לרכישת השטחים הלוגיסטיים בלבד בהתאם ובכפוף לתנאים שנקבעו בהסכמים.
3. בהמשך לאמור בסעיף 2.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד שבדוח התקופתי, ביום 20 במאי 2026 נחתם הסכם בין החברה לבין אחד מבעלי המניות הנוספים בחברת רני צים בנגב, במסגרתו רכשה החברה מאותו בעל מניות 6% מהון המניות של חברת רני צים בנגב (זאת בנוסף ל-86% מהון מניות רני צים בנגב שהן בבעלות חברת בת של החברה) בתמורה לכ-3.9 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה ועלויות עסקה) כך שלאחר השלמת העסקה החברה וחברת הבת מחזיקות יחדיו ב-92% מהון המניות של חברת רני צים בנגב.
4. בהמשך לאמור בסעיף 2.2(ה) לפרק תיאור עסקי התאגיד שבדוח התקופתי, ביום 19 במאי 2026 הודיעה ריט 1 לחברה על כוונתה לממש את האופציה לרכישת 5% מזכויות החברה המוחזקת - בעלת הזכויות בנכס בגני תקווה. בהתאם השלימו הצדדים את העברת הזכויות במהלך חודש אוגוסט 2026 כך שנכון למועד פרסום הדוח החברה וריט 1 מחזיקות כל אחת ב-50% מהזכויות בחברה המוחזקת.
5. ביום 26 במאי 2026 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לא מהותית של 250,000 כתבי אופציה של החברה לנושא משרה בחברה. לפרטים אודות ההקצאה הנ"ל ראו דיווח החברה מתאריך 27 במאי 2026 (מספר אסמכתא 2026-01-048902).
6. בהמשך לאמור בסעיף 7.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי בקשר עם פרויקט בהקמה קניון צים אורבן "אונו סנטר" באור יהודה בשטח של כ-17,500 מ"ר ברוטו שטחי שיווק למסחר ושטחי שירות נוספים

- (**"הפרויקט"**), וכן בהמשך לביאור 10(ד)19) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 שצורפו לדוח התקופתי בקשר עם התקשרויות החברה עם משכנות גשם הארץ בע"מ (**"גשם"**) במערכת הסכמים מחודש ספטמבר 2021 ומחודש נובמבר 2025, לפיהם רכשה החברה במצטבר 70.01% מזכויות גשם בפרויקט (**"הסכם המכר"**), ביום 24 ביוני 2026 התקשרה החברה בתוספת להסכם מכר במסגרתה רכשה החברה את יתרת (29.99%) זכויות גשם במרכז המסחרי **"אונו סנטר"**, יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח שולמה יתרת התמורה לגשם. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 25 ביוני 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-059719).
7. בהמשך לאמור בסעיף 7.7.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי בנוגע לסרברז כפר סבא שותפות מוגבלת אשר הינה מפעילת חוות שרתים בכפר סבא (**"סרברז"**), ביום 21 ביולי 2026 התקשרה סרברז במזכר הבנות (LOI) עם תאגיד בינלאומי מוביל בתחום הטכנולוגיה להתקשרות בהסכם למתן שירותי אירוח (מס' אסמכתא: 2026-01-069696).
8. בהמשך לאמור לביאור 12(א) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, שצורפו לדוח התקופתי, בנוגע לליווי הבנקאי של פרויקט לוגיסטיקה בכפר סבא במסגרת עסקה משותפת עם שותפים, ביום 18 באוגוסט נחתמה תוספת להסכם האשראי עם הבנק המלווה במסגרתו הוארך תוקף מסגרת אשראי לערבויות חוק מכר (בסך 144 מיליון ₪) עד ליום 1 באוקטובר 2026 ובוטל סעיף בהסכם האשראי שנגע לאמות המידה בנוגע ליעדי מכירות יחידות לוגיסטיקה. בנוסף, אישר הבנק המלווה הגדלת מסגרות האשראי של העסקה המשותפת בכ-140 מיליון ₪ (כאשר חלקה של החברה הינו כ-70 מיליון ₪), לתקופה של עד שנתיים ממועד אישור המסגרות כאמור דהיינו עד לתחילת חודש יולי 2028.
9. בתחילת חודש יולי 2026 החלה החברה בעבודות להרחבת המרכז המסחרי SEVEN באום אל פחם בכ-6,900 מ"ר נוספים כאשר שלב א' של העבודות, הכוללות הקמת שדרת חנויות בשטח של כ-2,000 מ"ר נוספים צפוי להתחיל להניב הכנסות בחציון השני של שנת 2027. יצוין כי החברה בשלב זה לא מנצלת את כל זכויות הבניה במתחם.
10. במהלך חודש אוגוסט ניתן היתר לעבודות חפירה ודיפון בשטח הצמוד למרכז המסחרי SEVEN טירה, אותו גם שוכרת החברה. בכוונת החברה לבצע עבודת להרחבת המרכז המסחרי הקיים על גבי אותו שטח נוסף, כך ששטח המרכז המסחרי יגדל ב-5,000 מ"ר (בנוי) נוספים. עבודות החפירה והדיפון צפויות להתחיל ברבעון שלישי 2026 ולהסתיים במהלך החציון שני 2028.
- המידע בנוגע למזכר הבנות של סרברז ועבודות הרחבת המרכז המסחרי, לרבות היקפם, מועדם ותוצאותם הכלכליות מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה במועד הדיווח, ואשר עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מהצפוי ככל והצדדים לא יתקשרו בהסכם מחייב ו/או ככל ויתקיימו מי מגורמי הסיכון החלים עם החברה כאמור בפרק א' לדוח התקופתי.**

עדכון לפרק ד' – דוח פרטים נוספים על התאגיד בדוח התקופתי

11. ביום 1 ביוני 2026, ביצעה החברה פדיון חלקי של 4,401,568 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, כך שלמועד הדוח בחברה 301,067,213 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב').
12. ביום 1 ביולי 2026, ביצעה החברה פדיון חלקי של 24,097,618 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, כך שלמועד הדוח בחברה 361,464,256 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג').

עדכון לסעיף 8.11 לפרק תיאור עסקי התאגיד – שעניינו פרויקטים בהקמה – גילוי בדבר פרויקט LOGIX שהינו פרויקט בהקמה מהותי מאוד

חלק הקבוצה – 50%				שנת 2026	שנת 2025	שנת 2024
רבעון 2		רבעון 1				
במאוחד נתונים כספיים במטבע הפעילות באלפי ש"ח						
עלויות שהושקעו:						
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ¹				126,655	126,655	80,747
עלויות מצטברות בגין אגרות, תכנון ואחרות				4,494	4,494	2,517
עלויות מצטברות בגין בניה				92,205	90,770	84,572
עלויות מצטברות בגין מימון שהוונן				1,240	1,203	-
סה"כ עלות מצטברת				223,594	223,121	167,836
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:						
עלויות בגין אגרות, תכנון ואחרות שטרם הושקעו אומדן				402	611	1,967
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו אומדן				-	591	10,604
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד אומדן				10	47	-
סה"כ עלות שנותרה להשלמה				412	1,250	12,571
שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע				99.6%	99%	88%
מועד השלמת בנייה צפוי				התקבל טופס 4		

(א) שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%. חלק החברה בפרויקט 50% מתייחס לחלק המלאי בפרויקט
		רבעון 1	רבעון 2	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:				
4,102	2,516	-	353	שטחי מסחר מ"ר
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת בש"ח:				
11,008	10,915	-	9,078	ש"ח למטר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:				
9,531	12,047	12,047	12,400	שטחי מסחר מ"ר
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה באלפי ש"ח:				
10,787	10,814	10,814	10,764	יחידות דיור
שיעור השיווק של הפרויקט:				
421,858	440,273	436,171	423,841	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט באלפי ש"ח
102,813	130,276	130,276	133,476	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר באלפי ש"ח
23.17%	29.59%	29.87%	31.49%	שיעור השיווק ליום האחרון בכל תקופה
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:				
26,416	23,900	23,900	23,547	שטחי מסחר מ"ר ²
224,407	154,303	154,230	150,071	סה"כ עלות מצטברת יתרת מלאי המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי מאוחד באלפי ש"ח

¹ עלות הקרקע בתוספת חלק החברה באגרות והיטלי פיתוח שהחברה נשאה בהם.
² לפרטים בדבר התקשרות בהסכם להשכרת כ-9,000 מ"ר שטחי לוגיסטיקה - ראו סעיף 2 לעיל.

חלק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת, להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 ("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 2025 שפורסם ביום 26 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-027590) ("הדוח התקופתי לשנת 2025") וכן הדוח לרבעון הראשון של שנת 2026 שפורסם ביום 28 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-049834) ("הדוח לרבעון הראשון 2026").

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 18 באוגוסט 2026, 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: (1) ייזום, פיתוח, הקמה וניהול של פרויקטים מסחריים בישראל ובחברה הערבית "תחום הנדל"ן להשקעה" ו-(2) ייזום, בניה והקמה של פרויקטים לדיור בישראל, בעיקר פרויקטים בחברה הערבית, הכולל, בין היתר, ייזום והקמת יחידות דיור בבנייה רוויה, השתתפות במכרזים של רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון והבינוי "תחום הייזום והבנייה למגורים" כמפורט בסעיף 2 בפרק תיאור עסקי התאגיד שבדוח התקופתי לשנת 2025.

1.2. גילוי אודות סיכון תנודות בשיעור האינפלציה ושיעור הריבית

בהמשך לאמור בסעיף 6.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2025, בדבר החלטות בנק ישראל בקשר עם שיעור הריבית, נכון לתאריך אישור הדוח, ריבית בנק ישראל עומדת על 3.5%. לאחר שהוועדה המוניתרית של בנק ישראל החליטה במהלך חודש מאי 2026 להוריד את הריבית ב-0.25% וכן לאחר שהחליטה במהלך חודש יולי להוריד את הריבית ב-0.25% נוספים.

לחברה הלוואות ואגרות חוב עם ריבית קבועה צמודה למדד 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-512 מיליון ש"ח והלוואות צמודות מדד המחירים לצרכן, לרבות אג"ח, בהיקף של כ-1,702 מיליון ש"ח.

כמפורט בסעיף 6.2 לפרק תיאור עסקי החברה שבדוח התקופתי לשנת 2025, לחברה חשיפה למדד המחירים לצרכן שכן חלק מהמימון אותו נוטלת הקבוצה, שעיקרו אגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ג'), אגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה ה') שיתרת הערך התחייבויותיי נכון למועד הדוח עומד על סך של כ-1,507 מיליון ש"ח, 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 צפויה להביאה לגידול בהכנסות החברה מנכסי הנדל"ן המניב ובהתאם לעליה בשווי ההון 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 ההלוואות/אגרות החוב של החברה.

במהלך תקופת הדוח, החברה רשמה הוצאות מימון, נטו בסך של כ-54 מיליון ש"ח מהפעילות הנמשכת הנובעות בעיקר משערוך וריבית בגין איגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאים.

שאגת הארי"

בהמשך לאמור בסעיף 6.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2025, בדבר השפעות מלחמת "התקומה" (מלחמת "חרבות ברזל"), מבצע "עם כלביא" ומבצע שאגת הארי", נכון לתאריך אישור הדוח ולאחר בחינה שערכה החברה בקשר עם הערכותיה לחשיפה לסיכונים השונים, החברה סבורה שההשפעה של המצב הביטחוני על עסקיה ועסקי הקבוצה עד כה אינה מהותית וכי לא צפויה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה בטווח המידי וזאת – בהתחשב בחוסנה הפיננסי ובמצבה העסקי ובהערכות של החברה להתמודדות עם הסיכונים השונים.

יחד עם זאת, ככל שמצב המלחמה יתארך ו/או יסלים לזירות 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.

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.

המצב הכספי

1.4. תמצית הדוח על המצב הכספי של החברה

השינויים בסעיפי המאזן ליום 30 ביוני 2026, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 וליום

31 בדצמבר 2025 נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני		
		2025	2026	
	אלפי ש"ח			
השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ולתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר ממיון מלאי לוגיסטיקה בסך 68.4 מיליון ₪ למלאי לזמן ארוך וקטון במזומנים ופקדונות לזמן קצר עבור השקעות בנכסים.	311,573	363,924	233,895	נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים				
השינוי ביחס לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר נובע מחלק החברה ברווחי הישויות המטופלות בשיטת השווי המאזן כן מהשקעות שבוצעו בחברת סרברז וחברת מדף ריט 6.	236,839	179,874	246,401	השקעות בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
הגידול ביחס לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר נבע מהשקעות שבוצעו בעיקר בים המלח, באונו סנטר ובראש העין וכן מרווחי שיערוך בגין הנכסים בכפ"ס, ערד נוף הגליל ואום אל פאחם שלב ב'.	2,719,840	2,406,668	2,825,531	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ולתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 נובע ממיון מלאי לוגיסטיקה בגין שוכר שניתנה לו אופציה לתקופה של שנתיים לרכישת השטחים אותם שכר.	-	-	68,440	מלאי קרקעות ז"א
היתרה ליום 30.6.2026 נובעת ממקדמה ששולמה עבור רכישת 30% הנותרים בפרויקט אונו, ותשלום יתרת התמורה לאחר מועד הדוחות.	-	172,200	40,000	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
הגידול נובע בעיקר מהחזר לשותפים בפרויקט כפר סבא בקשר תשלומים ששילמו הצדדים רמ"י ולעירית כפ"ס.	75,348	55,796	85,000	חייבים ויתרות חובה
השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע חלקו ממתן הלוואות נוספות לבעלי הקרקע, תשלומי ריבית שחויבו בעלי הקרקע בדין ההלוואות ובקיצו פירעונות שוטפים של בעלי הקרקעות.	30,564	27,637	30,915	הלוואות לבעלי קרקע
-	4,657	3,473	4,667	מיסים נדחים
הגידול נובע בעיקר מתשלומים על חשבון מתקני האגירה בבית שאן וערד, וכן מתשלומים שבוצעו עבור המשרדים שנרכשו.	8,564	8,244	52,711	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.	2,848	3,727	1,982	נכס זכות שימוש, נטו
	3,390,233	3,221,543	3,589,542	סך הכל נכסים

התחייבויות והון				
התחייבויות שוטפות	362,504	577,135	389,927	הקיטון נובע בעיקר מפירעון של הלוואות לזמן קצר.
התחייבויות שאינן שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים	457,116	176,103	213,173	הגידול נובע בעיקרו מקבלת אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך.
אגרות חוב	1,458,254	1,269,522	1,474,768	השינוי ביחס ליום נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב, בניכוי פירעונות חלקיים של סדרות קיימות. השינוי ביחס לשנתי נובע מפירעונות חלקיים של סדרות שבוצעו במהלך התקופה.
התחייבויות בגין חכירה והתחייבויות אחרות	114,235	98,169	109,429	השינוי נובע מרישום ועדכון התחייבות בגין חכירה בהתאם לתקן דיווח כספי IFRS16 בקשר עם נכסים בהקמה, נדל"ן להשקעה ושכירות משרדי מטה החברה ורישום הוצאות לשלם.
מסים נדחים	199,696	169,483	192,611	לא חל שינוי מהותי.
סך הכל הון	997,737	931,131	1,010,325	השינוי נובע מרווחים שקוּוּזוּ מדיבדנד שחולק במהלך התקופה.
סך הכל התחייבויות והון	3,589,542	3,221,543	3,390,233	

1.5. תוצאות הפעילות

1.5.1. להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל לתקופות שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 ו- 2025 ולתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

הסברי החברה	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2025	2026	2025	2026	
		אלפי ₪				
הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מהפעלה של הנכסים החדשים ברהט וטמרה וכן גידול מנכסים זהים.	147,554	35,207	42,026	68,832	80,816	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
	31,597	2,625	2,621	25,341	2,980	הכנסות ממכירת יחידות לוגיסטיקה ומלאי קרקע
	179,151	37,832	44,647	94,173	83,796	סה"כ הכנסות מהשכרת נכסים והפעלתם ומכירת יחידות לוגיסטיקה
הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מהפעלת הנכסים ברהט וטמרה.	(44,240)	(10,486)	(12,927)	(19,250)	(22,992)	עלות הפעלת הנכסים
הגידול נובע בעיקר מעדכון עלויות שקשורות לתשלומי אגרות והיטלים.	(41,217)	(7,110)	(3,681)	(30,747)	(7,269)	עלות הקמת יחידות לוגיסטיקה ומלאי קרקע
	(85,457)	(17,596)	(16,608)	(49,997)	(30,261)	סה"כ הוצאות מהשכרת נכסים והפעלתם ומכירת יחידות לוגיסטיקה
	93,694	20,236	28,039	44,176	53,535	רווח גולמי מהשכרת נכסים והפעלתם ומכירת יחידות לוגיסטיקה ומלאי קרקע
הגידול נבע מעליית ערך הנכסים על פי הערכות השווי.	24,133	(10,389)	43,356	(14,774)	44,947	עליית ערך נדל"ן להשקעה
הקטטון נובע בחלקו מתוכנית התייעלות שבצעה החברה.	(41,986)	(9,610)	(9,593)	(19,368)	(18,252)	הוצאות מכירה והנהלה

הסברי החברה	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2025	2026	2025	2026	
		אלפי ₪				
						וכליות
הקיטון נובע בעיקר מהערכת שווי שבוצעה לחברה כלולה בשנת 2025.	118,978	63,162	(192)	63,124	(86)	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו
	2,569	2,225	-	2,225	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
	197,388	65,624	61,610	75,383	80,144	רווח תפעולי
הגידול ברבעון מול רבעון מקביל נובע מגידול סך האשראי של הכולל של הקבוצה, הקבוצה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, הגידול קוזז בחלקו מירידה בשיעור הריבית שמשלמת החברה על ההלוואות שלה.	(92,382)	(29,291)	(37,356)	(53,900)	(54,393)	הוצאות מימון, נטו
	105,005	36,333	24,254	21,483	25,751	רווח לפני מיסים על ההכנסה
	24,056	(7,646)	(5,298)	(4,691)	(5,590)	מיסים על הכנסה
	80,949	28,687	18,956	16,792	20,161	רווח נקי
	80,949	28,687	18,956	16,792	20,161	רווח כולל

1.5.2. 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 קרדן גבע ניהול כפ"ס, סרברז ושותפות מוגבלת מעלות.

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.

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2025	2026	2025	2026	
		אלפי ש"ח				
	159,912	37,771	45,607	74,392	87,574	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
	31,597	2,625	2,621	25,341	2,980	הכנסות ממכירת יחידות לוגיסטיקה
	(48,232)	(11,480)	(14,200)	(21,000)	(25,298)	עלות הפעלת הנכסים
להסברי החברה, ראו סעיף 1.5.1 לעיל	(41,217)	(7,110)	(3,681)	(30,747)	(7,269)	עלות הקמת יחידות לוגיסטיקה
	102,060	21,806	30,347	47,986	57,987	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
	145,054	52,941	43,268	47,961	44,772	עליית ערך נדל"ן להשקעה
	(44,746)	(10,506)	(10,357)	(20,434)	(20,007)	הוצאות מכירה הנחלה וכלליות
	202,368	64,241	63,258	75,513	82,752	רווח תפעולי

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2025	2026	2025	2026	
		אלפי ש"ח				
	(98,851)	(29,599)	(38,846)	(55,685)	(56,862)	הוצאות מימון, נטו
	2,710	2,225	147	2,225	166	הכנסות (הוצאות) אחרות
	106,226	36,867	24,558	22,053	26,055	רווח לפני מיסים על ההכנסה
	(25,277)	(8,180)	(5,602)	(5,261)	(5,894)	מסים על הכנסה
	80,949	28,687	18,956	16,792	20,161	רווח נקי
	80,949	28,687	18,956	16,792	20,161	רווח (הפסד) כולל אחר
	80,949	28,687	18,956	16,792	20,161	רווח כולל

1.5.3. להלן התפתחות ה- NOI לתקופות הדיווח:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
שינוי	2025	2026	שינוי	2025	2026	
%	אלפי ש"ח		%	אלפי ש"ח		
4.9%	24,307	25,497	4.5%	48,641	50,828	מנכסים קיימים בתקופה Same Property
	414	3,602		941	6,996	מנכסים שנרכשו בתקופה
17.7%	24,721	29,099	16.6%	49,582	57,824	NOI סך לתקופה

1.6.4 מדד ה- FFO בהתאם להנחיית הרשות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2025	2026	2025	2026	
אלפי ש"ח				
28,687	18,956	16,792	20,161	רווח הפסד נקי לתקופה
התאמות:				
7,841	3,975	12,540	10,533	נטרול רווח הפסד מפעילות משנית (מגורים, לוגיסטיקה ואנרגיה)*
85	89	171	178	פחת והפחתות
10,389	(43,356)	14,774	(44,947)	רווחים והפסדים משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(94)	-	23	-	רווח / הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסים
(4,191)	8,915	(6,327)	7,797	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
(48,227)	67	(47,770)	134	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
(5,511)	(11,354)	(9,798)	(6,144)	FFO לפי גישת הרשות
(130)	1,234	(319)	1,651	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות

				שליטה FFO ב
(5,640)	(10,120)	(10,116)	(4,493)	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
התאמות נוספות :				
772	2,822	4,717	4,761	נטרול פעילות הייזום והפיתוח נדל"ן להשקעה בהקמה**
934	891	1,618	1,346	פחת והפחתות המשויכות לרכוש קבוע
722	342	1,359	762	תשלום מבוסס מניות
(2,225)	-	(2,225)	-	התאמות בגין הוצאות/הכ נסות חד פעמיות או חריגות
18,526	22,027	21,308	20,853	הוצאות / הכנסות בגין הצמדה למדד של קרן החוב
(4,912)	(5,578)	(6,159)	(5,654)	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
7,987	9,150	10,501	15,924	FFO לפי גישת ההנהלה
FFO אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים ; מדד זה מחושב לפי הנחיות הרשות ניירות ערך ; המדד הוא רווח נקי חשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים ; השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב ; ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו.				

* נטרול רווח הפסד מפעילות משניות כולל את הרווחים הפסדים הישירים מאותן פעילויות משניות לרבות הוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות באופן ישיר כגון : שכר, יועצים, משפטיות וכדומה, עלויות מימון.

** לעניין האופן בו מבצעת החברה את ייחוס העלויות של ההנהלה וכלליות לנדל"ן להשקעה בהקמה, יחס זה נקבע על פי חלק החברה בסך המ"ר לשיווק בגין הנכסים בהקמה שהחברה צופה כי תחל בביצוע ובשיווק הפרויקט בטווח הקרוב חלקי חלק החברה בסך המ"ר לשיווק של כלל הנכסים הפעילים ובהקמה בחברה.

1.6.5 תחזית FFO לשנת 2026 וכן לשנים 2027 עד 2029 (חלק החברה):

הערכות החברה המהוות מידע צופה פני עתיד				
<u>31.12.2029</u>	<u>31.12.2028</u>	<u>31.12.2027</u>	<u>31.12.2026</u>	
<u>261,000</u>	<u>234,000</u>	<u>192,000</u>	<u>142,000</u>	סך NOI מנכסים קיימים בתקופה ³
בניכוי הוצאות הבאות:				
<u>(31,000)</u>	<u>(31,000)</u>	<u>(30,000)</u>	<u>(30,000)</u>	הנהלה וכלליות ושיווק מנוטרל מפחת ותשלום מבוסס מניות ובנטרול הקצאת עלויות הנהל"כ ושיווק לפרויקטים בהקמה ¹
<u>(91,500)</u>	<u>(88,000)</u>	<u>(75,000)</u>	<u>(62,000)</u>	הוצאות ריבית ריאלית על החוב בנטרול ריבית המיוחסת לפרויקטים בהקמה ופעילות משנית ²
<u>138,500</u>	<u>115,000</u>	<u>87,000</u>	<u>50,000</u>	סך FFO לפי גישת ההנהלה לפני מס
<u>31,900</u>	<u>26,500</u>	<u>20,000</u>	<u>11,500</u>	הוצאות מיסים (כולל מס נדחה)
<u>106,600</u>	<u>88,500</u>	<u>67,000</u>	<u>38,500</u>	סך FFO לפי גישת ההנהלה אחרי מס
<u>21,800</u>	<u>21,800</u>	<u>13,500</u>	<u>1,900</u>	רווח תפעולי מפעילות אנרגיה בישראל (אגירה וגנרציה)

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

• נתוני צפי עתידי – כולל את חלק החברה בחברות כלולות.

ה-NOI מוצג בנטרול תשלומי החכירה לבעל הקרקע. לעניין המרכזים המוחזקים על ידי חברות כלולות כללה החברה את ה-NOI מנכסים אלו לפי חלקה בכל נכס. בנוסף ה-NOI כולל רק את חלק החברה מהכנסות שכירות משטחים המושכרים לחברת SERVERZ (המפעילה את חוות השרתים) ואינו כולל את ההכנסות הצפויות של חברת SERVERZ מהפעלת חוות השרתים.

(1) כולל הנהל"כ ושיווק חלק חברות כלולות.

(2) כולל הוצאות ריבית חלק חברות כלולות. הוצאות הריבית חושבו באופן הבא:

לעניין הלוואות קיימות בריבית משתנה (פריים (5%)) – הריבית חושבה ע"ב המרווח מריבית הפריים במועד פרסום הדוחות.

לעניין הלוואות עתידיות לנכסים שטרם נפתחו ויופעלו בעתיד – הונח כי החברה תגייס אג"ח כנגד הנכסים האמורים בשיעור LTV שלא יפחת מ-70% ובריבית צמודה של 3.15% המשקף מרווח של כ-0.2% מממוצע תשואות אג"ח של סדרות ב'ד' בסמוך למועד פרסום הדוחות.

(3) ה-NOI בכל שנה הונח לפי שיעור התפוסה לגבי נכסים קיימים ולגבי נכסים בהקמה מבוסס על צפי מועד תחילת ההפעלה ושיעור התפוסה הצפוי באותו מועד.

1.7. נזילות

1.7.1. ליום 30 ביוני 2026, הסתכם סה"כ ההון של החברה (לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בכ-994 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-1,001 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025. יחס ההון לסך הנכסים בדוח המאוחד ליום 30 ביוני 2026 עמד על כ-28% בהשוואה לכ-30% ליום 31 בדצמבר 2025 (עיקר הקיטון נובע עקב חלוקת הדיבידנד שבוצעה בתקופה).

1.7.2. ליום 30 ביוני 2026, לחברה נכסים נזילים, נטו מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות לזמן קצר ובטוחות סחירות בסך של כ-9.4 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-12 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025.

1.7.3. סך התחייבויות החברה (במאוחד) לזמן קצר לתאגידים בנקאיים הסתכם ליום 30 ביוני 2026 לסך של כ-250 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-263 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2025. סך התחייבויות החברה במאוחד לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים הסתכם ליום 30 ביוני 2026 לסך של כ-457 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-213 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2025.

1.7.4. סך יתרת איגרות החוב בספרי החברה (קרן, ניכיון והפרשי הצמדה) ליום 30 ביוני 2026, הסתכמה לסך של כ-1,507 מיליון ש"ח ע.ג. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב, ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון להלן.

1.8. מקורות מימון

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

סך התחייבויות החברה לזמן קצר במאוחד לתאגידים פיננסיים הסתכם ליום 30 ביוני 2026 לסך של כ-250 מיליון ש"ח. סך התחייבויות החברה לזמן ארוך במאוחד לתאגידים פיננסיים הסתכם ליום 30 ביוני 2026 לסך של כ-457 מיליון ש"ח. סך יתרת איגרות החוב בספרי החברה (קרן, ניכיון והפרשי הצמדה) של החברה ליום 30 ביוני 2026 הסתכם לסך של כ-1,507 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', ראו סעיף 15 בפרק תיאור עסקי התאגיד לדוח תקופתי לשנת 2025 וביאורים 15, 16 ו-17 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 שנכללו בדוח התקופתי לשנת 2025; לפרטים בקשר לאגרות החוב, ראו סעיף 5 להלן.

1.8.2. החברה פועלת מול מוסדות בנקאיים לביצוע מימון מחדש על חלק מנכסיה.

1.9. 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 הסתיימה ביום 30 ביוני		
	2025	2025	2026	2025	2026	
	מיליוני ש"ח					
הגידול בתזרים מפעילות שוטפת ביחס לתקופה המקבילה נובע בעיקר מירידה בזכאים ויתרות זכות.	42	19	5	(9)	20	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת
התזרים מפעילות השקעה במהלך תקופת הדוח שימש בעיקר לתשלום מקדמה לרכישת נדלן להשקעה, השקעות במתקני האגירה בבית שאן וערד, תשלומים עבור רכישת משרדי החברה וכן מהשקעות שבוצעו במהלך התקופה בעיקר בנכסים ביום המלח, באונו סנטר ובראש העין. תזרים מפעילות השקעה במהלך תקופה המקבילה אשתקד שימש בעיקר להשקעות בנכסים קיימים וכן לתשלום מקדמות על חשבון נדלן להשקעה	(229)	444	(75)	(118)	(147)	מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה
תזרים מפעילות מימון במהלך תקופת הדוח נובעת מהלוואת בנקאיות לזמן ארוך שהועמדה לחברה ושימשו בעיקר לפירעון איגרות חוב והלוואת לזמן קצר. ביחס לתקופה המקבילה נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב תקופה מקבילה, בניכוי פירעונות חלקיים של סדרות אג"ח	160	(440)	61	135	125	מזומנים, נטו שנבעו (שימשו לפעילות) מפעילות מימון

קיימות. התזרים מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מאיגרות חוב שגייסה החברה כאשר הכספים שגויסו שימשו ברובם לפירעון הלוואות בנקאות לזמן קצר וארוך.						
	(28)	23	(9)	8	(3)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
	39	24	17	39	11	יתרות מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
	11	47	8	47	8	יתרות מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

1.10. 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 ליום 30 ביוני 2026 קיים הון חוזר שלילי של כ-129 מיליון ש"ח, בנוסף בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026 קיים תזרים חיובי מפעילות שוטפת של כ-20 מיליון ₪.

בדוחות הכספיים "סולו" ליום 30 ביוני 2026 קיים הון חוזר שלילי של כ-129 מיליון ש"ח, בנוסף בדוחותיה הכספיים "סולו" של החברה ליום 30 ביוני 2026 קיים תזרים שלילי מפעילות שוטפת של כ-15 מיליון ₪.

הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מהלוואות קצרות מועד המיוחסות בחלקה לנכסים בהקמה. בגין כלל ההלוואות האמורות ניתנו למלווים שעבודים על הנכסים נשואי ההלוואה. דירקטוריון החברה קבע, לאחר שבחן את תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, כי להערכתו אין לחברה בעיית נזילות והחברה תוכל לפרוע את התחייבויותיה הקיימות והעתידיות בהגיע מועדן פירעוןן וזאת בהתחשב בכך שלחברה יתרות נזילות בסמוך למועד אישור הדוח של כ-14 מיליון ש"ח, מסגרות אשראי שאושרו על ידי הבנקים ולא נוצלו בסך של כ-76 מיליון ש"ח ובהתבסס על המשך פעילות שוטפת של החברה במהלך העסקים הרגיל, יכולת גיוס אשראי נוסף מהמערכת הבנקאית, השוק המוסדי ומשוק ההון.

2. היבטי ממשל תאגידי

2.1. 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 ומנכ"ל הכספים או מי מטעמם ("**ועדת תרומות**"), בפקוח היועץ המשפטי של החברה.

2.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לא חלו שינויים בדבר הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ומספרם המזערי שנקבע, ביחס לגילוי שניתן בנושא בדוח הדירקטוריון שפרסמה החברה במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

2.3. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

2.4. פרטים בדבר המבקר הפנימי

לא חלו שינויים מהותיים ביחס לגילוי שניתן בנושא בדוח הדירקטוריון שפרסמה החברה במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

2.5. מעריך שווי מהותי מאוד

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

גב' טרייסטמן - אגמי בעלת ניסיון של שנים רבות בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי בתחום המרכזים המסחריים בפרט. סך הנכסים שהוערכו על ידי גב' טרייסטמן - אגמי הסתכמו לסך של כ-1,277 מיליון ש"ח, המהווים כ-48% 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 ריט 6 בפתח תקווה, אשר מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה במסגרת השקעות בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו.

מר סגל בעל ניסיון של שנים רבות בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי בתחום המרכזים המסחריים בפרט. סך הנכסים שהוערכו על ידי מר סגל הסתכמו לסך של כ-1,182 מיליון ש"ח, המהווים כ-45% 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 השקעות בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו.

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.

3. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

3.1. אירועים מהותיים שחלו לאחר תאריך המאזן

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים להלן וכן ראו לעיל עדכון לתיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

3.2. פרטים אודות הערכות שווי מהותיות מאוד אשר שימשו לקביעה של נתונים בדוח – לפי תקנה 8בט

לתקנות הדוחות:

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נשוא הערכה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2026	שווי נשוא הערכה שנקבע בהתאם להערכה ² אלפי ש"ח	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה
מרכז מסחרי בית שאן	התקבל מכתב NO CHANGE והערכת השווי המלאה צורפה לדוחות הכספיים ליום 30.9.2025 וכלולה בדוח זה על דרך ההפניה	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 30.06.2026 וליום 31.12.2025 112,809 ו- 112,504 בהתאמה.	ליום 30.06.2026 206,848 וליום 31.12.2025 206,543	מעריך השווי הינו מר דוד סגל. מעריך השווי הינו שמאי מקרקעין מוסמך - בוגר הקורס לשמאות מקרקעין וניהול עסקים. במסגרת עבודתו, ביצע מגוון רחב של הערכות שווי. למעריך השווי לא קיימת תלות בחברה. במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, העניקה החברה למעריך השווי תחייבות לשיפוי ³ .	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראה סעיף 7.9.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
מרכז מסחרי ערד	שווי הנכס ליום 30.6.2026	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 30.06.2026 וליום 31.12.2025 80,326	ליום 31.06.2026 193,700 וליום 31.12.2025 179,292	הגב' רלי טרייסטמן אגמי, אשר הינה משפטנית ושמאית מקרקעין מוסמכת - בוגרת התוכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	שכ"ד 6.5% שכ"ד שטחים פנויים 7% שכ"ד תוספות מפדיון 7.25% הכנסות שונות (דמי ניהול וחשמל) 8%

² על פי השווי שנקבע בשמאות בתוספת השקעות שבוצעו בנכס ממועד הכנת השמאות ועד ליום 30 ביוני 2026.
³ התחייבות השיפוי של החברה כלפי מעריך השווי לא חלה בקשר למעשים ו/או מחדלים ו/או טעויות ברשלנות או במזיד של מעריך השווי ו/או מטעמו.

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נשוא ההערכה בדוחותיהם של החברה ליום 30 ביוני 2026	שווי נשוא הערכה שנקבע בהתאם להערכה ² אלפי ש"ח	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה
		ו-79,936 בהתאמה.		לימודי החוץ של הטכניון במסגרת עבודתה, ביצעה מגוון רחב של הערכות שווי. למעריכת השווי לא קיימת תלות בחברה.		
ים המלח	התקבל מכתב NO CHANGE והערכת השווי המלאה ליום 31.12.25 כלולה בדוח זה על דרך ההפניה	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 30.06.2026 וליום 31.12.2025 ו-204,340,190,873 בהתאמה	ליום 30.06.2026 219,017 וליום 31.12.2025 205,800	הגב' רלי טרייסטמן אגמי, 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	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראה סעיף 7.9.5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
טירה	התקבל מכתב NO CHANGE והערכת השווי המלאה צורפה לדוחות הכספיים ליום 30.9.2025 וכלולה בדוח זה על דרך ההפניה	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 30.06.2026 וליום 31.12.2025 ו-30,557,30,073 בהתאמה	ליום 30.06.2026 68,514 וליום 31.12.2025 68,029	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	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראה סעיף 7.9.9 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נשוא ההערכה בדוחותיהם של החברות ליום 30 ביוני 2026	שווי נשוא הערכה שנקבע בהתאם להערכה ² אלפי ש"ח	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה
				רחב של הערכות שווי. למעריכת השווי לא קיימת תלות בחברה		
טייבה	התקבל מכתב NO CHANGE והערכת השווי המלאה צורפה לדוחות הכספיים ליום 31.3.2026 וכלולה בדוח זה על דרך ההפניה	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 30.06.2026 וליום 31.12.2025 62,872 ו-62,142, בהתאמה	ליום 30.06.2026 104,569 וליום 31.12.2025 104,576	מעריך השווי הינו מר' דוד סגל. מעריך השווי הינו שמאי מקרקעין מוסמך - בוגר הקורס לשמאות מקרקעין וניהול עסקים. במסגרת עבודתו, ביצע מגוון רחב של הערכות שווי. למעריך השווי לא קיימת תלות בחברה. במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, העניקה החברה למעריך השווי כתב התחייבות לשיפוי ⁴ .	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	שכ"ד 6.5% (שכ"ד עוגנים) 6.00%-6.25%, שכ"ד שטחים פנויים 7% שוונות (דמי ניהול ואחרות) 8%-8.25%
טמרה	התקבל מכתב NO CHANGE והערכת השווי המלאה צורפה לדוחות הכספיים ליום 30.09.2025 וכלולה בדוח זה על דרך ההפניה	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 30.06.2026 וליום 31.12.2025 60,579 ו-59,938, בהתאמה	ליום 30.06.2026 94,643 וליום 31.12.2025 94,002	מעריך השווי הינו מר' דוד סגל. מעריך השווי הינו שמאי מקרקעין מוסמך - בוגר הקורס לשמאות מקרקעין וניהול עסקים. במסגרת עבודתו, ביצע מגוון רחב של הערכות שווי. למעריך השווי לא קיימת תלות בחברה. במסגרת	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראה סעיף 7.9.7 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

⁴ התחייבות השיפוי של החברה כלפי מעריך השווי לא חלה בקשר למעשים ו/או מחדלים ו/או טעויות ברשלנות או במזיד של מעריך השווי ו/או מטעמו.

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נשוא ההערכה בדוחותיהם של החברות ליום 30 ביוני 2026	שווי נשוא הערכה שנקבע בהתאם להערכה ² אלפי ש"ח	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה
				ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, העניקה החברה למעריך השווי כתב התחייבות לשיפוי ⁵ .		
רהט	התקבל מכתב NO CHANGE והערכת השווי המלאה צורפה לדוחות הכספיים ליום 31.3.2026 וכלולה בדוח זה על דרך ההפניה	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 30.06.2026 וליום 31.12.2025 89,002 ו- ,88,035 בהתאמה	ליום 30.06.2026 148,645 וליום 31.12.2025 143,107	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	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	שכ"ד 7.0% (שכ"ד עוגנים 6.5%) שכ"ד שטחים פנויים 7.5% הכנסות שונות (דמי ניהול ואחרות) 9.0%-8.5%
צים אורבן נוף הגליל	שווי הנכס ליום 30.06.26	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 30.06.2026 וליום 31.12.2025 128,283 ו- ,128,217 בהתאמה	ליום 30.06.2026 218,000 וליום 31.12.2025 206,582	מעריכת השווי הינה הגב' רלי טרייסטמן אגמי. מעריכת השווי הינה משפטנית ושמאית מקרקעין מוסמכת - בוגרת התוכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	שכ"ד 7.0% - שכ"ד 7.25% שכ"ד שטחים פנויים 7.25% ניהול 7.25%

⁵ התחייבות השיפוי של החברה כלפי מעריך השווי לא חלה בקשר למעשים ו/או מחדלים ו/או טעויות ברשלנות או במזיד של מעריך השווי ו/או מטעמו.

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נשוא הערכה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2026	שווי נשוא הערכה שנקבע בהתאם להערכה ² אלפי ש"ח	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה
				של הטכניון במסגרת עבודתה, ביצעה מגוון רחב של הערכות שווי. למעריכת השווי לא קיימת תלות בחברה.		
מרכז מסחרי אום אל פאחם	התקבל מכתב NO CHANGE והערכת השווי המלאה צורפה לדוחות הכספיים ליום 31.12.2025 וכוללה 5 בדוח זה על דרך ההפניה	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 30.06.2026 וליום 31.12.2025 ו-87,878,878, בהתאמה	ליום 30.06.2026 138,490 וליום 31.12.2025 138,400	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	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראה סעיף 7.9.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

4. פרטים אודות הערכות שווי מהותיות שאינן מהותיות מאוד אשר שימשו לקביעה של נתונים בדוח - לפי תקנה 8ב'(ט) לתקנות הדוחות:

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נשוא ההערכה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2026	שווי נשוא הערכה שנקבע בהתאם להערכה ⁶ אלפי ש"ח	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה
נתיבות (חלק החברה 50%)	התקבל מכתב NO CHANGE והערכת השווי המלאה צורפה לדוחות הכספיים ליום 31.12.2025 וכלולה בדוח זה על דרך ההפניה	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 30.06.2026 וליום 31.12.2025 92,510 ו- 92,329, בהתאמה	ליום 30.06.2026 94,631 וליום 31.12.2025 94,450	מעריך השווי הינו מר' דוד סגל. מעריך השווי הינו שמאי מקרקעין מוסמך - בוגר הקורס לשמאות מקרקעין וניהול עסקים. במסגרת עבודתו, ביצע מגוון רחב של הערכות שווי. למעריך השווי לא קיימת תלות בחברה. במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, העניקה החברה למעריך השווי כתב התחייבות לשיפוי ⁷ .	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראה סעיף 7.7 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
פרויקט כפר סבא מסחרי כולל חוות שרתים (חלק החברה 50%)	שווי הנכס ליום 30.06.26	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 30.06.2026 וליום 31.12.2025 81,993 ו- 77,498, בהתאמה	ליום 30.06.2026 407,100 (חלק החברה 203,550) וליום 31.12.2025 378,611	מנור סגל – עוסק בשמאות מקרקעין החל 2006 במשרד "דוד סגל שמאות מקרקעין בע"מ", רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015, בוגר ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון השלוחה בת"א, תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	שכ"ד 7.0% -6.5% (שכ"ד עוגנים 6.0%) שכ"ד שטחים פנויים 7.0% חשמל 8%-9%

⁷ התחייבות השיפוי של החברה כלפי מעריך השווי לא חלה בקשר למעשים ו/או מחדלים ו/או טעויות ברשלנות או במזיד של מעריך השווי ו/או מטעמו.

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נשוא ההערכה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2026	שווי נשוא הערכה שנקבע בהתאם להערכה אלפי ש"ח	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה
				הפתוחה מצטיין נשיא. כלול במאגר השמאים של השמאי הממשלתי. כלול ברשימת המומחים של מערכת בתי המשפט. חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. השמאי הצהיר כי ביצע בעבר הערכות שווי לנכסים בהיקפים דומים והוא מכין חוות דעת לתשקיפים ודו"חות כספיים של חברות ציבוריות. למעריך השווי לא קיימת תלות בחברה. כן. יצוין כי בכתב השיפוי שניתן לשמאים מצוין, בין היתר, כי החברה תשפה את השמאים בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו לשמאים כתוצאה מכל תביעה או דרישה שתוגש נגדם בקשר לחוות הדעת ובלבד שההתחייבות לשיפוי תחול בגין נזק שנגרם בשל הסתמכות על נתונים שגויים שהועבר לשמאים על		

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נשוא ההערכה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2026	שווי נשוא הערכה שנקבע בהתאם להערכה ⁸ אלפי ש"ח	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה
אל-בוואדי*	התקבל מכתב NO CHANGE והערכת השווי המלאה צורפה לדוחות הכספיים ליום 31.03.2026 וכלולה בדוח זה על דרך ההפניה	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 30.06.2026 וליום 31.12.2025 88,718 ו-87,135, בהתאמה	ליום 30.06.2026 196,200 וליום 31.12.2025 201,792	ידי החברה ⁸	לפי גישת החילוץ במגורים ובמסחר וביקורת לפי גישת ההשוואה לשווי הקרקע	לגבי המגורים סה"כ יכולת הפרויקט כ-4,100 יח"ד מחיר מכירה של 12,500 ₪ למ"ר (כולל מע"מ) עלויות ביצוע של 5,000 ₪ למ"ר ללא מע"מ רווח יזמי בשיעור 20% כאשר הפרויקט יתבצע על פני תקופה של כ-10 שנים. לגבי שטחי המסחר נקבע שיעור היוון שכ"ד לפי 7.0% מחיר ממוצע של 90 ₪ למ"ר

(*) בהמשך לאמור בסעיף 7.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד שבדוח התקופתי בנוגע לבדיקה שעורך סגל רשות ניירות ערך ("הרשות") להערכת השווי של הנכס באל בוואדי ("הנכס"), החברה מתכבדת לעדכן כי בעקבות הדיונים עם הרשות, ביקשה החברה לקבל הערכת שווי נוספת מאת מעריכת שווי בלתי תלויה נוספת לנכס שפרטיה מוצגים בטבלה הנ"ל. לאחר קבלת הערכת השווי הנוספת המצ"ב, אשר אומצה בידי החברה, ובחינתה בידי הרשות, הסתיימה בדיקת הרשות.

⁸ 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.

5. פרטים אודות סדרות אגרות החוב

לא חלו שינויים מהותיים ביחס לגילוי שניתן בנושא במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2025, למעט כמפורט להלן.

פרטים בדבר אגרות החוב של החברה שבמחזור, לרבות שטר הנאמנות, בהתאם לתוספת השמינית לתקנות הדוחות, נכון ליום 30 ביוני 2026

סדרה מהותית	אג"ח (סדרה ב')	אג"ח (סדרה ג')	אג"ח (סדרה ד')	אג"ח (סדרה ה')
כ"ן	כ"ן	כ"ן	כ"ן	כ"ן
מס' נייר הערך	1171834	1183193	1218973	1230275
מועד הנפקה	- הנפקה מקורית - 20.1.2021 - הרחבות סדרה בימים 9.9.2021, 12.4.2022, 14.9.2023, 16.1.2024, 1.10.2024, 22.12.2024 ו- 25.6.2025	- הנפקה מקורית - 30.12.2021 - הרחבות סדרה בימים 12.4.2022, 14.9.2023, 16.1.2024 ו- 26.6.2024	- הנפקה מקורית - 10.3.2025 - הרחבת סדרה מיום 25.6.2025	הנפקה מקורית - 20.10.2025
ערך נקוב במועד ההנפקה המקורית (אלפי ש"ח ע.ג.)	248,300	345,000	485,000	250,000
ערך נקוב ליום 30.6.2026 (אלפי ש"ח ע.ג.)	301,067	361,464	491,150	250,000
ערך נקוב למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח ע.ג.)	301,067	361,464	491,150	250,000
סכום הריבית שנצברה ליום 30.6.2026 (אלפי ש"ח)	323	-	-	-
יתרתן בדוחות הכספיים האחרונים (אלפי ש"ח)	357,932	412,413	502,306	235,031
שווי שוק ליום 30.6.2026 (אלפי ש"ח)	350,894	394,285	520,324	239,200
סוג הריבית ושיעורה	ריבית בשיעור 1.08% (כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') ו/או אי עמידה במי מאמות המידה הפיננסיות	ריבית בשיעור 0.94% (כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ו/או אי עמידה במי מאמות המידה הפיננסיות	ריבית בשיעור 3.44% (כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ד') ו/או אי עמידה במי מאמות המידה הפיננסיות	ריבית בשיעור 2.5% (כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ה') ו/או אי עמידה במי מאמות המידה הפיננסיות
מועדי תשלום הקרן	21 תשלומים לא שווים כדלקמן: 4 תשלומים רבעוניים בשיעור של 0.5% כל אחד מקרן ערכן הנקוב	13 תשלומים לא שווים כדלקמן: 5 תשלומים בשיעור של 3% מהקרן של אגרות החוב, כל אחד,	2 תשלומים לא שווים כדלקמן: 30 ביום 2030 תפרע החברה 10%	תשלומים לא שווים כדלקמן: 30 ביום 2030 תפרע החברה 20%

אג"ח (סדרה ב')	אג"ח (סדרה ג')	אג"ח (סדרה ד')	אג"ח (סדרה ה')
של אגרות החוב, אשר ישולמו בימים, 1 במרץ, 1 ביוני, 1 בספטמבר ו-1 בדצמבר של שנת 2023 16 תשלומים רבעוניים בשיעור של 1.25% כל אחד, מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולמו בימים 1 במרץ, 1 ביוני, 1 בספטמבר ו-1 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל). - תשלום אחד ואחרון בשיעור של 78% מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולם ביום 1 במרץ 2028.	אשר ישולמו בימים 1 ביולי ו-1 בינואר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2025 (כולל), וזאת החל מיום 1 ביולי 2023 ועד ליום 1 ביולי 2025; 7 תשלומים בשיעור של 5% מהקרן של אגרות החוב, כל אחד, אשר ישולמו בימים 1 בינואר ו-1 ביולי בכל אחת מהשנים 2026 עד 2029, וזאת החל מיום 1 בינואר 2026 ועד 1 בינואר 2029; - תשלום אחד אחרון בשיעור של 50% מהקרן של אגרות החוב אשר ישולם ביום 1 ביולי 2029.	מקרן אגרות החוב (סדרה ד') • ביום 30 ביוני 2031 תפרע החברה 90% מקרן אגרות החוב (סדרה ד').	מקרן אגרות החוב (סדרה ה') • ביום 30 ביוני 2031 תפרע החברה 80% מקרן אגרות החוב (סדרה ה').
מועד תשלום הריבית 4 תשלומים רבעוניים רציפים בכל שנה קלנדארית, כדלקמן: בימים 1 במרץ, 1 ביוני, 1 בספטמבר ו-1 בדצמבר, של כל אחת מהשנים 2021 עד 2027 (כולל) וכן ביום 1 במרץ 2028.	2 תשלומים חצי שנתיים בכל שנה קלנדארית, כדלקמן: ביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 עד 2029 (כולל) וביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2029 (כולל).	הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ד') תשולם, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2031 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2030 (כולל)	ריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2031 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל)
בסיס ההצמדה ותנאיה הצמדה למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר 2021 בגין חודש דצמבר 2020.	הצמדה למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בחודש דצמבר 2021 בגין חודש נובמבר 2021.	קרן אגרות החוב (סדרה ד') והריבית בגינה צמודות למדד היסודי (מדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2025, אשר מפורסם ביום 15 באוקטובר 2025) במרץ 2025	קרן אגרות החוב (סדרה ה') והריבית בגינה צמודות למדד היסודי (מדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2025, אשר מפורסם ביום 15 באוקטובר 2025)
לא	לא	לא	לא
איגרות החוב ניתנות להמרה כן. לפרטים ראו סעיף 11.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב.	כן. לפרטים ראו 7.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב.	לא	כן. לפרטים ראו סעיף 7.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף הנכללים בשטר הנאמנות
זכות התאגיד לפדיון מוקדם או המרה כפויה כן. לפרטים ראו סעיף 11.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב.	כן. לפרטים ראו סעיף 7.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף הנכללים בשטר הנאמנות, סעיף 6.9 לשטר, סעיף 6.5.3 לשטר הנאמנות וסעיף 6.6 לשטר הנאמנות	כן. לפרטים ראו סעיף 7.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף הנכללים בשטר הנאמנות	כן. לפרטים ראו סעיף 7.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף הנכללים בשטר הנאמנות

אג"ח (סדרה ב')	אג"ח (סדרה ג')	אג"ח (סדרה ד')	אג"ח (סדרה ה')	
לא	לא	לא	לא	ערבות שניתנה בגין האג"ח
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרח' ששת הימים 30, בני ברק; האחראי הינו עו"ד דן אבנון; טלפון: 03-5544553.	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרח' ששת הימים 30, בני ברק; האחראי הינו עו"ד דן אבנון; טלפון: 03-5544553.	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרח' ששת הימים 30, בני ברק; האחראי הינו עו"ד דן אבנון; טלפון: 03-6374354 פקס: 03-6374344 דואר אלקטרוני: Office@mtrust.co.il	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרח' ששת הימים 30, בני ברק; האחראי הינו עו"ד דן אבנון; טלפון: 03-5544553.	פרטים בדבר הנאמן
מעלות S&P	מעלות S&P	מעלות S&P	מעלות S&P	שם החברה המדרגת
(ilA-)	(ilA-)	(ilBBB+)	(ilBBB+)	דירוג נוכחי
17 בדצמבר 2020 - דירוג ilA- בהיקף כולל של עד 250 מיליון ש"ח ע.ג.	28 בדצמבר 2021 - דירוג ilBBB בהיקף כולל של עד 350 מיליון ש"ח ע.ג.	19 בפברואר 2025 - דירוג (ilA-) בהיקף כולל של עד 485 מיליון ש"ח	19 באוקטובר 2025 - דירוג ilBBB בהיקף כולל של עד 250 מיליון ש"ח ע.ג.	דירוג ביום ההנפקה
כן. ראו סעיף 2 להלן.	כן. ראו סעיף 2 להלן.	כן. ראו סעיף 2 להלן.	כן. ראו סעיף 2 להלן.	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות
לא	לא	לא	לא	התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי / מימוש בטוחות
לא	לא	לא	לא	דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכנס את מחזיקי האג"ח
לא, למעט כמפורט להלן:	לא, למעט כמפורט להלן:	לא, למעט כמפורט להלן:	לא, למעט כמפורט להלן:	שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב
- בהתאם לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') כאמור בדיווח מיידי שפרסם הנאמן ביום 24 בספטמבר 2024 (מס' 605525), ביום 24 בספטמבר 2024 אושר תיקון סעיף 12.1.19 לשטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה ב') שעניינו זכות מחזיקי אגרות החוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי במקרה של שינוי שליטה בחברה. - בהתאם לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור בדיווח מיידי שפרסם הנאמן ביום	- בהתאם לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') כאמור בדיווח מיידי שפרסם הנאמן ביום 24 בספטמבר 2024 (מס' 605532), ביום 24 בספטמבר 2024 אושר תיקון סעיף 8.1.25 לשטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה ג') שעניינו זכות מחזיקי אגרות החוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי במקרה של שינוי שליטה בחברה. - בהתאם לאישור אסיפת מחזיקי	לא	לא	

אג"ח (סדרה ב')	אג"ח (סדרה ג')	אג"ח (סדרה ד')	אג"ח (סדרה ה')	
17 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-10-625038), תיקון סעיף 12.1.19 לשטר הנאמנות שעניינו זכות מחזיקי אגרות החוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי במקרה של שינוי שליטה בחברה.	אגרות החוב כאמור בדיווח מיידי שפרסם הנאמן ביום 17 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-10-625042), תיקון סעיף 8.1.25 לשטר הנאמנות שעניינו זכות מחזיקי אגרות החוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי במקרה של שינוי שליטה בחברה.			
נכסים משועבדים	כן. לפרטים ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות.	אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות עם זאת יצוין כי החברה התחייבה לכרית ריבית בסך השווה לגובה תשלום ריבית חצי שנתית, אשר ישמש כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') וזאת עד לפירעון המלא של אגרות החוב כאמור (ראו סעיף 6.5 לשטר הנאמנות).	כן. לפרטים, ראה סעיף 9.1 לשטר הנאמנות. לפרוט התנאים שנקבעו בשטר הנאמנות לעניין שינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד – ראו סעיפים 9.15 ו-9.16 לשטר הנאמנות.	
הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות	אין הגבלות ביצירת שעבודים נוספים על נכסי החברה, למעט כמפורט בשטר הנאמנות.	אין הגבלות ביצירת שעבודים נוספים על נכסי החברה, למעט כמפורט בשטר הנאמנות.	אין הגבלות ביצירת שעבודים נוספים על נכסי החברה, למעט כמפורט בשטר הנאמנות.	אין הגבלות ביצירת שעבודים נוספים על נכסי החברה, למעט כמפורט בשטר הנאמנות.

4.1 אמות מידה פיננסיות ובחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות

שם הסדרה	אמות המידה הפיננסיות	בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ליום 30 ביוני 2026	האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות?
סדרה ב'	הון עצמי מינימאלי:	998	כן
	- לצורך העמדה לפרעון מיידי – לא יפחת מסך של 260 מיליון ש"ח וזאת לתקופה של 2 רבעונים רצופים. - לצורך תוספת ריבית - לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח.		
	<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> - לצורך העמדה לפרעון מיידי - לא יפחת מ- 1.10 וזאת לתקופה של 2 רבעונים רצופים; - לצורך תוספת ריבית – לא יפחת מ- 1.15.	1.71	כן
	<u>היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות לאגרות החוב):</u> - לצורך העמדה לפרעון מיידי - לא יעלה על 75%; וזאת לתקופה של 2 רבעונים רצופים; - לצורך תוספת ריבית - לא יעלה על 70%.	64%	כן
	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.	33%	כן
סדרה ג'	הון עצמי מינימאלי:	998	כן
	- לצורך העמדה לפרעון מיידי לא יפחת מסך של 320 מיליון ש"ח, למשך תקופת הבדיקה כהגדרת המונח בשטר. - לצורך תוספת ריבית – לא יפחת מסך של 340 מיליון ש"ח.		
	<u>יחס הון עצמי למאזן:</u> לצורך העמדה לפרעון מיידי - לא יפחת מ-20% למשך תקופת הבדיקה.	28%	כן

שם הסדרה	אמות המידה הפיננסיות	בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ליום 30 ביוני 2026	האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות?
	<u>יחס EBITDA לריבית</u>: 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, • לצורך העמדה לפרעון מיידי - לא יפחת מ- 1.1. • לצורך תוספת ריבית – לא יפחת מ- 1.2.	1.75%	כן
	<u>חוב פיננסי נטו ל CAP נטו מאוחד</u>: כהגדרת מונחים אלו בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות, לא יעלה על 75% למשך תקופת הבדיקה. לצורך תוספת ריבית - לא יעלה על 67.5%.	64%	כן
סדרה ד'	<u>הון עצמי מינימאלי</u>: • לצורך העמדה לפרעון מיידי לא יפחת מסך של 320 מיליון ש"ח, למשך תקופת הבדיקה כהגדרת המונח בשטר. • לצורך תוספת ריבית – לא יפחת מסך של 340 מיליון ש"ח.	994	כן
	<u>היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות לאגרות החוב)</u>: • לצורך העמדה לפרעון מיידי - לא יעלה על 75%; וזאת לתקופה של 2 רבעונים רצופים; • לצורך תוספת ריבית - לא יעלה על 70%.	64%	כן
סדרה ה'	<u>הון עצמי מינימאלי</u>: • לצורך העמדה לפרעון מיידי לא יפחת מסך של 400 מיליון ש"ח, למשך תקופת הבדיקה כהגדרת המונח בשטר. • לצורך תוספת ריבית – לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח.	994	כן
	<u>התחייבות לעמידה ביחס חוב פיננסי מאוחד נטו ל- CAP נטו (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות לאגרות החוב)</u>: • לצורך העמדה לפרעון מיידי - לא יעלה על 77.5%; וזאת לתקופה של 2 רבעונים רצופים;	64%	כן

⁹ בהמשך לדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 באוקטובר 2025, היחס שבין חישוב EBITDA לריבית הינו בהתאם לעמדת החברה. חישוב EBITDA לריבית לעמדתה של הרשות לניירות ערך הינו 1.07 לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 8 באוקטובר 2025 מס' אסמכתא: 2025-01-074437, אשר המידע על פיו מובא בדרך של הפניה.

שם הסדרה	אמות המידה הפיננסיות	בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ליום 30 ביוני 2026	האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות?
	לצורך תוספת ריבית - לא יעלה על 75%.		

אגרות החוב/סדרה	הנכס המשועבד, סוג ודרגת השעבוד	ערכו של הנכס המשועבד בדוחות הכספיים של החברה באלפי ש"ח	שינויים שחלו בנכס המשועבד במהלך תקופת הדוח	הגבלה על יצירת שעבודים נוספים או על הנפקת סדרות אג"ח נוספות	תוקף השעבוד על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה	תנאים לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול השעבוד/ערבות/התחייבות אחרת – אם אירע במהלך שנת 2026 תתואר הדרך בה אושרו.
סדרה ב'	שעבוד ראשון בדרגה על מלוא זכויות החברה במרכז הקניות צים אורבן בית שאן כמפורט בסעיף 9.1.1 – 9.1.3 לשטר הנאמנות המתוקן שפורסם ביום 17 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-10-625038) ("שטר הנאמנות אג"ח ב'")	206,848	לפרטים ראו סעיף 7.9.1 לפרק א' - תיאור עסקי החברה כמפורט לעיל	לפרטים ראו סעיף 7.9.1 לפרק א' - תיאור עסקי החברה כמפורט לעיל	למיטב ידיעת החברה תקף השעבוד תקף	לתנאים בדבר שחרור, החלפה או ביטול ראו סעיף 9.5 לשטר הנאמנות. בתקופת הדוח לא בוצעה החלפה של מי מהשעבודים.
	שעבוד ראשון בדרגה על מלוא זכויות החברה במרכז הקניות צים אורבן ערד כמפורט בסעיף 9.1.1 – 9.1.3 לשטר הנאמנות אג"ח ב'	193,700	לפרטים ראו סעיף 7.9.3 לפרק א' - תיאור עסקי החברה כמפורט לעיל	לפרטים ראו סעיף 7.9.3 לפרק א' - תיאור עסקי החברה כמפורט לעיל	למיטב ידיעת החברה תקף השעבוד תקף	
	שעבוד ראשון בדרגה על מלוא זכויות רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ במרכז הקניות צים אורבן נוף הגליל כמפורט בסעיף 9.1.1 – 9.1.3 לשטר הנאמנות אג"ח ב'	218,000	לפרטים ראו סעיף 7.9.2 לפרק א' - תיאור עסקי החברה כמפורט לעיל	לפרטים ראו סעיף 7.9.2 לפרק א' - תיאור עסקי החברה כמפורט לעיל	למיטב ידיעת החברה תקף השעבוד תקף	
	שעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה, על הכספים שיהיו בחשבון הנאמנות, כפי שיהיו מעת לעת.					
סדרה ד'	שעבודים על הזכויות בקניון צים אורבן ים המלח כמפורט בסעיף 6.2.1 לשטר הנאמנות, שצורף לדוח הצעת מדף של החברה מתאריך 9 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-015576) ("שטר הנאמנות אג"ח ד'")	219,017	לפרטים ראו סעיף 7.9.5 לפרק א' - תיאור עסקי החברה כמפורט לעיל	לפרטים ראו סעיף 7.9.5 לפרק א' - תיאור עסקי החברה כמפורט לעיל	למיטב ידיעת החברה תקף השעבוד תקף	לתנאים בדבר שחרור, החלפה או ביטול ראו סעיפים 6.7 - 6.10 לשטר הנאמנות.
	שעבוד ראשון בדרגה על זכויות רקע-מידאס שותפות מוגבלת במרכז מסחרי אום אל פאחם כמפורט בסעיף 6.2.2 לשטר הנאמנות אג"ח ד'.	138,490	לפרטים ראו סעיף 7.9.4	לפרטים ראו סעיף 7.9.4	למיטב ידיעת החברה	

<u>אגרות החוב/סדרה</u>	<u>הנכס המשועבד, סוג ודרגת השעבוד</u>	<u>ערכו של הנכס המשועבד בדוחות הכספיים של החברה באלפי ש"ח</u>	<u>שינויים שחלו בנכס המשועבד במהלך תקופת הדוח</u>	<u>הגבלה על יצירת שעבודים נוספים או על הנפקת סדרות אג"ח נוספות</u>	<u>תוקף השעבוד על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה</u>	<u>תנאים לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול השעבוד/ערבות/התחייבות אחרת – אם אירע במהלך שנת 2026 תתואר הדרך בה אושרו.</u>
			לפרק א' - תיאור עסקי החברה כמפורט לעיל	סעיף 3.2 לשטר הנאמנות. לתנאים בדבר הנפקת אגרות חוב נוספות ראו סעיף 3.3 לשטר הנאמנות אג"ח ד'.	השעבוד תקף	
	שעבוד ראשון בדרגה על זכויות רני צים מרכזים מסחריים רהט שותפות מוגבלת במרכז מסחרי רהט כמפורט בסעיף 6.2.3 לשטר הנאמנות אג"ח ד'.	148,645	לפרטים ראו סעיף 7.9.6 לפרק א' - תיאור עסקי החברה כמפורט לעיל		למיטב ידיעת החברה השעבוד תקף	
	שעבוד ראשון בדרגה על זכויות רני צים מרכזים מסחריים טמרה שותפות מוגבלת במרכז מסחרי טמרה כמפורט בסעיף 6.2.4 לשטר הנאמנות אג"ח ד'.	94,643	לפרטים ראו סעיף 7.9.7 לפרק א' - תיאור עסקי החברה כמפורט לעיל		למיטב ידיעת החברה השעבוד תקף	
	שעבוד ראשון בדרגה על זכויות רני צים מרכזים מסחריים טייבה שותפות מוגבלת במרכז מסחרי טייבה כמפורט בסעיף 6.2.5 לשטר הנאמנות אג"ח ד'.	104,569	לפרטים ראו סעיף 7.9.8 לפרק א' - תיאור עסקי החברה כמפורט לעיל		למיטב ידיעת החברה השעבוד תקף	
	שעבוד ראשון בדרגה על זכויות רני צים מרכזים מסחריים טירה שותפות מוגבלת במרכז מסחרי טירה כמפורט בסעיף 6.2.6 לשטר הנאמנות אג"ח ד'.	68,514	לפרטים ראו סעיף 7.9.9 לפרק א' - תיאור עסקי החברה כמפורט לעיל		למיטב ידיעת החברה השעבוד תקף	

אגרות החוב/סדרה	הנכס המשועבד, סוג ודרגת השעבוד	ערכו של הנכס המשועבד בדוחות הכספיים של החברה באלפי ש"ח	שינויים שחלו בנכס המשועבד במהלך תקופת הדוח	הגבלה על יצירת שעבודים נוספים או על הנפקת סדרות אג"ח נוספות	תוקף השעבוד על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה	תנאים לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול השעבוד/ערבות/התחייבות אחרת – אם אירע במהלך שנת 2026 תתואר הדרך בה אושרו.
	שעבוד קבוע, ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, על מלוא זכויות החברה כלפי מאת ומתוך חשבון הנאמנות שהינו חשבון נאמנות על שם הנאמנות בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב.		לפרטים ראו סעיף 7.9.2 לפרק א' - תיאור עסקי החברה כמפורט לעיל		למיטב ידיעת החברה השעבוד תקף	

4.3 להלן גילויי טבלאי של הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרה ב' ליום 30 ביוני

2026:

חלק החברה בנכס - 100%	צ"ס אורבן בית שאן	צ"ס אורבן ערד	צ"ס אורבן נוף הגליל
שווי הוגן בסוף תקופה אלפי ש"ח	206,648	193,700	218,000
ערך בספרים בסוף תקופה אלפי ש"ח	206,648	193,700	218,000
רווחי או הפסדי שערך אלפי ש"ח	-	14,108	11,352
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף תקופה אלפי ש"ח	112,809	80,326	128,283
ירידת ערך שנוקפה בסוף תקופה במקרה שהנכס נמדד לפי עלות	-	-	-
שיעור תפוסה ממוצע %	91%	98.8%	71%
שטחים מושכרים בפועל מ"ר	11,392	11,222	18,408
סה"כ הכנסות אלפי ש"ח	8,711	7,998	6,454
דמי שכירות ממוצעים כולל דמי ניהול למ"ר לחודש ש"ח	108	109	59
דמי שכירות ממוצעים כולל דמי ניהול למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה ש"ח	-	126	74
NOI לתקופה אלפי ש"ח	7,118	6,279	4,149
שיעור תשואה בפועל %	6.9%	6.5%	3.8% (נכס בהשבחה)
שיעור תשואה מותאם %	7.6%	6.6%	5.4%
מספר שוכרים לתום תקופה	52	55	45
יחס דמי השכירות כולל דמי ניהול לסך כל הפדיון %	9.8%	10.2%	ל.ר.

18 באוגוסט 2026

רני צ"ס - יו"ר דירקטוריון

אבישי אברהם - מנכ"ל



פרק 2

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני, 2026

רני צים RANI ZIM
מרכזי קניית
SHOPPING CENTERS

רני צים מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2026

בלתי מבוקרים

רני צים מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2026

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 (הפסד) ורווח (הפסד) כולל אחר
6-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-17	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, 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה 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.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
18 באוגוסט, 2026

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

11,337	47,038	8,310
10,158	11,928	3,605
10,575	8,751	16,570
54,925	65,829	52,910
213,634	219,434	141,556
300,629	352,980	222,951
10,944	10,944	10,944
311,573	363,924	233,895

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות ופקדונות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
מלאי קרקעות, בניינים, דירות למכירה ולוגיסטיקה

נכסים לא שוטפים מוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים

236,839	179,874	246,401
2,177,399	1,862,807	2,385,646
542,441	543,861	439,885
-	172,200	40,000
-	-	68,440
75,348	55,796	85,000
30,564	27,637	30,915
4,657	3,473	4,667
8,564	8,244	52,711
2,848	3,727	1,982
3,078,660	2,857,619	3,355,647
3,390,233	3,221,543	3,589,542

השקעות בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בתכנון והקמה
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
מלאי קרקעות לזמן ארוך
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 2025	ליום 30 ביוני	
מבוקר	2025	2026
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה

262,604	464,598	249,818
76,299	48,168	49,105
15,440	16,630	26,174
28,963	40,783	30,725
6,621	6,956	6,682
389,927	577,135	362,504

התחייבויות לא שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב
התחייבות בגין חכירה
התחייבויות אחרות
מסים נדחים

213,173	176,103	457,116
1,474,768	1,269,522	1,458,254
84,168	81,264	84,014
25,261	16,905	30,221
192,611	169,483	199,696
1,989,981	1,713,277	2,229,301

הון מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות ופרמיה
קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
תקבולים על חשבון כתבי אופציות
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
קרן הון עסקה עם בעל שליטה
יתרת רווח

342,750	340,477	343,802
140	140	222
13,327	-	13,327
19,923	20,383	19,969
22,381	22,381	22,381
602,729	537,494	594,541
1,001,250	920,875	994,242
9,075	10,256	3,495
1,010,325	931,131	997,737
3,390,233	3,221,543	3,589,542

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

18 באוגוסט, 2026

רן יעקבס סמנכ"ל כספים	אבישי אברהם מנכ"ל	רני צים יו"ר דירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
--------------------------	----------------------	----------------------------	----------------------------

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
	בלתי מבוקר				
מבוקר	אלפי ש"ח				
147,554	35,207	42,026	68,832	80,816	הכנסות:
31,597	2,625	2,621	25,341	2,980	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
179,151	37,832	44,647	94,173	83,796	הכנסות ממכירת יחידות לוגיסטיקה ומלאי קרקע
(44,240)	(10,486)	(12,927)	(19,250)	(22,992)	עלות ההפעלה:
(41,217)	(7,110)	(3,681)	(30,747)	(7,269)	עלות הפעלת נכסים להשכרה
(85,457)	(17,596)	(16,608)	(49,997)	(30,261)	עלות הקמת יחידות לוגיסטיקה ומלאי קרקע
93,694	20,236	28,039	44,176	53,535	רווח גולמי מהשכרת נכסים והפעלתם ומכירת יחידות לוגיסטיקה ומלאי קרקע
24,133	(10,389)	43,356	(14,774)	44,947	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(7,422)	(1,734)	(2,098)	(3,186)	(3,472)	הוצאות מכירה ושיווק
(34,564)	(7,876)	(7,495)	(16,182)	(14,780)	הוצאות הנהלה וכלליות
118,978	63,162	(192)	63,124	(86)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
2,569	2,225	-	2,225	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
197,388	65,624	61,610	75,383	80,144	רווח תפעולי
8,540	659	662	1,716	1,357	הכנסות מימון
(100,923)	(29,950)	(38,018)	(55,616)	(55,750)	הוצאות מימון
105,005	36,333	24,254	21,483	25,751	רווח לפני מסים על ההכנסה
(24,056)	(7,646)	(5,298)	(4,691)	(5,590)	מסים על ההכנסה
80,949	28,687	18,956	16,792	20,161	רווח נקי
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
80,949	28,687	18,956	16,792	20,161	סה"כ רווח כולל
רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:					
82,441	28,912	20,190	17,206	21,812	בעלי המניות של החברה
(1,492)	(225)	(1,234)	(414)	(1,651)	זכויות שאינן מקנות שליטה
80,949	28,687	18,956	16,792	20,161	
רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:					
82,441	28,912	20,190	17,206	21,812	בעלי המניות של החברה
(1,492)	(225)	(1,234)	(414)	(1,651)	זכויות שאינן מקנות שליטה
80,949	28,687	18,956	16,792	20,161	
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)					
0.47	0.16	0.11	0.10	0.12	רווח בסיסי למניה
0.47	0.15	0.11	0.09	0.12	רווח מדולל למניה

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות ופרמיה אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלי מניות של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
342,750	13,327	22,381	19,923	140	602,729	1,001,250	9,075	1,010,325
-	-	-	-	-	21,812	21,812	(1,651)	20,161
-	-	-	-	82	-	82	(3,929)	(3,847)
-	-	-	-	-	(30,000)	(30,000)	-	(30,000)
1,052	-	-	(1,052)	-	-	-	-	-
-	-	-	1,098	-	-	1,098	-	1,098
343,802	13,327	22,381	19,969	222	594,541	994,242	3,495	997,737
יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)								
רווח (הפסד) כולל								
רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה								
דיבידנד שחולק								
מימוש ופקיעת אופציות עובדים ונושאי משרה								
עלות תשלום מבוסס מניות								
יתרה ליום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)								
הון מניות ופרמיה אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלי מניות של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
233,478	0	22,381	22,122	140	520,288	798,409	10,567	808,976
-	-	-	-	-	17,206	17,206	(414)	16,792
104,000	-	-	-	-	-	104,000	-	104,000
2,999	-	-	(2,999)	-	-	-	-	-
-	-	-	1,260	-	-	1,260	103	1,363
340,477	0	22,381	20,383	140	537,494	920,875	10,256	931,131
יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)								
רווח (הפסד) כולל								
הנפקת מניות								
מימוש ופקיעת אופציות עובדים ונושאי משרה								
עלות תשלום מבוסס מניות								
יתרה ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)								

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות ופרמיה	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת עודפים	סה"כ מיוחס לבעלי מניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
343,468	13,327	22,381	19,821	140	574,351	973,488	8,658	982,146
-	-	-	-	-	20,190	20,190	(1,234)	18,956
-	-	-	-	82	-	82	(3,929)	(3,847)
334	-	-	(334)	-	-	-	-	-
-	-	-	482	-	-	482	-	482
343,802	13,327	22,381	19,969	222	594,541	994,242	3,495	997,737

יתרה ליום 1 אפריל, 2026 (בלתי מבוקר)

רווח (הפסד) כולל

רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

מימוש ופקיעת אופציות עובדים ונושאי משרה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)

הון מניות ופרמיה	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקאות תשלום	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת עודפים	סה"כ מיוחס לבעלי מניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
337,478	22,381	22,759	140	508,582	891,340	10,378	901,718	
-	-	-	-	28,912	28,912	(225)	28,687	
2,999	-	(2,999)	-	-	-	-	-	
-	-	623	-	-	623	103	726	
340,477	22,381	20,383	140	537,494	920,875	10,256	931,131	
יתרה ליום 1 אפריל, 2025 (בלתי מבוקר)								
רווח (הפסד) כולל								
מימוש ופקיעת אופציות עובדים ונושאי משרה								
עלות תשלום מבוסס מניות								
יתרה ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)								
הון מניות ופרמיה	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקאות תשלום	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת עודפים	סה"כ מיוחס לבעלי מניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
233,478	-	22,381	22,122	140	520,288	798,409	10,567	808,976
-	-	-	-	-	82,441	82,441	(1,492)	80,949
104,000	-	-	-	-	-	104,000	-	104,000
-	13,327	-	-	-	-	13,327	-	13,327
-	-	-	3,073	-	-	3,073	-	3,073
5,272	-	-	(5,272)	-	-	-	-	-
342,750	13,327	22,381	19,923	140	602,729	1,001,250	9,075	1,010,325
יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)								
רווח (הפסד) כולל								
הנפקת מניות								
הנפקת אופציות								
עלות תשלום מבוסס מניות								
מימוש ופקיעת אופציות עובדים ונושאי משרה								
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)								

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026
מבוקר	מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח
80,949	28,687	18,956	16,792	20,161
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח נקי (הפסד)				
התאמות לסעיפי רווח או הפסד: הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:				
(118,978)	(63,162)	192	(63,124)	86
(24,133)	10,389	(43,356)	14,774	(44,947)
3,538	999	959	1,768	1,502
3,073	726	482	1,363	1,098
33,617	6,442	7,667	25,426	15,785
58,765	22,848	29,688	28,473	38,608
24,056	5,068	5,298	2,112	5,590
(20,062)	(16,690)	930	10,792	17,722
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות: ירידה (עלייה) בלקוחות, בחייבים ויתרות חובה ובצדדים קשורים עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים ירידה בזכאים ויתרות זכות, בהתחייבויות אחרות ובצדדים קשורים				
6,542	30,149	3,181	1,380	(13,633)
(10,657)	(12,735)	2,667	(9,467)	10,734
(39,387)	(1,188)	(24,531)	(33,956)	(18,902)
(43,502)	16,226	(18,683)	(42,043)	(21,801)
17,385	28,223	1,203	(14,459)	16,081
24,128	(9,555)	3,696	5,871	3,639
41,513	18,668	4,899	(8,588)	19,720
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה (העמדת) הלוואות לחברה כלולה פרעון (העמדת) הלוואות שניתנו לאחרים השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה, נדל"ן להשקעה ורכישת רכוש קבוע מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה פרעון (השקעה) בפקדון מוגבל ומשועבד עלייה בחייבים ויתרות חובה ובחייבים לזמן ארוך, נטו תמורה ממימוש נכס מוחזק למכירה				
(12,206)	(10,203)	(6,725)	(12,206)	(9,647)
546	(572)	598	967	809
(213,927)	(34,312)	(34,078)	(63,722)	(105,525)
-	(239)	(40,000)	(47,196)	(40,000)
(3,619)	479,323	5,360	(5,432)	7,011
-	35	-	-	-
-	10,000	-	10,000	-
(229,206)	444,032	(74,845)	(117,589)	(147,352)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה				

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
114,412	84,611	113,891	84,611	321,559	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים
(213,419)	(190,471)	(2,733)	(196,513)	(75,607)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים
(470,124)	(315,359)	7,744	(291,786)	(18,068)	קבלת (פרעון) הלוואות לזמן קצר מתאגידי בנקאיים, נטו
725,482	16,454	-	495,707	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	(3,847)	-	(3,847)	רכישה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
13,327	-	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה
(36,757)	(21,141)	(33,511)	(26,216)	(66,466)	פרעון אגרות חוב
(6,855)	(238)	(1,318)	(3,545)	(3,150)	פרעון תשלומים בחכירה
(69,717)	(13,876)	(19,413)	(31,724)	(29,816)	ריבית ששולמה במזומן
104,000	-	-	104,000	-	הנפקת הון מניות, נטו
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
160,349	(440,020)	60,813	134,534	124,605	
(27,344)	22,680	(9,133)	8,357	(3,027)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
38,681	24,358	17,443	38,681	11,337	
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
11,337	47,038	8,310	47,038	8,310	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים מאוחדים).

ב. מצבה העסקי של החברה

ליום 30 ביוני 2026, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-129 אש"ח ותזרים מזומנים חיובי ששימש לפעילות שוטפת בסך של כ-20 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מהלוואות קצרות מועד בסך של כ-239 אש"ח שממנים נכסים בהקמה, מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה אשר מסווגים לזמן ארוך. כנגד ההלוואות האמורות ניתנו למלווים שעבודים על הנכסים נשוא ההלוואה.

דירקטוריון החברה קבע, לאחר שבחן את תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, כי להערכתו אין לחברה בעיית נזילות והחברה תוכל לפרוע את התחייבויותיה הקיימות והעתידיות בהגיע מועד פירעונן וזאת בהתחשב בכך שלחברה יתרות נזילות בסמוך למועד אישור הדוח של כ-14 מיליון ש"ח, מסגרות אשראי מאושרות על ידי הבנקים שלא נוצלו בסך כ-76 מיליון ש"ח ובהתבסס על המשך פעילות שוטפת של החברה במהלך העסקים הרגיל, יכולת גיוס אשראי נוסף מהמערכת הבנקאית, השוק המוסדי ומשוק ההון.

ג. מבצע "שאגת הארי"

ביום 28 בפברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארי" במתקפה משולבת על ידי ארצות הברית וישראל כנגד מטרות באיראן, שהגיבה בשיגור של טילים בליסטיים וכטב"מים לעבר ישראל ומדינות במפרץ הפרסי. בסמוך לאחר מכן הצטרף גם ארגון חיזבאללה שבלבנון ללחימה. במהלך חודש אפריל 2026, הוכרזה הפסקת אש זמנית מול איראן ולאחר מכן גם מול חיזבאללה. למועד אישור הדוח אין כל וודאות האם הפסקת האש תימשך או תתחדש הלחימה.

למצב הבטחוני השפעה על פעילות המשק, שרשראות האספקה, זמינות כוח אדם ורמת הסיכון הכוללת בסביבה העסקית, לצד פעילות כלכלית תחת מגבלות ביטחוניות.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, לא הייתה השפעה מהותית על הקבוצה. אולם בשלב זה ככל שתהיה חזרה ללחימה עצימה וממושכת, עלולה להיות השפעה שלילית מהותית על הקבוצה, עסקיה ותוצאות פעילותה, לרבות על לוחות הזמנים המוערכים של פרויקטים בהקמה ולהביא לגידול בעלויותיהם, השלכה אפשרית על גיוסי החוב וגידול בעלויותיו, ובנוסף האטה בשיווק שטחים פנויים.

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 ומיידיים), 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.

ב. 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 2025.

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.

לגבי יתר הנכסים, להערכת החברה לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן ביחס למועד האחרון בו נערכה הערכת שווי.

ג. פרטים על מדד המחירים לצרכן

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2026	
134.403	133.365	135.96	מדד (בנקודות) (*)

ל-3 לשנה החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 לשנה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 לשנה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	ל-6 לשנה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 לשנה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026
2.36	1.28	1.25	1.57	1.15

שיעור השינוי בתקופה
שהסתיימה באותו
מועד (באחוזים):

2.36	1.28	1.25	1.57	1.15	מדד
------	------	------	------	------	-----

(*) המדד הידוע לפי בסיס ממוצע 2008 = 100.

באור 3: - מגזרי פעילות

א. כללי

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

הקבוצה פועלת במספר מגזרי פעילות כדלקמן:

1. מגזר ייזום למגורים - כולל פרויקטים למגורים בפארדיס (אשר נמכר במהלך שנת 2025) וכפר קאסם ונתונים בקשר לפעילות מגידו שנרכשה ביום 15 באוגוסט 2022 ונמכרה במהלך הרבעון הראשון בשנת 2024 המשקפים את מלוא (100%) תוצאותיה, נכסיה והתחייבויותיה של מגידו שהוחזקה בשיעור של 36% על ידי החברה.

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

3. אחרים - כולל נדל"ן להשקעה לעליית ערך וייזום מלאי לוגיסטיקה.

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

התחייבויות המגזר הן התחייבויות ואשראי בנקאי שהתקבל למימון עלויות המגזרים.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ס"ח	התאמות	אחר	מרכזים	ייזום
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מסחריים	למגורים
בלתי	בלתי	בלתי	אלפי ש"ח	בלתי
מבוקר	מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
80,816	-	-	80,816	-
2,980	-	2,980	-	-
83,796	-	2,980	80,816	-
(22,917)	-	-	(22,917)	-
(7,344)	-	(7,269)	-	(75)
53,535	-	(4,289)	57,899	(75)
44,947	-	8,789	36,159	-
(18,252)				
(54,393)				
(86)				
25,751				

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026
הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
הכנסות ממכירת יחידות לוגיסטיקה ומלאי קרקע
ס"ח הכנסות
עלות הפעלת הנכסים
עלות הקמת יחידות לוגיסטיקה ומלאי קרקע
רווח (הפסד) מגזרי
עליית ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות משותפות בלתי מוקצות
הוצאות מימון, נטו
חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ס"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחר אלפי ש"ח	מרכזים מסחריים אלפי ש"ח	ייזום למגורים אלפי ש"ח	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
82,332	-	-	68,832	13,500	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025
11,841	-	11,841	-	-	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
94,173	-	11,841	68,832	13,500	הכנסות ממכירת יחידות לוגיסטיקה ומלאי קרקע
(32,750)	-	-	(19,250)	(13,500)	ס"כ הכנסות
(17,247)	-	(17,247)	-	-	עלות הפעלת הנכסים
44,176	-	(5,406)	49,582	-	עלות מכירת דירות ויחידות לוגיסטיקה
(14,774)	-	-	(14,774)	-	רווח (הפסד) מגזרי
(19,368)	-	-	-	-	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(53,900)	-	-	-	-	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
63,124	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
2,225	-	-	-	-	חלק הקבוצה בהפסדי חברות
21,483	-	-	-	-	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
	-	-	-	-	הכנסות אחרות
	-	-	-	-	רווח לפני מסים על ההכנסה

ס"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחר אלפי ש"ח	מרכזים מסחריים אלפי ש"ח	ייזום למגורים אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
42,026	-	-	42,026	-	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026
2,621	-	2,621	-	-	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
44,647	-	2,621	42,206	-	הכנסות ממכירת יחידות לוגיסטיקה ומלאי קרקע
(12,282)	-	-	(12,282)	-	ס"כ הכנסות
(3,756)	-	(3,681)	-	(75)	עלות הפעלת הנכסים
28,039	-	(1,060)	29,174	(75)	עלות הקמת יחידות לוגיסטיקה ומלאי קרקע
43,356	-	9,396	33,960	-	רווח (הפסד) מגזרי
(9,593)	-	-	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(37,356)	-	-	-	-	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
(192)	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
24,254	-	-	-	-	לחלק הקבוצה ברווחי חברות
	-	-	-	-	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
	-	-	-	-	רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ס"ח	התאמות	אחר	מרכזים	ייזום
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מסחריים	למגורים
בלתי	בלתי	בלתי	אלפי ש"ח	בלתי
מבוקר	מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
35,207	-	-	35,207	-
2,625	-	2,625	-	-
37,832	-	2,625	35,207	-
(10,486)	-	-	(10,486)	-
(7,110)	-	(7,110)	-	-
20,236	-	(4,485)	24,721	-
(10,389)	-	-	(10,389)	-
(9,610)				
(29,291)				
63,162				
2,225				
36,333				

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025
הכנסות משכירות וניהול נדל"ן
להשקעה
הכנסות ממכירת יחידות לוגיסטיקה
ומלאי קרקע
ס"ח הכנסות
עלות הפעלת הנכסים
עלות מכירת דירות ויחידות
לוגיסטיקה
רווח (הפסד) מגזרי
ירידת ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות משותפות בלתי מוקצות
הוצאות מימון, נטו
חלק הקבוצה בהפסדי חברות
המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו
הכנסות אחרות
רווח לפני מסים על ההכנסה

ס"ח	התאמות	אחר	מרכזים	ייזום
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מסחריים	למגורים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
147,554	-	-	147,554	-
31,597	-	18,097	-	13,500
179,151	-	18,097	147,554	13,500
(44,240)	-	-	(44,240)	-
(41,217)	-	(25,434)	-	(15,783)
93,694	-	(7,337)	103,314	(2,283)
24,133	-	(4,607)	28,740	-
(41,986)				
(92,383)				
118,978				
2,569				
105,005				

לשנה שהסתיימה ביום 31
בדצמבר 2025 (מבוקר)
הכנסות משכירות וניהול נדל"ן
להשקעה
הכנסות ממכירת יחידות
לוגיסטיקה ומלאי קרקע
ס"ח הכנסות
עלות הפעלת הנכסים
עלות הקמת יחידות לוגיסטיקה
ומלאי קרקע
רווח (הפסד) מגזרי
עליית (ירידת) ערך נדל"ן
להשקעה
הוצאות משותפות בלתי
מוקצות
הוצאות מימון, נטו
לחלק הקבוצה ברווחי חברות
המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו
הכנסות אחרות
רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - מכשירים פיננסיים

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

שווי הוגן:

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

שווי הוגן (2)			יתרה בספרים (1)			התחייבויות פיננסיות
31 בדצמבר	30 ביוני		31 בדצמבר	30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח						
352,199	349,822	350,894	363,513	370,329	357,932	אגרות חוב סחירות (סדרה ב')
415,250	430,142	394,285	463,550	455,836	412,413	אגרות חוב סחירות (סדרה ג')
511,287	503,723	520,324	496,054	497,002	502,306	אגרות חוב סחירות (סדרה ד')*
235,800	-	239,200	231,673	-	235,031	אגרות חוב סחירות (סדרה ה')
1,514,536	1,283,687	1,504,703	1,554,790	1,323,167	1,507,681	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

השינוי בשווי הוגן לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 מיוחסת בעיקרה לשערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בהתאם להערכות שווי שהתקבלו.

באור 6: - אירועים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה

1. ביום 25 במרץ 2026, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-30 מיליון ש"ח (0.1709 ש"ח למניה) שחולק ביום 23 באפריל 2026.
2. ביום 26 במרץ 2026, התקבל אישור אכלוס (תעודת גמר) למרכז המסחרי צים אורבן בכפר וסבא ולחוות השרתים והם נמצאים בשלבי אכלוס ראשוניים. נכון למועד הדוח, סווג הנכס מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה.
3. ביום 20 במאי 2026, נחתם הסכם בין החברה לבין אחד מבעלי המניות הנוספים בחברת רני צים בנגב, במסגרתו רכשה החברה 6% נוספים מהון המניות של חברת רני צים בנגב (זאת בנוסף ל-86% מהון מניות רני צים בנגב שהינם מוחזקים על ידי חברת בת של החברה) בתמורה של כ-3.9 מיליון ₪ (כולל מס רכישה ועלויות עסקה), כך שלאחר השלמת העסקה החברה וחברת הבת מחזיקות יחדיו ב-92% מהון המניות של חברת רני צים בנגב.
4. ביום 19 במאי 2026, הודיעה ריט 1 לחברה על כוונתה לממש את האופציה לרכישת 5% מזכויות החברה המוחזקת (בעלת הזכויות בנכס בגני תקווה), כך שלאחר השלמת מימוש האופציה, החברה וריט 1 מחזיקות כל אחת ב-50% מהזכויות בחברה המוחזקת.
5. ביום 26 במאי 2026, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לא מהותית של 250,000 כתבי אופציה של החברה לנושא משרה בחברה הניתנות למימוש 250,000 מניות רגילות של החברה בשווי כולל של 432 אש"ח, מחיר המימוש של כל כתב אופציה הינו 5.5 ש"ח לא צמוד למדד כלשהו וכפוף להתאמות כמקובל בכתבי אופציות דומים, תקופת ההבשלה הכוללת של כתבי האופציה הינה 3 שנים בחלוקה של 33% לכל שנה.
6. ביום 21 ביולי 2026, התקשרה סרברז כפר סבא שותפות מוגבלת אשר הינה מפעילת חוות שרתים בכפר סבא ("סרברז") במזכר הבנות (LOI) עם תאגיד בינלאומי מוביל בתחום הטכנולוגיה להתקשרות בהסכם למתן שירותי אירוח.
7. ביום 24 ביוני 2026, התקשרה החברה עם משכנות גשם הארץ בע"מ ("גשם") בתוספת להסכם מכר במסגרתו רכשה החברה את יתרת (29.99%) זכויות גשם בפרויקט במרכז המסחרי אונו סנטר. בהתאם להסכם, התמורה שולמה בשתי פעימות כאשר סכום של 40 מיליון ש"ח ששולם כמקדמה, סווג נכון למועד הדו"ח כמקדמות על חשבון נדל"ן בהשקעה. לאחר תאריך המאזן, השלימה החברה את תשלום יתרת התמורה.
8. בהמשך לאמור לביאור 12(א) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, שצורפו לדוח התקופתי, בנוגע לליווי הבנקאי של פרויקט לוגיסטיקה בכפר סבא במסגרת עסקה משותפת עם שותפים, ביום 18 באוגוסט, נחתמה תוספת להסכם האשראי עם הבנק המלווה במסגרתו הוארך תוקף מסגרת אשראי לערבויות חוק מכר (בסך 144 מיליון ש"ח) עד ליום 1 באוקטובר 2026 ובוטל סעיף אמות המידה בנוגע ליעדי מכירות יחידות לוגיסטיקה. בנוסף, אישר הבנק המלווה הגדלת מסגרות האשראי של העסקה המשותפת בכ-140 מיליון ש"ח (כאשר חלקה של החברה הינו כ-70 מיליון ש"ח), לתקופה של עד שנתיים ממועד ניצול המסגרות כאמור.



פרק 3

נתונים כספיים מתוך הדוחות
הביניים המאוחדים המיוחדים
לחברה ליום 30 ביוני, 2026

רני צים RANI ZIM
מרכזי קניות SHOPPING CENTERS

רני צים מרכזי קניות בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 30 ביוני, 2026

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 138ד'

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, 2026 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 138ד' 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 2026 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.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי 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 מחוים 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,
18 באוגוסט, 2026

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

6,713	35,247	3,002	מזומנים ושווי מזומנים
7,201	8,675	1,035	השקעות לזמן קצר
1,775	1,220	2,928	לקוחות
19,309	13,897	24,543	חייבים ויתרות חובה
-	258,097	-	צדדים קשורים
38,558	39,519	20,847	מלאי לוגיסטיקה
73,556	356,655	52,355	

נכסים לא שוטפים

1,225,921	1,163,515	1,284,021	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו
962,062	675,606	1,029,111	נדל"ן להשקעה
195,184	190,139	182,539	נדל"ן להשקעה בתכנון והקמה
-	172,181	40,000	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
-	-	17,110	מלאי לוגיסטיקה ז"א
41,739	30,671	50,014	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
3,701	1,817	19,785	רכוש קבוע, נטו
479,155	195,424	497,805	צדדים קשורים
2,848	3,727	1,982	נכס זכות שימוש, נטו
2,910,610	2,433,080	3,122,367	
2,984,166	2,789,735	3,174,722	

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	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

127,014	323,002	104,153	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
76,299	48,168	49,105	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
4,830	9,448	13,767	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
16,334	12,387	12,060	זכאים ויתרות זכות
2,075	2,059	2,099	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
-	369	-	צדדים קשורים
226,552	395,433	181,184	

התחייבויות לא שוטפות

124,915	86,780	369,753	אשראי מתאגידים בנקאיים
1,474,768	1,269,522	1,458,254	אגרות חוב
17,749	4,168	26,844	צדדים קשורים
1,348	2,322	344	התחייבות בגין חכירה
14,125	11,084	15,123	התחייבויות אחרות
123,459	99,551	128,978	מסים נדחים
1,756,364	1,473,427	1,999,296	

הון מיוחס לבעלי מניות החברה

342,750	340,477	343,802	הון מניות ופרמיה
140	140	222	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
13,327	-	13,327	תקבולים על חשבון כתבי אופציה
19,923	20,383	19,969	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
22,381	22,381	22,381	קרן הון עסקה עם בעל שליטה
-	(71,301)	(101,301)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
602,729	608,795	695,842	יתרת רווח
1,001,250	920,875	994,242	סה"כ הון
2,984,166	2,789,735	3,174,722	

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

18 באוגוסט, 2026			
רן יעקובס	אבישי אברהם	רני צים	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר דירקטוריון	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
		אלפי ש"ח		

הכנסות:

48,064	11,771	12,178	22,975	24,098	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
4,529	656	655	2,960	745	הכנסות ממכירת יחידות לוגיסטיקה
52,593	12,427	12,833	25,935	24,843	

עלות ההפעלה:

6,049	(1,114)	(2,064)	(2,309)	(3,613)	עלות הפעלת נכסים להשכרה
6,358	(1,778)	(844)	(4,312)	(1,697)	עלות הקמת יחידות לוגיסטיקה
12,407	(2,892)	(2,908)	(6,621)	(5,310)	

40,186	9,535	9,925	19,314	19,533	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
47,088	297	18,099	(3,582)	17,400	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(649)	(125)	(209)	(395)	(438)	הוצאות מכירה ושיווק
(23,127)	(5,178)	(4,391)	(10,573)	(9,229)	הוצאות הנהלה וכלליות
85,674	50,739	27,421	43,560	30,584	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(135)	(453)	-	(374)	-	הוצאות אחרות, נטו

149,037	54,815	50,845	47,950	57,850	רווח תפעולי
---------	--------	--------	--------	--------	-------------

27,941	7,052	127	12,973	532	הכנסות מימון
(68,790)	(24,760)	(25,564)	(38,031)	(31,051)	הוצאות מימון

108,188	37,107	25,408	22,892	27,331	רווח לפני מסים על ההכנסה
---------	--------	--------	--------	--------	--------------------------

(25,747)	(8,195)	(5,218)	(5,686)	(5,519)	מסים על ההכנסה
----------	---------	---------	---------	---------	----------------

82,441	28,912	20,190	17,206	21,812	רווח נקי
--------	--------	--------	--------	--------	----------

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):

סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד
בהתקיים תנאים ספציפיים
סה"כ רווח כולל

82,441	28,912	20,190	17,206	21,812	
--------	--------	--------	--------	--------	--

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026
מבוקר	מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
82,441	28,912	20,190	17,206	21,812
(85,674)	(48,821)	(27,421)	(43,560)	(30,584)
(47,088)	(297)	(18,099)	3,582	(17,400)
2,859	1,017	606	1,531	1,066
3,073	1,785	482	1,260	1,098
(17,918)	1,291	(12,114)	(3,415)	(8,089)
58,767	22,848	37,551	28,473	38,608
25,747	8,195	5,218	5,686	5,519
(60,234)	(13,981)	(13,777)	(6,442)	(9,782)
(2,512)	89,444	(4,278)	70,465	(6,387)
(7,104)	(10,563)	9,741	(2,486)	8,937
(24,829)	(75,586)	(31,254)	(100,960)	(29,867)
(34,445)	3,295	(25,791)	(32,981)	(27,317)
(12,238)	18,226	(19,376)	(22,217)	(15,285)
9,753	562	432	1,468	601
(2,485)	18,787	(18,944)	(20,750)	(14,684)
(499,571)	(444,357)	(8,675)	(478,607)	(20,259)
(127,556)	(11,399)	(61,064)	(13,062)	(101,564)
-	886	-	(47,177)	-
-	476,799	-	(5,392)	-
(3,770)	-	5,362	-	6,624
-	1,177	-	1,177	-
(630,897)	23,106	(64,377)	(543,061)	(115,199)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים

מפעילות שוטפת

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי

שיטת השווי המאזני, נטו
ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

פחת והפחתות
עלות תשלום מבוסס מניות

שערוך וריבית הלוואות מחברות מוחזקות ואחרים, נטו

שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה מסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

ירידה (עלייה) בלקוחות, בחייבים ויתרות חובה ובצדדים קשורים

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים

ירידה בזכאים ויתרות זכות, בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך ובצדדים קשורים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת (לפני השקעה במלאי מקרקעין)

שינוי במלאי מקרקעין

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה של החברה

השקעות והלוואות בחברות מוחזקות (לרבות שינוי ביתרות חו"ז)

השקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע השקעה בנדל"ן להשקעה להקמה ותשלום

מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה השקעה בפקדון (שחרור מפקדון) משועבד

פרעון (השקעה) בפקדון מוגבל ירידה בחייבים ויתרות חובה ובחייבים

לזמן ארוך, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
114,412	84,611	132,388	84,611	321,559	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(100,527)	(79,470)	(1,828)	(83,563)	(73,511)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(164,422)	(20,121)	897	6,415	(28,123)	קבלת (פרעון) הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
-	(422)	-	-	-	פרעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
725,482	16,454	-	495,707	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
13,327	-	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה
(36,757)	(21,141)	(33,509)	(26,216)	(66,466)	פרעון אגרות חוב
(2,071)	(575)	(512)	(1,028)	(1,031)	פרעון תשלומים בחכירה
104,000	-	-	104,000	-	הנפקת הון מניות
(47,307)	(5,483)	(21,003)	(14,826)	(26,256)	ריבית ששולמה במזומן
606,137	(26,147)	76,433	565,100	126,172	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(27,245)	15,746	(6,888)	1,289	(3,711)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
33,958	19,501	9,890	33,958	6,713	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
6,713	35,247	3,002	35,247	3,002	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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, 2026 ולתקופות של שישה ושלשה 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, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

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, 2025.

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 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	31 בדצמבר	30 ביוני
2025	2025	2025	2025	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח					

התחייבויות פיננסיות

352,199	349,822	350,894	363,513	370,329	357,932	אגרות חוב סחירות (סדרה ב')
415,250	430,142	394,285	463,550	455,836	412,413	אגרות חוב סחירות (סדרה ג')
511,287	503,723	520,324	496,054	497,002	502,306	אגרות חוב סחירות (סדרה ד')
235,800	-	239,200	231,673	-	235,031	אגרות חוב סחירות (סדרה ה')
1,514,536	1,283,687	1,504,703	1,554,790	1,323,167	1,507,681	סה"כ

(1) כולל ריבית לשלם

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

באור 4: - אירועים בתקופת הדיווח ולאחריה

לפרטים ראה באור 6 לדוחותיה הכספיים המאוחדים ביניים של החברה.



פרק 4

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי
והגילוי ליום 30 ביוני, 2026

רני צים RANI ZIM
מרכזי קניית
SHOPPING CENTERS

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 רן יעקבס, סמנכ"ל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה 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, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה 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.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן – "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית כפי 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 2026 (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 מתייחס 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 והנהלה 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.

18 באוגוסט, 2026

אבישי אברהם, מנהל כללי

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

אני, רן יעקבס 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 2026 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"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.

18 באוגוסט, 2026

רן יעקבס, סמנכ"ל כספים



פרק 5

מכתב הסכמה של רואי
החשבון המבקרים של החברה
ליום 30 ביוני, 2026

רני צים RANI ZIM
מרכזי קניות SHOPPING CENTERS

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 18 באוגוסט, 2026 על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני, 2026 לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך;
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 18 באוגוסט, 2026 על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות הערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של החברה ליום 30 ביוני, 2026 לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך;

בכבוד רב

תל-אביב,
18 באוגוסט, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

תאריך : 10.08.2026
סימולין : 372/7.24/1

**שומת מקרקעין מקיפה -
מקרקעי מתחם "ציס 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: 30.06.2026







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".

שם השמאי: רועי צרפתי.
מס' רישיון: רישיון מס' 1307 משנת 2005.
שמאי מקרקעין, בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין במכללת רמת גן.

1.11. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה - 30.06.2026.

1.12. הסכמה לפרסום

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

1.13. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך בתאריך 07.07.2026 ע"י רועי צרפתי, שמאי מקרקעין.
הנכס מוכר לנו מביקורים קודמים.

1.14. מסמכים שהוצגו בפני לצורך עריכת חוות הדעת

- תכניות בנין עיר מאושרות.
- היתרי בניה.
- העתק רישום מפנקס הזכויות, עותק שהופק באמצעות האינטרנט במשרדנו מיום 25.06.2026.
- 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 תשריטי 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
שמות 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 בנושא 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.
(14,476 מ"ר).
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 ממוקמת בגליל התחתון סמוך לעיר נצרת.
מהווה עיר מחוז עבור הישובים הסמוכים לה.

העיר נוף הגליל, מונה, נכון ליוני 2026 כ- 47,370 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 : כ- 75.2 א' תושבים.
- יפיע : כ- 19.1 א' תושבים.
- ריינה : כ- 20.7 א' תושבים.
- עילוט : כ- 9.2 א' תושבים.
- כפר כנא : כ- 26 א' תושבים.
- משהד : כ- 9 א' תושבים.
- אכסאל : כ- 15.3 א' תושבים.

בנוף הגליל קיימים 5 אזורי תעשייה :

- ✓ אזורי התעשייה א', ב'.
אזורים ותיקים, הממוקמים סמוך למרכז 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.

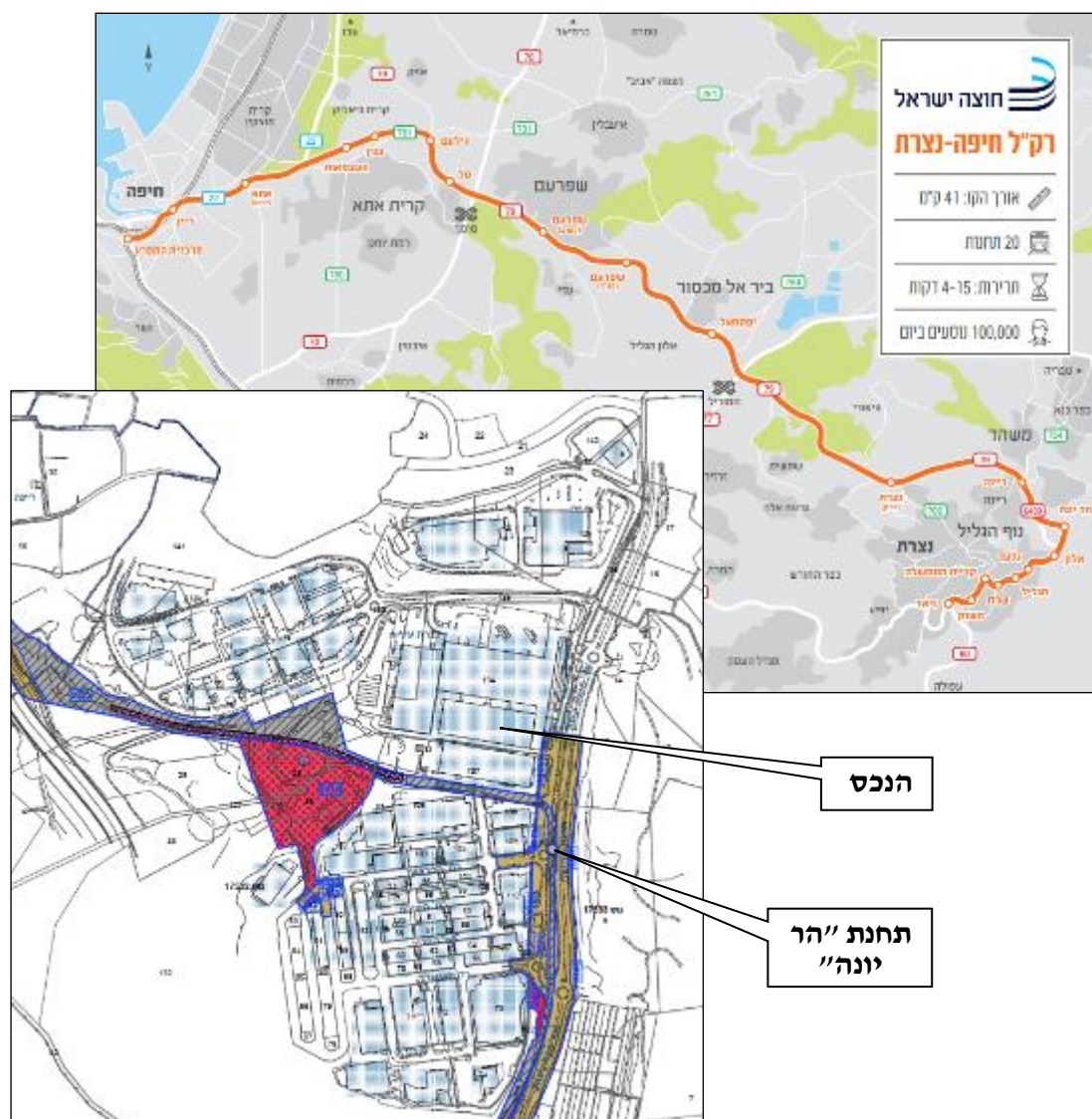


טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

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 2026 צפויה התקדמות משמעותית בעבודות. מרבית העבודות יתרכזו בשדרות מעלה יצחק בקטע שבין אזור התעשייה ג' (הר יונה) ועד קרית הממשלה. כיום העבודות הן מדרום לכנס שבנדון. צפי לסיום התוואי עד שנת 2029. להלן פרטי הקו המתוכנן עפ"י אתר האינטרנט של חברת חוצה ישראל:

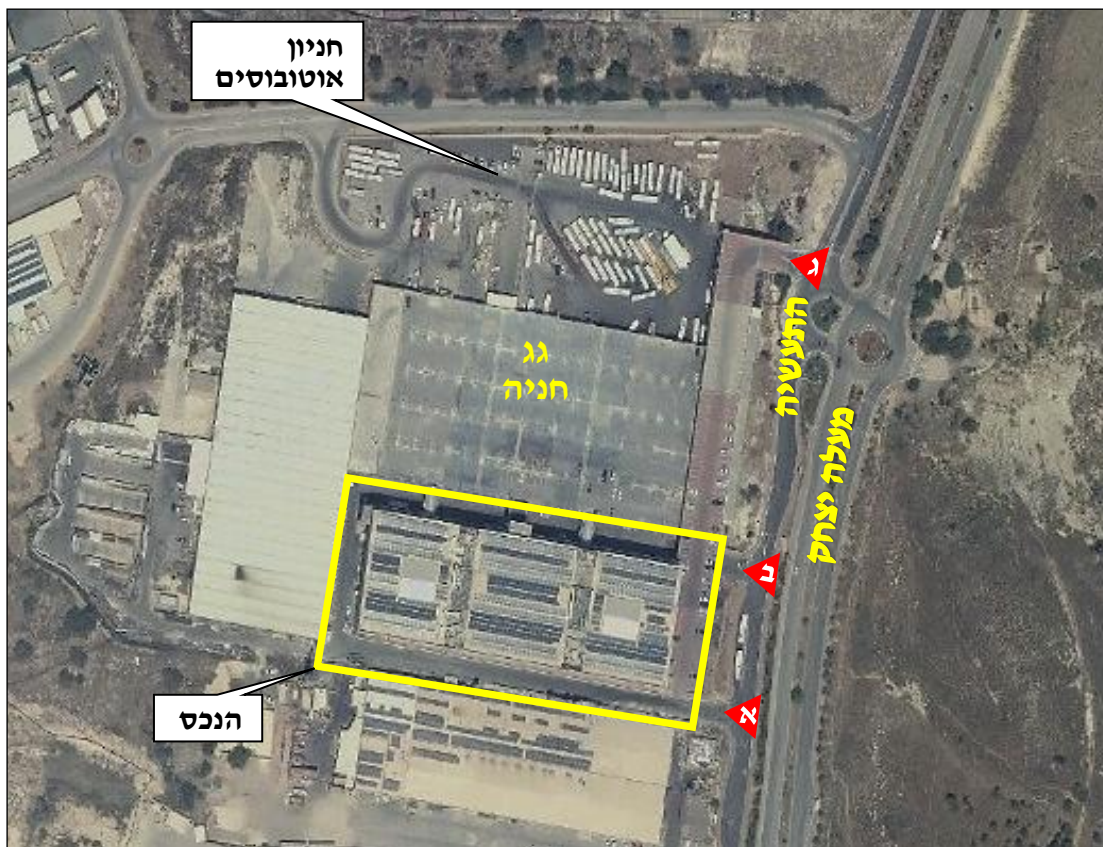




טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

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.
בקרע 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):

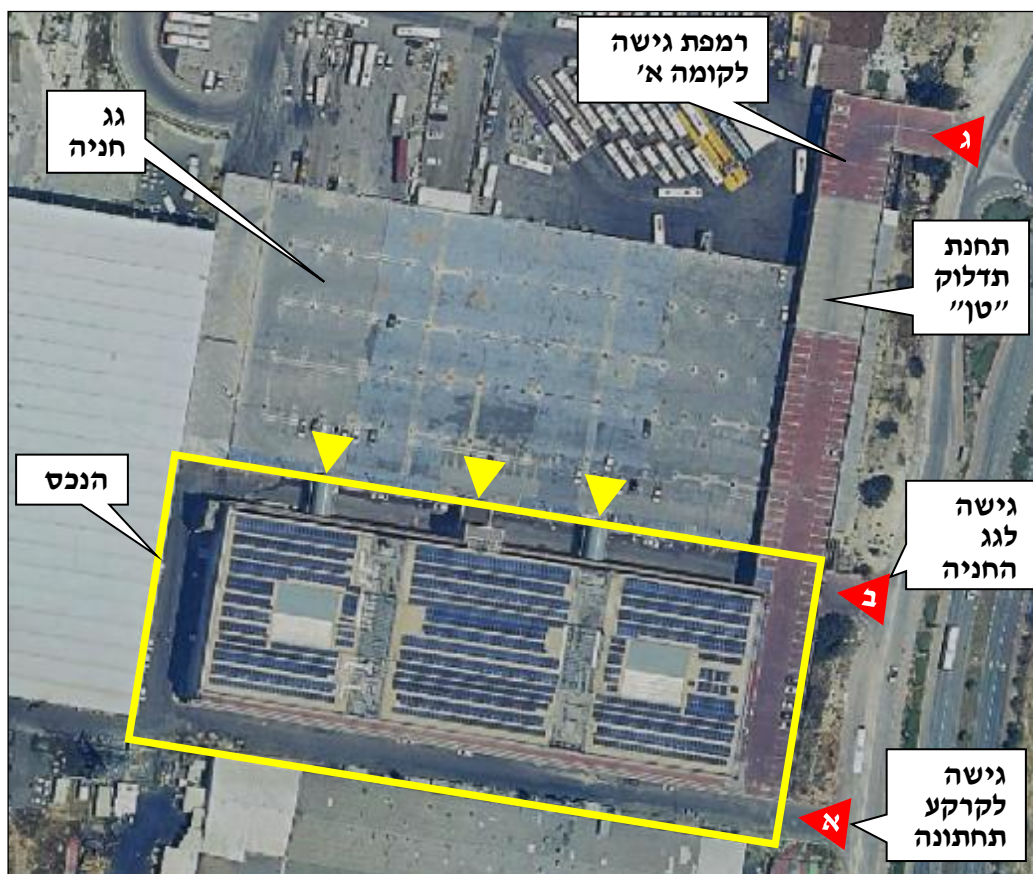
- קרקע תחתונה: לתעשייה ומלאכה.
- קרקע עליונה: למסחר.
- א': למסחר.
- ב': מסחר ומשרדים.

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 מס' מקומות החניה :

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

הנכס מנוהל בניהול עצמי של החברה.

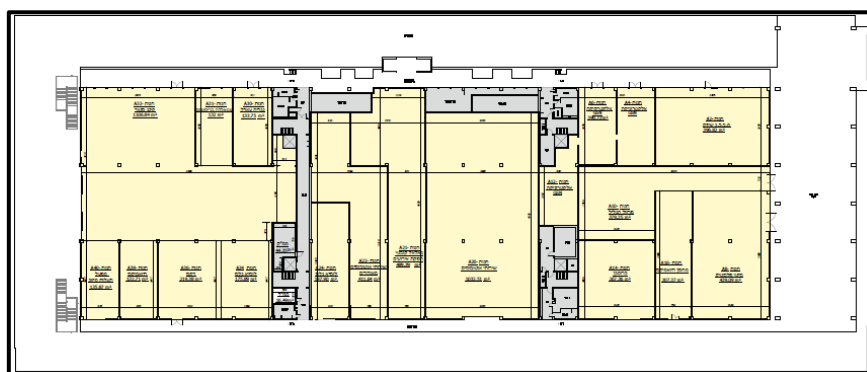
קומת קרקע תחתונה (0) - תעשייה ומלאכה

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" ומסעדת המבורגר). באגפה המזרחי 2 יחידות פנויות.

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.



חנות MAX



KING STORE - חזית צפונית



מבט על החניון, ת. דלק ושטיפה

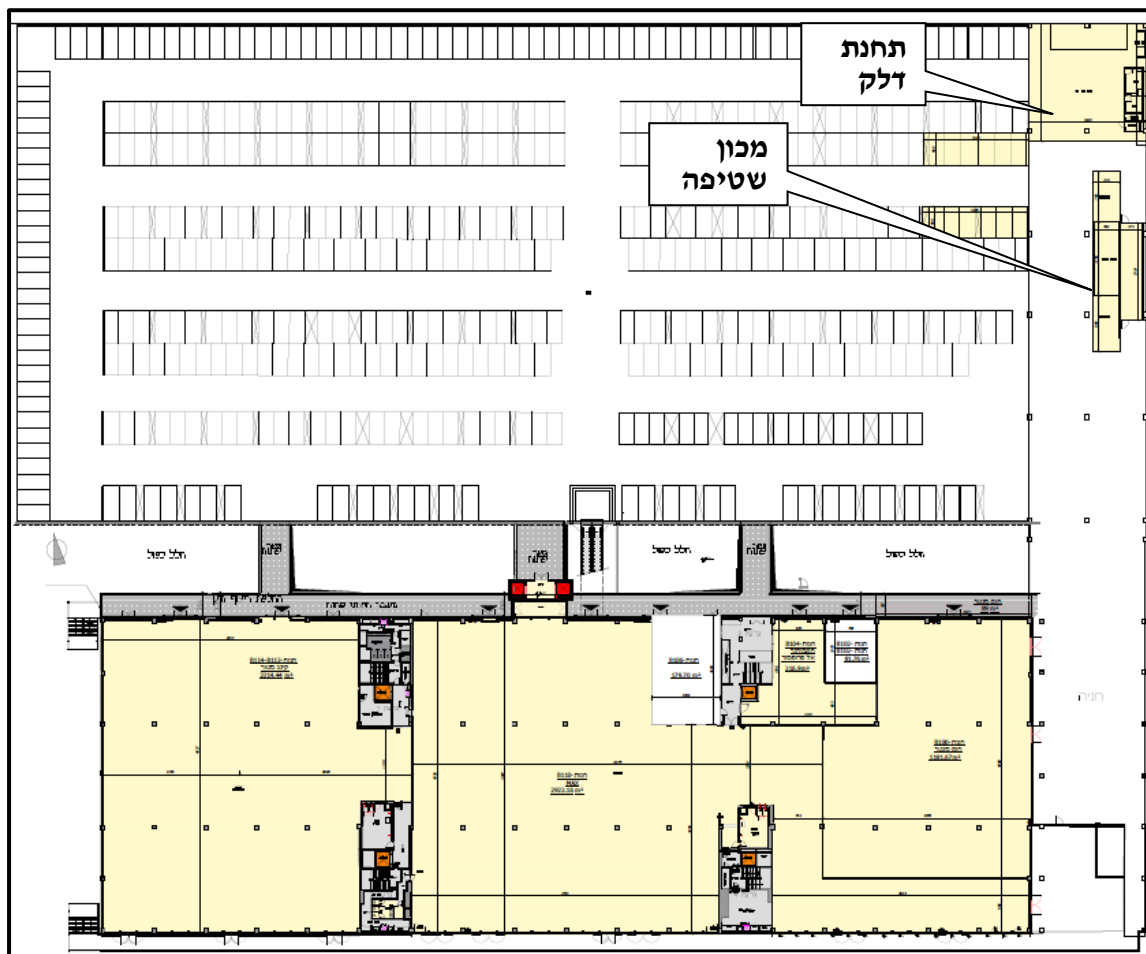


מבט לחזית הקומה



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תשריט שיווק מיום 17.06.2026 :





טרייסטמן אגמי
שמות 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.

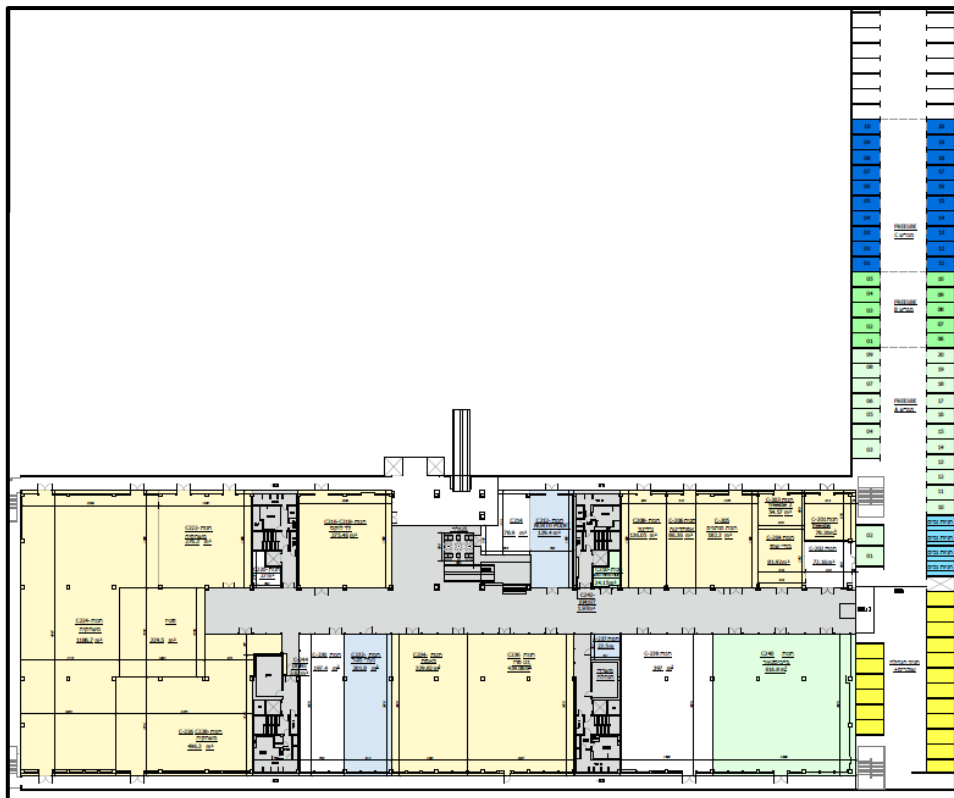


קומה א'



חניה קומה א' - מושכר ל"פריסבי"

תשריט שיווק מיום 07.07.2026 :





טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

קומה ב' (6), מסחר ומשרדים

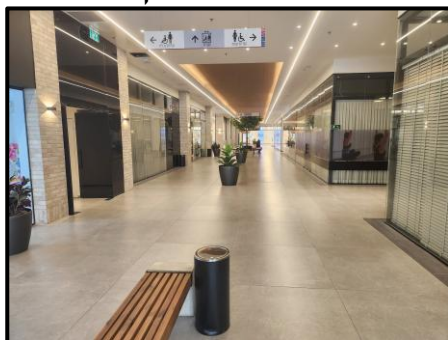
הגישה הנה באמצעות דרגנוע מקומה א' ומדרגות צמודות ו/או באמצעות חדרי המדרגות והמעליות.
רמת הגימור טובה מאוד.
באגף המזרחי, מתחם משרדים סגור הכולל לובי ופטיו במרכזו.
באגף המערבי, שדרת חנויות / משרדים.
חלק מהיחידות מאוכלסות.
לאורך החזיתות הצפונית והדרומית, מרפסות פתוחות.



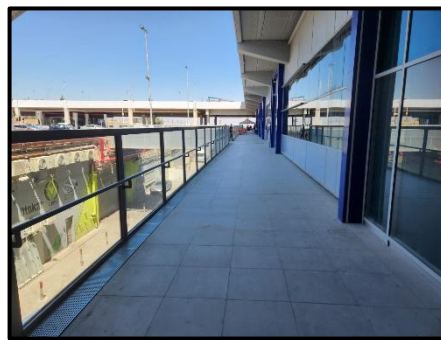
לובי משרדים אגף מזרחי



חדר כושר

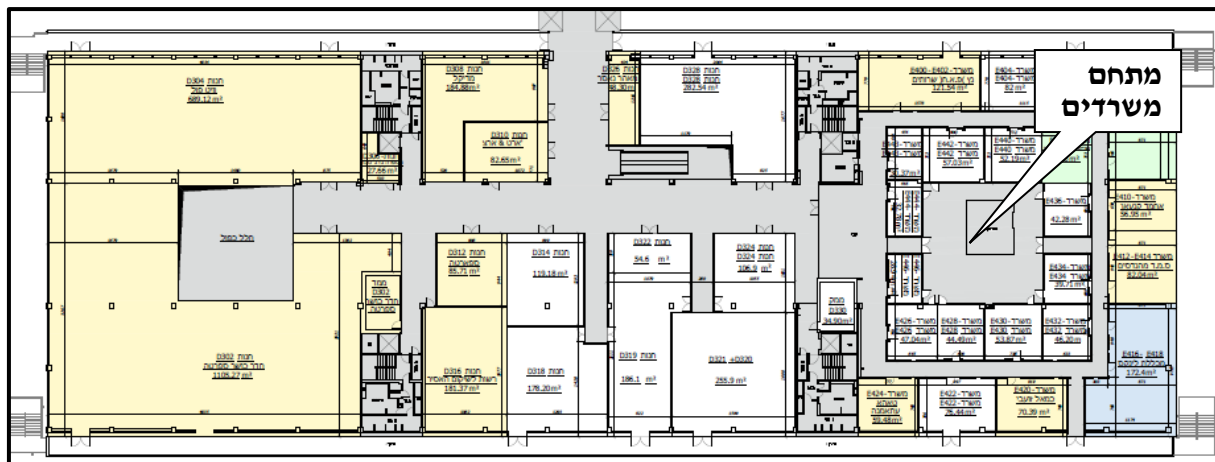


חלל אמצעי ודרומי



מרפסת צפונית

תשריט שיווק מיום 06.05.2026 :



קומות ביניים, אחסנה ושירותים

בין כל 2 קומות קומה חלקית לאחסנה ושירותים.

- 14 -





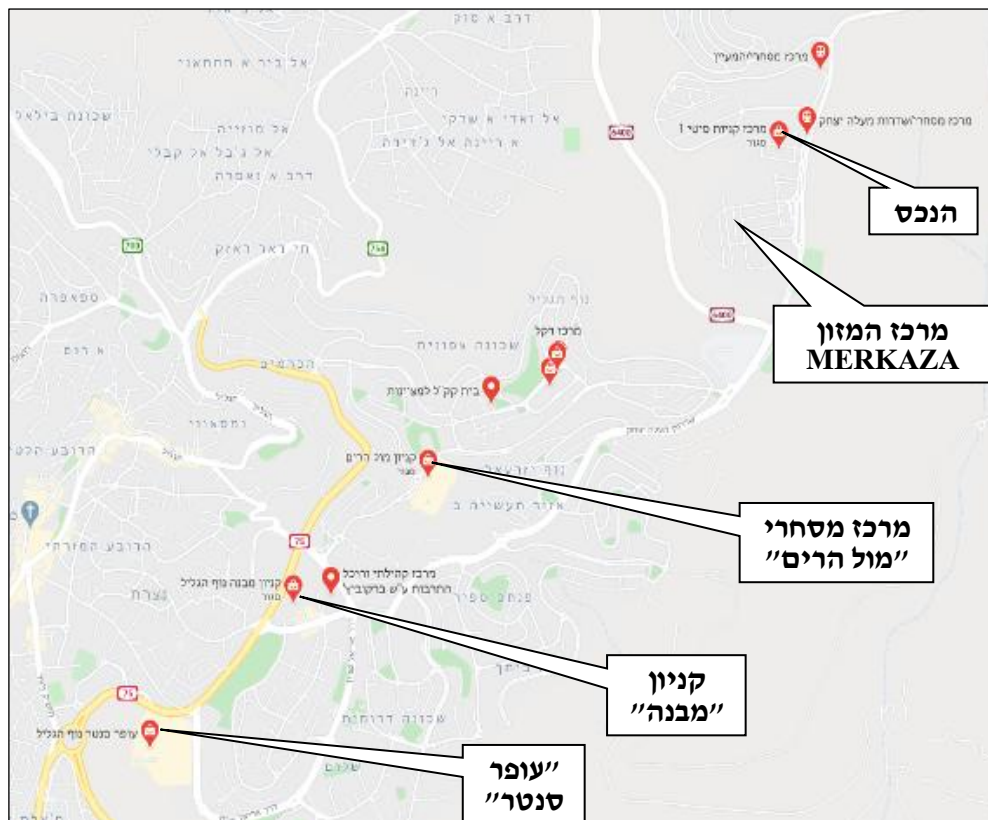
טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

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 "אוויר עד".



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

"BIG Fashion" 4.4

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

"עופר נוף הגליל" 4.5

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.

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.

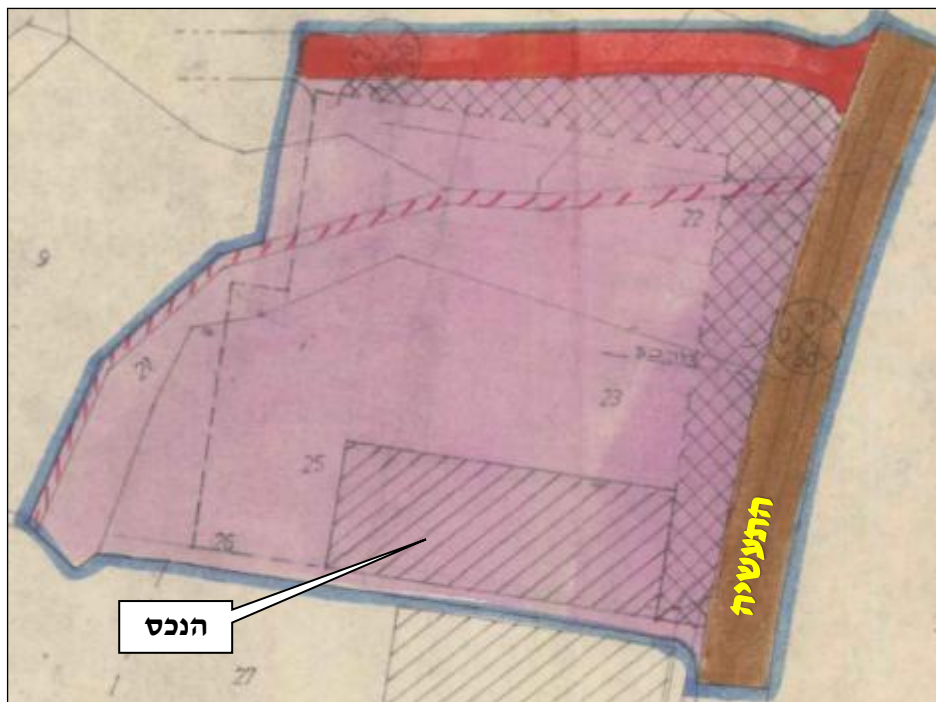


טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

5. מצב תכנוני

5.1 תכניות בניין עיר

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



ייעוד: תעשייה ומלאכה.

שימושים: מפעלי תעשייה, מחסנים, בתי קירור, משרדים, אולמות, תצוגה, אולמות מכירה, בנקים, אולמות שמחה, מסעדות, מזנונים, שחי 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': 50% משטח המגרש.
סה"כ: 205% משטח המגרש.



130

נצרת עלית

136

135

134

131

שד' מעלה יצחק

107

הנכס

הפקעה

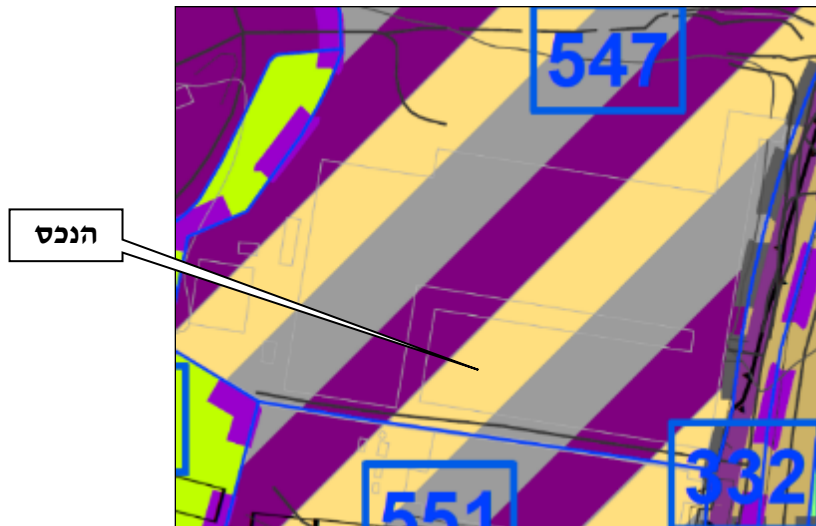
- 18 -



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

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.

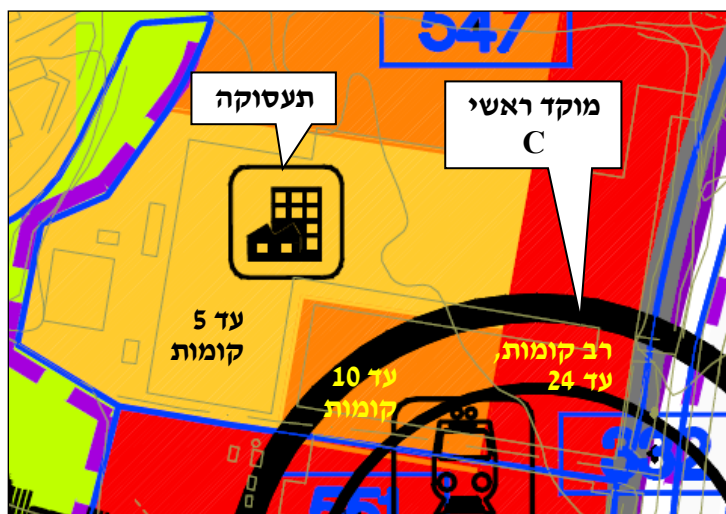
יעוד : מגורים, מסחר ותעסוקה.

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.

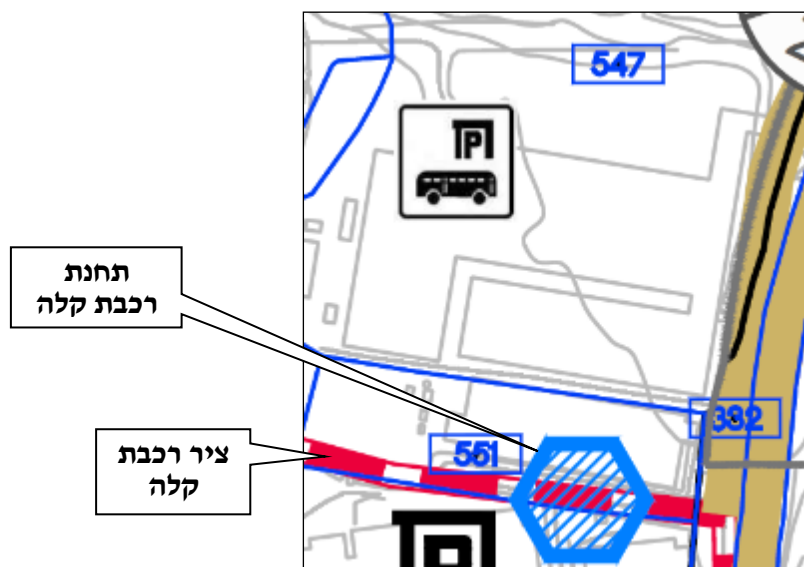
מוקד פיתוח ראשי:

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

ינתן דגש לשילוב תחנת הרכבת הקלה והחניון הנלווה לה.

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

תנועה:





טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

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 KWP 570.
- **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 בפיתוח השטח.
שינויים פנימיים: תוספת דרגנועים פנימיים, שינויים פנימיים, החלפת חומרי גמר.

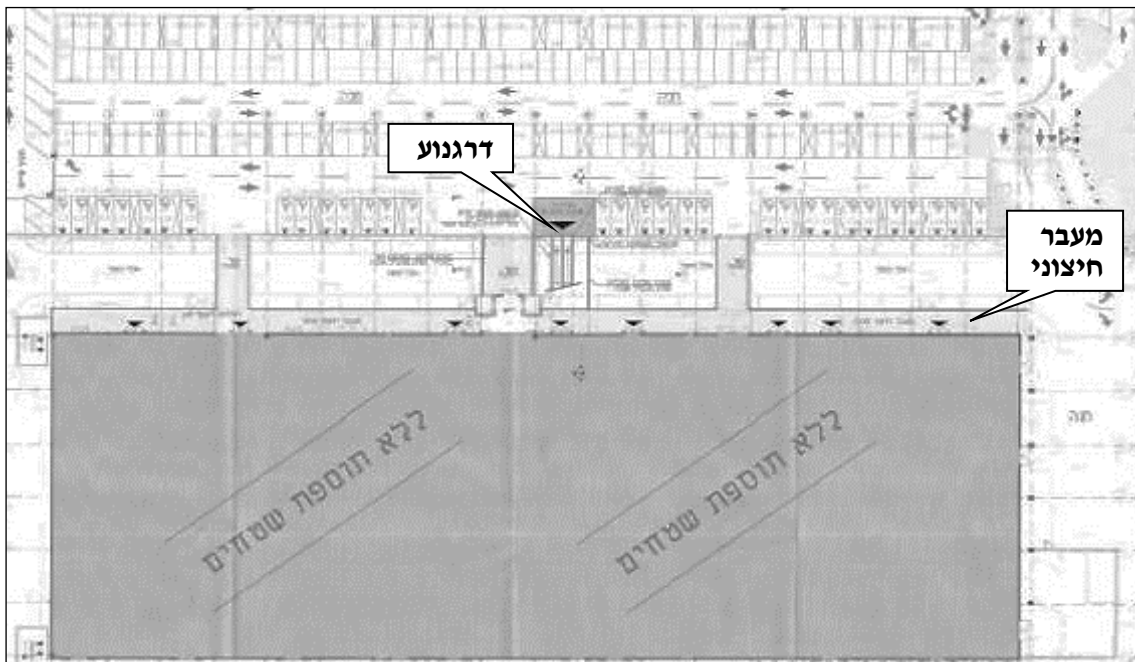
סיכום שטחי הבניה

שטח לא מקורה	סה"כ	שטחי שירות						שטח עיקרי					קומה
		סה"כ שירות	שטח מקורה	מעברים לכלל הציבור	מעברים חיצוניים פתוחים	מבואות וחזרי 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	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

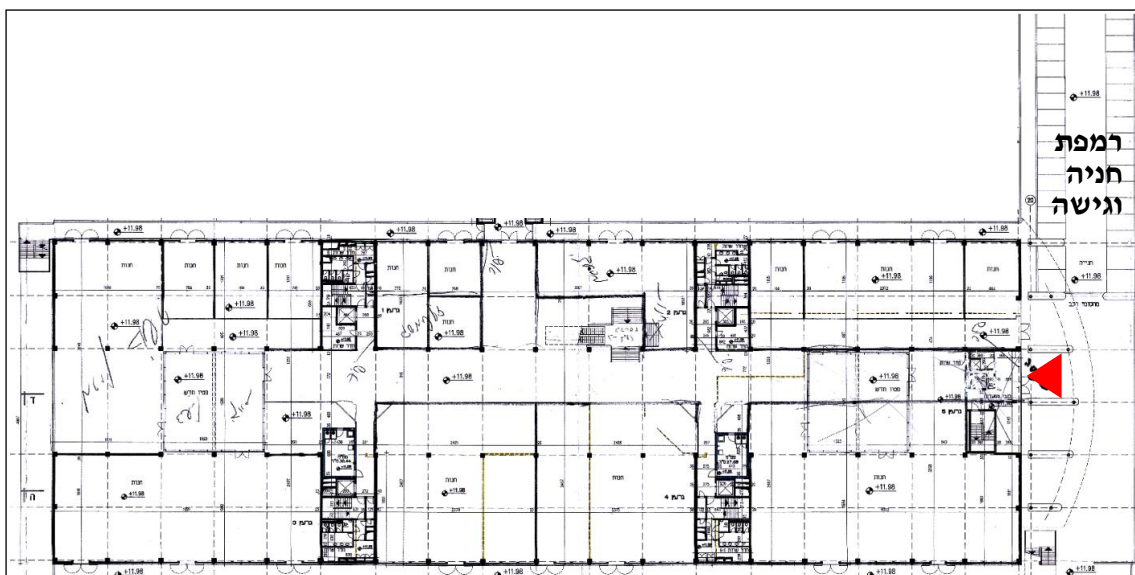


טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

קרקע עליונה, שינויים עפ"י היתר 2021655



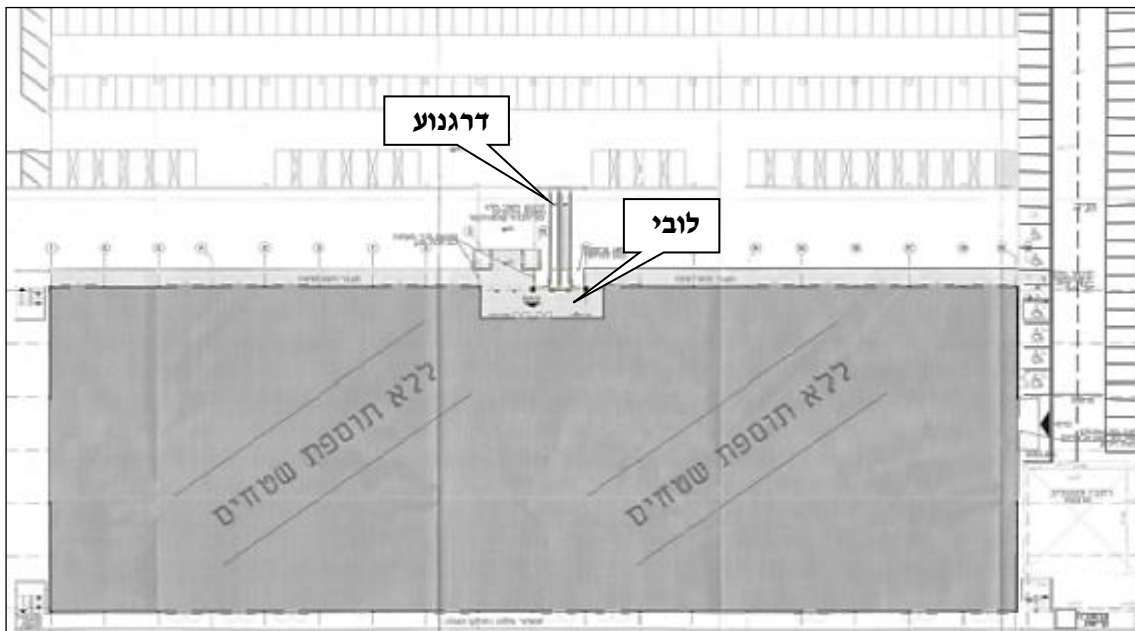
קומה א'



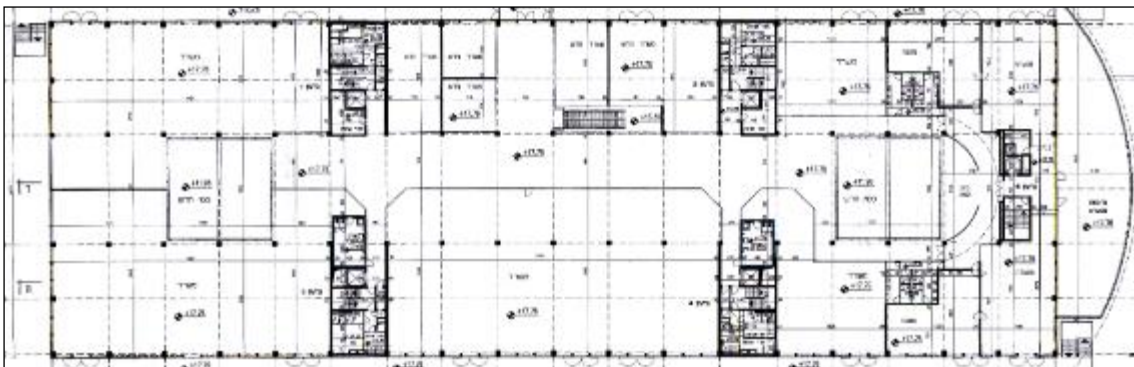


טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

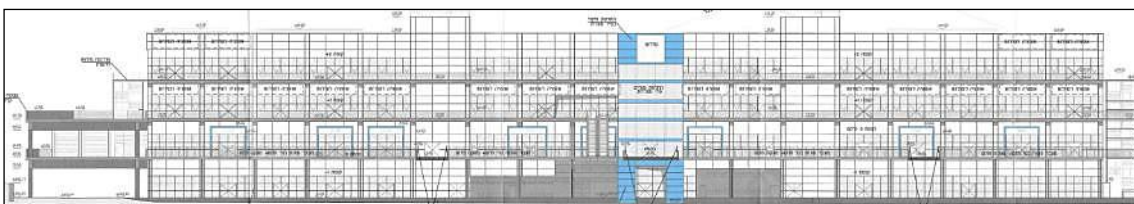
קרקע א', שינויים עפ"י היתר 2021655



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



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

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.

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

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

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
שמות מקרקעין

6. מצב משפטי

6.1. העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 25.06.2026

גוש : 17532
חלקה : 134 (חלק).
שטח רשום : 54,306 מ"ר, בשלמות.
בעלויות : מדינת ישראל : 235/3017 חלקים.
רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית ע"מ : 1034/3879 חלקים.
מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ : 17800/27153 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
שמאות מקרקעין

שכירויות: 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".
המושכר: השוכר רשאי להשכיר את המושכר בשכירות משנה.
מטרה: 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.
תקופה: חניון לכלי רכב.
אופציות: עד ליום 30.04.2022.
הערה: עד ליום 30.04.2033.
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

המשכיר:

השוכר:

המבנה:

וסיטי 1 שוכרת שטח חניה על גג מבנה, עפ"י הסכם שכירות עם חברת מבני תעשייה. ובתוך שטח החניה קיימת תחנת תדלוק.

מטרה:

"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:

תקופה זו כפופה לתקופת הסכם החניה בין סיטי 1 למבני תעשייה. 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

- בקומת הקרקע קיימות יחידות גדולות המושכרות לרשתות - "הום סנטר", "MAX", "קינג סטור" ומסעדה.
- קומה 1, השוכרו כ- 940 מ"ר ל- 5 שוכרים חדשים.
- קומה 2 ללא שינוי.
- הנכס נהנה ממקומות חניה רבים, ללא תשלום.



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

7. מחזיקים בנכס

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

קומה	שטח שיווק	מהות	שטח מושכר	שיעור תפוסה	דמ"ש חודשים
-1	6,809 מ"ר	מחסנים ומלאכה	6,809 מ"ר	100%	234,484 ₪
0	7,143 מ"ר	מסחר	6,843 מ"ר	96%	417,510 ₪
1	5,938 מ"ר	מסחר ומשרדים	1,366 מ"ר	23%	92,186 ₪
2	4,176 מ"ר	מסחר ומשרדים	2,714 מ"ר	65%	157,587 ₪
2	1,709 מ"ר	מתחם משרדים	676 מ"ר	40%	41,330 ₪
סה"כ	25,775 מ"ר		18,408 מ"ר	71%	943,097 ₪

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

אין.

7.2 הסכמים חדשים ביחס לחוות הדעת ליום 30.06.2025

קומה	מס' יחידה	שטח	סיום שכירות	סיום אופציה	שימוש
-1	A-30	148 מ"ר	03/05/2029	03/05/2032	מחסן
-1	A-31	145 מ"ר	31/08/2026		מחסן
1	C-203	63 מ"ר	23/03/2030		משרד + חניון
1	C-204	94 מ"ר	30/07/2030	29/07/2034	חנות
1	C-206	99 מ"ר	29/06/2030	28/06/2033	חנות
1	C-208	156 מ"ר	29/06/2030	28/06/2033	חנות
1	C-236	528 מ"ר	30/08/2031	28/08/2036	חנות
2	D-306	29 מ"ר	30/04/2029	30/04/2032	חנות
2	D-326	60 מ"ר	05/04/2029	05/04/2032	חנות

8. ניהול

נשוא חוות הדעת מנוהל בניהול עצמי של החברה.
נכון לתקציב הניהול קיים גרעון.

בקביעת השווי, הבאנו בחשבון תקופה תחשיבית של 2 שנים עד לאיזון תקציב הניהול.



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

9. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

9.1 רכישות ועסקאות

בסוף 2019 רכשה החברה את הזכויות בנשוא חוות הדעת מחברת "סיטי 1 בע"מ", באמצעות המנהלים מטעם ביהמ"ש, בסך 97,000,000 ₪.

9.2 שומות מקרקעין קודמות עד שלוש השנים לפני המועד הקובע 30.06.2026

- ערכתי חוות דעת לפרסום בדו"חות החברה ליום 30.06.2023. אומדן השווי למטרה זו הנו 175,700,000 ₪.
- ערכתי חוות דעת לפרסום בדו"חות החברה ליום 30.06.2024. אומדן השווי למטרה זו הנו 196,500,000 ₪.
- ערכתי חוות דעת לפרסום בדו"חות החברה ליום 30.06.2025. אומדן השווי למטרה זו הנו 206,200,000 ₪.
- ערכתי מכתבי עדכון רבעוניים למטרת הדו"חות הכספיים של החברה.

9.3 מהות השינויים ביחס לחוות הדעת ליום 30.06.2025

עיקר השינוי:

- עליה בשיעור התפוסה מ- 67% ל- 71.4%.
- עליה בדמי השכירות המשולמים.
- ירידה בגירעון הניהול.

מועד קובע	30/06/2025	30/06/2026
שטח לשיווק	25,783 מ"ר	25,775 מ"ר
שטח מושכר	17,290 מ"ר	18,408 מ"ר
שיעור תפוסה	67.1%	71.4%
דמ"ש חודשים משולמים	850,219 ₪	943,097 ₪
ממוצע למ"ר	49 ₪	51 ₪
דמ"ש חודשיים שטחים פנויים	475,527 ₪	435,550 ₪
ממוצע למ"ר	56 ₪	59 ₪
שווי	213,060,000 ₪	224,280,000 ₪
שיעור היוון	7.00%	7.00%
ת. דלק ושטיפה	3,920,000 ₪	2,830,000 ₪
מגרש מכוניות		320,000 ₪
גג סולארי	230,000 ₪	210,000 ₪
שווי	217,210,000 ₪	227,640,000 ₪
יתרת תקציב שיפוץ	0 ₪	0 ₪
הקצב שוכרים	0 ₪	43,500 ₪-
תשלום הסכמי שכירות ל"מבני תעשייה" בגין חניה, וקרקע תחנת תדלוק	7,427,380 ₪-	7,305,530 ₪-
גרייסים	227,020 ₪-	465,163 ₪-
גרעון ניהול	3,340,000 ₪-	1,840,000 ₪-
סה"כ שווי	206,200,000 ₪	218,000,000 ₪



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

10. השומה

10.1. גישות השומה

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.

10.2. סיכום

10.2.1 מאפייני הנכס

מבנה סיטי 1, בן 4 קומות וקומות ביניים.
משמש לתעשייה, מלאכה, משרדים אולמות תצוגה ומסחר.
חניית המבנה ממוקמת בגג המבנה הסמוך.
מקרקעי גג החניה ותחנת התדלוק הנם בשכירות מחברת מבני תעשייה ואינם חלק מזכויות הבעלות בנשוא חוות הדעת, אלא זכות חוזית של החברה.
המבנה בנוי בבניה קשיחה.
שטח הקרקע נטו לאחר הפקעה 14,172 מ"ר.

10.2.2 מיקום הנכס

חלק מחלקה מס' 134 בגוש 17532, מבנה "סיטי 1".
שד' מעלה יצחק, אזור התעשייה ג', נוף הגליל.
לנכס נחוצות טובה משדרות מעלה יצחק, שהנם ציר תנועה ראשי באזור החוצה את נוף הגליל.
בסמוך לנכס, בדרום, מתוכנן קו הרכבת הקלה חיפה-נצרת ותחנת הרכבת מתוכננת בסמוך מאד לנכס הנדון.



10.2.3 מצב תכנוני

יעוד הקרקע הנו תעשיה ומלאכה עם אפשרויות שימוש רבות ומגוונות. זכויות הבניה העיקריות הן 205% ב- 4 קומות. השימושים המותרים הנם בין היתר מפעלי תעשיה, מחסנים, משרדים, אולמות, תצוגה, אולמות מכירה, בנקים, אולמות שמחה, מסעדות, מזנונים, חניה ועוד.

מתוקף תתל/56, קו רכבת קלה חיפה-נצרת, קיימת הפקעה בשטח של 304 מ"ר במקרקעין.

עפ"י תכנית כוללנית נוף הגליל, יעוד הקרקע הנו מגורים, מסחר ותעסוקה.

10.2.4 יתרת זכויות בניה

כמפורט, סה"כ יתרת זכויות הבניה העיקריות הן כ- 5,546 מ"ר. לבניין ולממכר אין יתרת קרקע פנויה / חצר לניצול זכויות הבניה. דעתנו כי בתכנון הקיים לא ניתן / אין כדאיות כלכלית לנצל את יתרת הזכויות, אלא בשינוי פנימי בלבד של קומות המבנה.

10.2.5 היטל השבחה

בגין זכויות החברה אין חבות בהיטל השבחה.

10.2.6 מצב משפטי

הזכויות הנדונות הן זכויות משותפות בחלקה מס' 134. החלק היחסי הרשום בבעלות החברה מהווה שטח של 14,476 מ"ר. בנסח הרישום לא נרשם הסכם שיתוף.

רשומה משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ על זכויות החברה.

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 בנשוא חוות הדעת.

10.2.7 התייחסות לזכויות המשותפות

הזכויות שנרכשו ע"י רקע הר הן 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') הן 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 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. למעשה, זכות השימוש בחניה הנה מכח תכנוני ולא רק מכח הסכם השכירות (זכות קניינית). לפיכך, קיימת סבירות גבוהה שחברת מבני תעשיה תאריך את הסכם השכירות למקומות החניה, כל עוד תהיה דרישה למקומות אלה ובדמי שכירות ראויים.

10.2.9

התייחסות לזכות בתחנת התדלוק

לחברה, זכות שכירות של מקרקעי תחנת התדלוק מחברת מבני תעשיה. מקרקעין אלה אינם חלק מזכויות הבעלות של החברה כי אם זכות חוזית. לא נבדקו זכויות חברת מבני תעשיה במקרקעי תחנת התדלוק. לחברת מבני תעשיה זכות בחלקה 134, ראה/י סעיף 6.1 לעיל. לאור הסכם הרכישה למקרקעין נשוא חוות הדעת והיסטוריית הנכס, חוות הדעת ערוכה תחת ההנחה כי לחברת מבני תעשיה זכות בעלות במקרקעי תחנת התדלוק. לפיכך, הזכות החוזית של החברה מתוקף הסכם שכירות תחנת התדלוק כלולה בחוות הדעת.



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

10.2.10 שוכרים חופשיים

בנשוא חוות הדעת קיימים שוכרים חופשיים לשימושי תעשייה/מלאכה, מסחר, אולמות תצוגה ומשרדים. התפוסה בנכס הנה חלקית. תחנת התדלוק מושכרת לחברת "טן". גג המבנה מושכר למטרת מערכת פוטו-וולטאית.

10.2.11 ניהול

הנכס מנוהל בניהול עצמי ע"י החברה. קיים גרעון בניהול.

10.2.12 סיכויים וסיכונים בנכס וגורמים העשויים להשפיע עליהם

לא ידוע לנו על סיכויים וסיכונים ספציפיים לנכס שבנדון, מלבד הסיכויים והסיכונים הטמונים בהתנהלות שוק הנדל"ן.

10.3. עקרונות חוות הדעת

10.3.1

בסיס חוות הדעת נערך בגישת היוון ההכנסות. נשוא חוות הדעת הנו נכס מניב במהותו, ולפיכך דעתנו, כי אומדן השווי הנו בהתבסס על גישה זו.

- אומדן השווי נקבע בהתבסס על דמי השכירות המשולמים.
- אומדן דמי השכירות לשטחים הפנויים נקבע לפי ממוצע דמי השכירות בהסכמים הקיימים והחדשים.
- דמי השכירות הראויים במפלס קומת הקרקע נקבע לפי דמי השכירות המשולמים ביחידות הקטנות המושכרות, לאור מיקום היחידות וגודלן.

דמי שכירות ראויים:

קומה	שימוש	שטח	דמ"ש ראויים	סה"כ דמ"ש
-1	אחסנה	0 מ"ר		0 ₪
0	מסחר	301 מ"ר	80 ₪	24,045 ₪
1	מסחר / משרדים	4,572 מ"ר	60 ₪	274,318 ₪
2	מסחר / משרדים	1,462 מ"ר	55 ₪	80,409 ₪
2 - מתחם משרדים	מתחם משרדים קטנים	1,032 מ"ר	55 ₪	56,778 ₪
סה"כ דמ"ש שטחים פנויים				435,550 ₪

התחשיב נערך בדחייה תחשיבית עד להשכרתם:
שטחים פנויים בקומת קרקע - 1.0 שנים.
שטחים פנויים בקומה ראשונה - 1.5 שנים.
שטחים פנויים בקומה שניה - 2.0 שנים.

- הפחתות גרייסים והנחות אשר ניתנו 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 תעשייה.
- 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- 90 ₪ למקום חניה לחודש. דמ"ש אלה גבוהים ביחס לדמ"ש המשולמים כיום וכן גבוהים מדמ"ש במדרגה האחרונה בהסכם השכירות. סה"כ כ- 51,000 ₪ לחודש.

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



טרייסטמן אגמי
שמאות 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 : סרוג"י מטורוס.
השוכר : חברת נסיעות ותיירות.
המידע עפ"י שומה מכרעת למקרקעין - 17532/141, 17749/101.
- ב. בשומה מכרעת שנערכה לצורך שימוש חורג מתעשייה למסחר מצוין 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 - 34 ₪ למ"ר.

מסחר

- מבנה נוף הגליל (מקור : נתונים במשרדנו)
יחידות במפלס קומת קרקע מושכרות לפי דמ"ש ממוצעים בסך של 92 ₪ למ"ר.
יחידות במפלס קומה א' מושכרות לפי דמ"ש ממוצעים בסך של 80 ₪ למ"ר.
יחידות במפלס קומה ב' מושכרות לפי דמ"ש ממוצעים בסך של 53 ₪ למ"ר.
- BIG FASION נצרת
עפ"י פרסום החברה נכון ליום 31.12.2025, דמ"ש הממוצעים הנם כ- 247 ₪ למ"ר.
- בשומה מכרעת לנכס ברחוב הגלבוע, אזור התעשייה א', ליום 17.04.2024 :
שווי מ"ר מבונה מסחר נקבע בגישת החילוץ לפי שווי בנוי בסך של 22,880 ₪ (חושב בגישת היוון ההכנסות לפי דמ"ש בסך של 143 ₪ למ"ר, בשיעור היוון של 7.5%).



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

משרדים

- ◀ במתחם מושכרים כ- 680 מ"ר שטחי משרדים.
דמי השכירות המשולמים הממוצעים – 61 ₪ למ"ר.
- ◀ בשומה מכרעת לנכס ברחוב הגלבו, אזור התעשייה א', ליום 17.04.2024:
שווי מ"ר מבונה משרדים נקבע בגישת החילוץ לפי שווי בנוי בסך של 14,660 ₪ למ"ר מעטפת.
שווי מ"ר משרדים, מגלם דמי שכירות בסך של כ- 88 ₪ למ"ר לפי שיעור תשואה של 7.25%.
- ◀ לפי סקר ביקוש שערכנו,
דמי השכירות המבוקשים נעים בין 55 ₪ למ"ר ל- 80 ₪ למ"ר, בהתאם לגודל היחידה ורמת הגמר.

◀ נתונים מאתר רשות המיסים:

פרויקטים חדשים:

כתובת	תאריך	שנת בנייה	קומה	מחיר מכירה	שטח	מחיר למ"ר	חניות	מחיר למ"ר ללא חניה
מנחם אריאב 18	26/02/2026	2027	5	1,200,000 ₪	84 מ"ר	14,286 ₪	0	14,286 ₪
דרך הציונות 1	24/12/2025	2023	4	2,700,000 ₪	191 מ"ר	14,136 ₪	3	12,723 ₪
מנחם אריאב 18	27/11/2025	2027	4	1,056,780 ₪	73 מ"ר	14,476 ₪	0	14,476 ₪
מנחם אריאב 18	27/11/2025	2027	8	1,435,647 ₪	83 מ"ר	17,297 ₪	0	17,297 ₪
מנחם אריאב 18	27/11/2025	2027	6	1,910,951 ₪	107 מ"ר	17,859 ₪	1	17,018 ₪
מנחם אריאב 18	27/11/2025	2027	6	1,370,278 ₪	70 מ"ר	19,575 ₪	1	18,290 ₪
מנחם אריאב 18	27/11/2025	2027	5	1,779,200 ₪	102 מ"ר	17,443 ₪		17,443 ₪
מנחם אריאב 2	29/04/2025	2025	9	3,705,450 ₪	166 מ"ר	22,322 ₪	3	20,695 ₪
מנחם אריאב 2	14/03/2025	2025	2	1,315,770 ₪	62 מ"ר	21,222 ₪	1	19,770 ₪
מנחם אריאב 18	13/03/2025	2027	5	1,525,423 ₪	81 מ"ר	18,832 ₪	0	18,832 ₪
מנחם אריאב 18	13/03/2025	2027	4	1,770,000 ₪	78 מ"ר	22,692 ₪	0	22,692 ₪
מנחם אריאב 18	13/02/2025	2027	4	1,258,049 ₪	66 מ"ר	19,061 ₪	0	19,061 ₪
מנחם אריאב 2	04/02/2025	2025	11	2,056,490 ₪	88 מ"ר	23,369 ₪	2	21,324 ₪
מנחם אריאב 2	31/01/2025	2022	4	1,822,420 ₪	80 מ"ר	22,780 ₪	3	19,405 ₪
ממוצע						18,094 ₪		

להערכתנו בחלק מהנתונים, המחיר מגלם גמר מלא.



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

10.5. נתוני השוואה לקביעת שיעורי ההיוון הראויים

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 מניבים שנערכו בתקופה האחרונה:

05/2026	חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ התקשרה בהסכם לרכישת מפעל תעשייתי, מתקני קירור והקפאה ושטחים לוגיסטיים ותפעוליים בדרום הארץ. העסקה הנה עסקת Sale & Leaseback.	
	שטח המגרש	- כ- 28.4 דונם.
	תקופת השכירות	- 15 שנים + 5 + 5.
	התמורה	- כ- 130 מיליון ₪.
	דמ"ש שנתיים (התחלתיים)	- 8.8 מיליון ₪.
	שיעור התשואה	-
	לפי דמ"ש ההתחלתיים	- 6.77%.
	מקור המידע: דיווח החברה.	
01/2026	חב' וילאר אינטרנשיונל בע"מ התקשרה בהסכם לרכישת 4 מתחמי תעשייה בכרמיאל ויוקנעם.	
	סה"כ שטח בנוי כ- 74 א' מ"ר + 19 א' מ"ר סככות,	
	שטח קרקע כ- 177 דונם.	
	המבנים מושכרים במלואם לחב' כתר.	
	התמורה	- 520 מיליון ₪.
	דמי השכירות השנתיים הממוצעים	- 32.86 מיליון ₪.
	שיעור התשואה	- 6.3%.
	מקור המידע: דיווח החברה.	
12/2025	קבוצת עמי גרופ השלימה את רכישת מתחם "גן העיר" כרמיאל. המתחם כולל כ- 12 א' מ"ר שטחי מסחר, קומת משרדים ו- 250 מקומות חניה.	
	התמורה (25%)	- כ- 215 מיליון ₪.
	שיעור התשואה	- 7.0%.
	מקור המידע: לפי פרסומים.	
04/2025	לפי פרסום של חב' מישורים, נמכר מבנה משרדים בשטח בנוי של כ- 3,160 מ"ר הממוקם בבנימינה.	
	התמורה	- 39.4 מיליון ₪.
	NOI (נכון 31.12.2024)	- 2.65 מיליון ₪.
	שיעור התשואה	- 6.73%.
	מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.	
03/2025	לפי מידע שברשותנו, נרכשו 25% ממבנה משרדים ומסחר, בשטח כולל של כ- 28,250 מ"ר, הכולל 5 קומות משרדים ו- 2 קומות מסחר. הנכס ממוקם בפארק תעשיות הורביץ ברחובות.	
	התמורה (25%)	- כ- 97 מיליון ₪.
	NOI (נכון 31.12.2024)	- 6.47 מיליון ₪.
	שיעור התשואה כולל	- 6.67%.
	מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.	



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

02/2025 חב' שמן נדל"ן בע"מ רכשה את מלוא הזכויות של מבנה תעשיה בשטח

בנוי של כ- 8,250 מ"ר, באזור התעשייה באר שבע.

שטח המגרש כ- 16.5 דונם.

העסקה הנה עסקת Sale & Leaseback.

תקופת השכירות 12 שנים + 4 שנים + 4 שנים.

התמורה - כ- 40.0 מיליון ₪.

דמ"ש שנתיים (תקופה ראשונה) - 2.85 מיליון ₪.

שיעור התשואה - 7.125%

מקור המידע: דיווח החברה.

02/2025 חב' שמן נדל"ן בע"מ רכשה את מלוא הזכויות של מבנה תעשיה בשטח

בנוי של כ- 15,500 מ"ר, באזור התעשייה ברקן. שטח המגרש כ- 25 דונם.

המבנה מושכר.

התמורה - כ- 90.7 מיליון ₪.

דמ"ש שנתיים - 5.75 מיליון ₪.

שיעור התשואה - 6.33%

עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי, שפורסם ביום 28.04.2026

שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית ראשונה של שנת

2025 הנם כדלקמן:

משרדים - 6.75%

מסחר - 6.75%

תעשיה ולוגיסטיקה - 6.50%

לאינדיקציה, שיעורי היוון במרכזי "ביג".

הנתונים פורסמו בחוות דעת למטרת IFRS נכון ליום 31.12.2025.

הנכס	שיעורי היוון
בגי יוקנעם	6.30%
ביג יהוד	6.80%
ביג פרדס חנה	6.50%
ביג קרית גת	6.40%
ביג קריות	6.30%
ביג טבריה	6.60%
ביג קניון בית שמש	6.80%
ביג נצרת	6.70%
ביג רגבה	6.50%
ביג קניון טבריה	6.80%

10.6 קביעת שיעור ההיוון

קביעת השווי נערכה לפי שיעור היוון שנתי של:

לשטחים המושכרים למלאכה ואחסנה במפלס 1 - 7.00%

לשטחים המושכרים למסחר בקומת קרקע - 7.00%

ליתרת השטחים המושכרים ולשטחים הפנויים - 7.25%

- 40 -



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

10.7. מיסוי

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

10.8. תחשיב שווי

קומה	מהות	שטח	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	מקדם דחיה	שווי	שווי במעוגל	שווי מ"ר
-1	מושכר	6,809 מ"ר	2,813,805 ₪	7.00%	1	40,197,214 ₪	40,200,000 ₪	5,904 ₪
	פנוי	0 מ"ר	0 ₪	7.25%	93%	0 ₪	0 ₪	
0	מושכר	6,843 מ"ר	5,010,120 ₪	7.00%	1	71,573,143 ₪	71,570,000 ₪	10,459 ₪
	פנוי (שטחים קטנים)	301 מ"ר	288,541 ₪	7.25%	93%	3,710,846 ₪	3,710,000 ₪	12,343 ₪
1	מושכר	1,366 מ"ר	1,106,232 ₪	7.25%	1	15,258,373 ₪	15,260,000 ₪	11,170 ₪
	פנוי	4,572 מ"ר	3,291,813 ₪	7.25%	90%	40,879,092 ₪	40,880,000 ₪	8,941 ₪
2	מושכר	3,390 מ"ר	2,387,007 ₪	7.25%	1	32,924,235 ₪	32,920,000 ₪	9,710 ₪
	פנוי	2,494 מ"ר	1,646,241 ₪	7.25%	87%	19,740,616 ₪	19,740,000 ₪	7,914 ₪
סה"כ שטחים בבעלות							25,775 מ"ר	224,280,000 ₪
שטחים מושכרים		יתרת תקופה כולל אופציה	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	מקדם דחיה	שווי לתקופה	שווי במעוגל	
תחנת דלק		6.8 שנים	419,723 ₪	7.25%	1	2,202,072 ₪	2,200,000 ₪	
שטיפת רכבים		6.5 שנים	124,020 ₪	7.25%	1	628,903 ₪	630,000 ₪	
גג סולארי		7.2 שנים	37,896 ₪	7.25%	1	206,492 ₪	210,000 ₪	
מגרש מכוניות		1.5 שנים	242,304 ₪	7.25%	1	324,136 ₪	320,000 ₪	
סה"כ שווי היתרון מהשכרת השטחים							3,360,000 ₪	
דמ"ש לחב' מבנה							7,305,530 ₪-	
יתרת עלויות שיפוץ קומה שניה							0 ₪	
הקצב שוכרים							43,500 ₪-	
גריסיים והנחות שוכרים							465,163 ₪-	
גרעון ניהול							1,840,000 ₪-	
סה"כ שווי							218,000,000 ₪	

10.9. הסתמכות על מומחים ו/או שמאים אחרים

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



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- **218,000,000 ₪**

(מאתיים ושמונה עשר מיליון ₪).

לא כולל מע"מ.

12. בדיקת רגישות

שינוי בשיעור ההיוון	שווי
-0.50%	235,400,000 ₪
-0.25%	226,400,000 ₪
0.00%	218,000,000 ₪
0.25%	210,200,000 ₪
0.50%	202,900,000 ₪

שינוי בדמי השכירות	שווי
-5.00%	206,600,000 ₪
0.00%	218,000,000 ₪
5.00%	229,400,000 ₪

המועד הקובע: 30.06.2026

מיסים ותשלומים: לא חזויים.

שווי הנכס בספרי התאגיד: 206,200,000 ₪.

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: 10.08.2026



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 10.08.2026
סימוכין: 372/8.21/16

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

נכון ליום 30.06.2026.





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".

שם השמאי: רועי צרפתי.
מס' רישיון: רישיון מס' 1307 משנת 2005.
שמאי מקרקעין, בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין במכללת רמת גן.

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 – 30.06.2026.

1.13. ביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ביום 29.06.2026 ע"י רועי צרפתי, שמאי מקרקעין.
הנכס מוכר לנו מביקורים קודמים.

1.14. מסמכים שבהם עיינו לצורך הכנת חוות הדעת

- העתקי רישום מפנקס הזכויות, עותקים שהופקו באמצעות האינטרנט במשרדנו, מיום 25.06.2026.
- העתק חוזה חכירה מיום 13.05.1985.
- תכניות בניין עיר.
- העתק הסכמי שכירות ותוספות להסכמים שנחתמו במהלך שנת 2024 ו-2025.
- העתק הסכם שכירות לתחנת הדלק, מיום 05.02.2024.
- היתרי בניה ותכניות היתר.
- טבלת פירוט שוכרים ונתוני פדיון לשנת 2026, תקציב ניהול לשנת 2026.
- טופסי 4.
- היתר בניה מס' 20210957 מיום 28.06.2022 לדוכן "ריבר".
- תכניות שיווק, מיום 31.05.2026.

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 ההון 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

מהות הנכס		מרכז מסחרי, פאוור סנטר, "צים אורבן ערד".	
גוש:		38204	
חלקות:		4	18
שטח החלקות:		8,597 מ"ר	32,041 מ"ר
מגרשים מס':		10	18
לפי תכנית מפורטת מס':		19/104/03/24	29/101/02/24
שטח המגרשים:		7,387 מ"ר	31,979 מ"ר
סה"כ שטח המגרשים:		39,366 מ"ר	
שטח בנוי:		3,714 מ"ר	10,029 מ"ר
		13,742 מ"ר	
		11,660 מ"ר	
שטח לשיווק:		קיים הפרש של כ- 95 מ"ר ביחס לחוות הדעת מיום 30.06.2025 הפרש זה נובע ממדידה מעודכנת ותוספת מחסנים שהושכרו.	
בעלויות:		מדינת ישראל, בשלמות	
זכויות:		לרני צים מרכזי קניות בע"מ, זכות חכירה ראשית לתקופה של 49 שנים ועד ליום 28.03.2032, בנכס בשלמות.	
משכנתאות		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		ראו פירוט בפרק המצב המשפטי.	
כתובת:		רחוב התעשייה 60 פינת רחוב שמיר, ערד.	

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 פברואר 2026, בעיר כ- 30,325 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 פברואר 2026, 22,683 תושבים.



3.2. הסביבה העסקית

מרבית שטחי המסחר ממוקמים במרכז העיר ערד.

קניון ערד

ממוקם במרכז העיר, בשטח של כ- 12.5 א' 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:

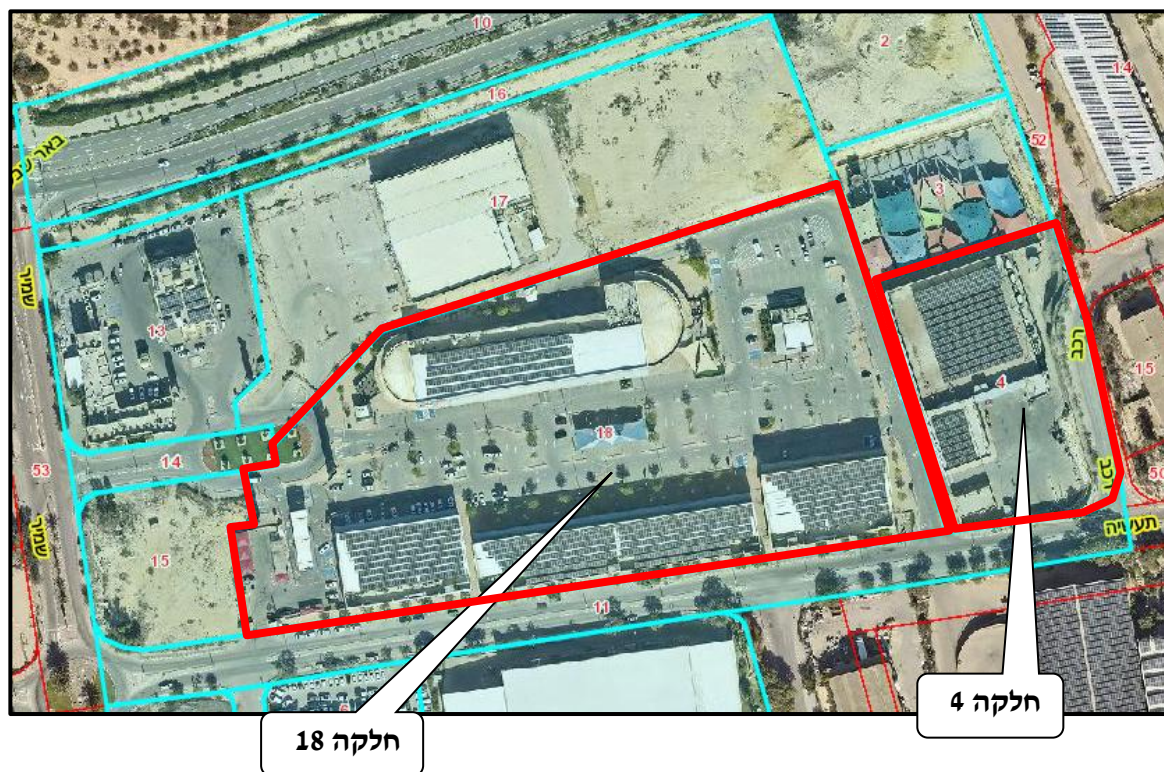
מגרש מס' 10	-	7,387 מ"ר, צורתו דמוי מלבן.
מגרש מס' 18	-	31,979 מ"ר, צורתו דמוי טרפז.

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 המשמש לסופר מרשת "מחסני השוק".
במזרח:	מעברה, כביש מס' 31. מבני תעשייה.

להלן סימון החלקות על גבי תצ"א משנת 2024 מאתר הועדה¹:



¹ 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:

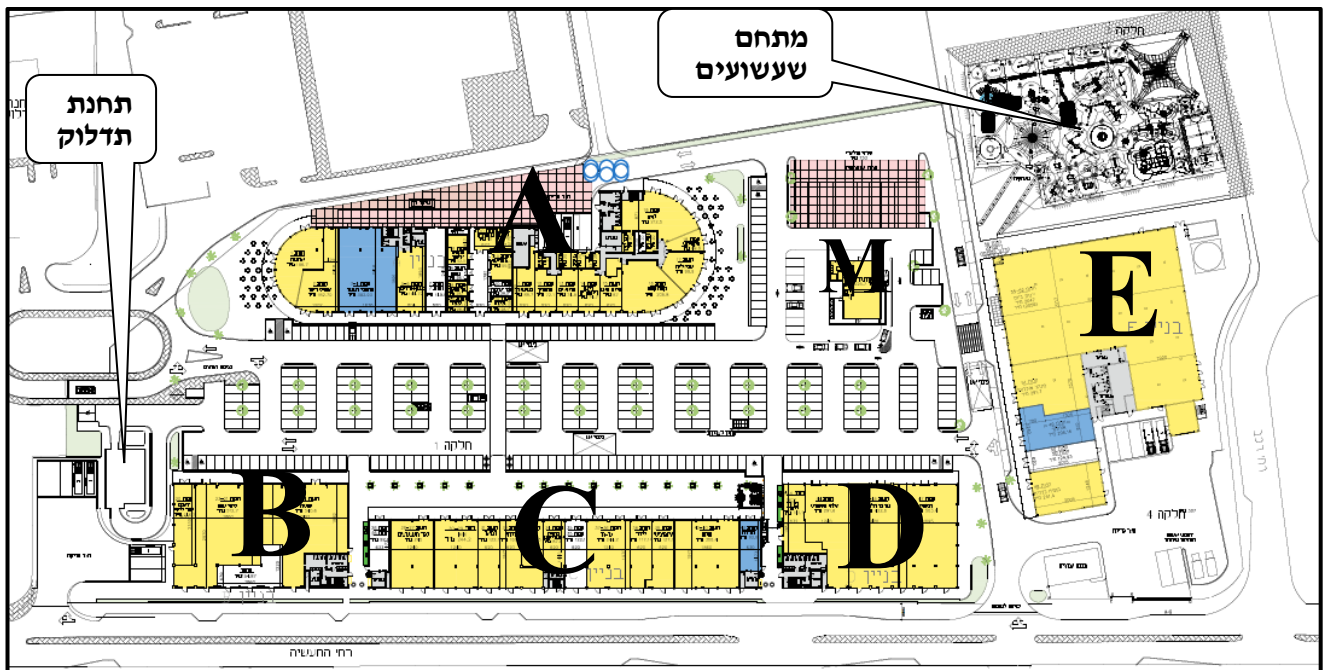
- תושבי ערד והפזורה הבדואית.
- נקי עצירה לאוטובוסים היורדים לים המלח (תגלית, פנסיונרים, ועדי עובדים, חיילים).
- מזדמנים הנוסעים בכביש מס' 31.

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 וחוות נוחות (יחידה מס' 20 במבנה B). מושכרת בשכירות חופשית.



טרייסטמן אגמי
שמות 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':

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.

שימושים:

זכויות בניה:

מס' קומות	תכנית	סה"כ עיקרי + שירות	זכויות בניה				שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	שימושים
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
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:

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

תשריט התכנית:





טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

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

מטרת התכנית :

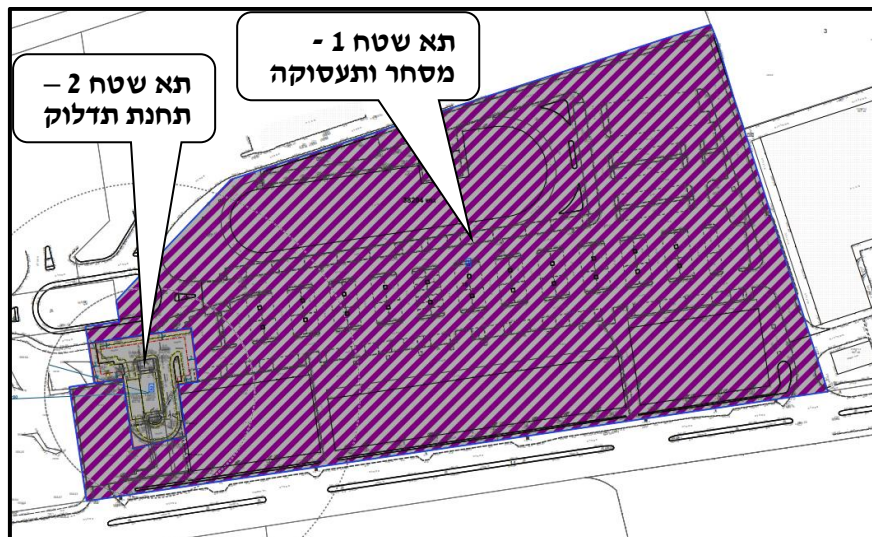
- שינוי יעוד קרקע בתא שטח מס' 2 מאזור משולב מלאכה, תעשייה ומסחר לתחנת תדלוק מסוג א'.
- חלוקת חלקה 18 לשני תאי שטח בהסכמת הבעלים.

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".

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

■ 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".

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

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
25.06.2026 :

גוש:	38204
חלקה:	4
שטח חלקה:	8,597 מ"ר
בעלויות:	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' 19/104/03/24 פורסמה ב.פ. 6158 בתאריך 08.11.2010. רשומה הערה על הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבניה. הערות תכנית מפורטת מס' 29/101/02/24 פורסמה ב.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 הנן זכויות חכירה מהווונות 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 הנן 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 מבזר 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
A	2,827 מ"ר	2,827 מ"ר	0 מ"ר	100%
B	1,414 מ"ר	1,414 מ"ר	0 מ"ר	100%
C	2,207 מ"ר	2,207 מ"ר	0 מ"ר	100%
D	1,470 מ"ר	1,470 מ"ר	0 מ"ר	100%
E	3,331 מ"ר	3,193 מ"ר	137 מ"ר	96%
M	248 מ"ר	248 מ"ר	0 מ"ר	100%
סה"כ ללא חנות נוחות	11,497 מ"ר	11,359 מ"ר	137 מ"ר	99%
תחנת דלק - חנות נוחות	164 מ"ר	164 מ"ר		100%
שטח שיווק כולל חנות נוחות	11,660 מ"ר	11,523 מ"ר		99%

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 424 מ"ר.

6.4. דמי ניהול

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

להלן, פירוט הוצאות הניהול בפועל בשנת 2023 - 2025 :
ההוצאות המובאות בחשבון הנן ללא הוצאות המטה² ועלות בשיעור 15%.

בשנת 2023	-	2,213,618 ₪.
בשנת 2024	-	2,505,068 ₪.
בשנת 2025	-	2,421,000 ₪.

הכנסות הניהול חושבו לפי ההכנסות בפועל בהתאם לדרישות התשלום בחודש יוני 2026.

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 ₪.
בשנת 2024	-	239,518 ₪.
בשנת 2025	-	286,423 ₪.

התחשיב נערך לפי ממוצע ההכנסות בשנים 2024 – 2025.

6.5.2. הכנסות מצובר חשמל

קבלנו מהחברה את פירוט הרווחים מצובר החשמל :

בשנת 2024	-	357,199 ₪.
בשנת 2025	-	698,000 ₪.

6.5.3. הכנסות ממערכת פוטו וולטאית

קבלנו מהחברה את פירוט הרווחים מהמערכת :

בשנת 2024	-	320,261 ₪.
בשנת 2025	-	304,121 ₪.

² 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 30.06.2026

שם השמאי	מטרת השומה	מועד קובע	שווי הנכס
רלי טרייסטמן	דוחות כספיים	30/06/2025	178,900,000 ₪
רלי טרייסטמן	דוחות כספיים	30/06/2024	161,300,000 ₪
רלי טרייסטמן	דוחות כספיים	30/09/2023	156,500,000 ₪

7.3 טבלת סיכום ההבדלים ביחס לחוות הדעת מיום 30.06.2025

עיקר השינוי הנו הפחתת שיעור ההיוון ב- 0.25%.

משרד שמאים	טרייסטמן	טרייסטמן
מועד קובע	30/06/2025	30/06/2026
שטח שיווק	11,565 מ"ר	11,660 מ"ר
שיעור תפוסה	100.0%	98.8%
חוזים חתומים	11,565 מ"ר	11,523 מ"ר
דמ"ש חודשיים	862,689 ₪	882,779 ₪
שיעור היוון	6.75%	6.50%
שווי	153,370,000 ₪	162,970,000 ₪
שטחים פנויים	0 מ"ר	137 מ"ר
דמ"ש שנתיים ראויים	0 ₪	164,776 ₪
שיעור היוון	7.50%	7.00%
תק' דחייה עד אכלוס	0 חודשים	12 חודשים
שווי	0 ₪	2,200,000 ₪
תוספת הכנסות מפדיון	177,556 ₪	262,971 ₪
שיעור היוון	7.50%	7.25%
תק' דחייה בחודשים	0 חודשים	0 חודשים
שווי	2,370,000 ₪	3,630,000 ₪
תוספת הכנסות משינויים צפויים (שוכרים המשלמים דמ"ש הנמוכים מהממוצע)	3,020,000 ₪	4,560,000 ₪
הכנסת ביניים מהחלפת שוכרים	0 ₪	0 ₪
רווח מחשמל	357,199 ₪	698,233 ₪
שיעור היוון	7.50%	8.00%
שווי	4,760,000 ₪	8,730,000 ₪
פוטו ולטאי	320,261 ₪	304,121 ₪
תקופה תחשיבית	14 שנים	13 שנים
שיעור היוון	7.50%	7.50%
שווי לתקופה	2,530,000 ₪	2,230,000 ₪
שווי תחנת דלק	5,700,000 ₪	5,600,000 ₪
שווי לפני הפחתות	171,750,000 ₪	189,920,000 ₪
הפחתת גרייס	0 ₪	12,440 ₪
תשלומים לרמ"י	6,000,000 ₪	6,800,000 ₪
השקעות מתוכננות	60,000 ₪	50,000 ₪
ניהול	13,160,000 ₪	10,650,000 ₪
סה"כ שווי	178,900,000 ₪	193,800,000 ₪

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 - 6,800,000 ₪.

8.2.5. סיכויים וסיכונים בנכס וגורמים העשויים להשפיע עליהם

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 – 50,000 ₪.

8.4.3. שווי הרווחים ממערכת פוטו וולטאית

בגג המרכז המסחרי קיימת מערכת פוטו וולטאית בהספק של 521 קלוא"ט³. 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 נתוני שנת 2025.
- שיעור היוון 8.0%.

30/06/2026	מועד קובע
01/04/2014	תאריך הסכם הפעלה
12- שנים	
25 שנים	מס' שנים תחשיביות
₪ 304,121	(רווח שנתי לפי 2025)
<u>94%</u>	מקדם ממוצע
₪ 285,874	סה"כ לשנה
12.75	יתרת שנים
8.00%	שיעור היוון
₪ 2,230,000	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 78 ₪ למ"ר. בקביעת השווי הבאנו בחשבון תוספת לדמי השכירות בסיום תקופת האופציה האחרונה. התוספת חושבה בערכי היום.

³ לפי היתר בניה.

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 מניבים (מסחר ומשרדים) שנערכו בשנה האחרונה:

02/2026 סלע קפיטל נדל"ן בע"מ במו"מ לרכישת מלוא הזכויות בקניון "כפר סבא הירוקה". הנכס כולל מרכז מסחרי בשטח של כ- 19.5 א' מ"ר, שטחי משרדים בשטח של כ- 16.2 א' מ"ר ו- 855 חניות. התמורה - 580 מיליון ₪. תפוסה נכון למועד הקובע - 93%. דמ"ש נטו (בתפוסה מלאה) - 40.5 מיליון ₪. שיעור התשואה - 7.0%. מקור המידע: לפי פרסומים.	
12/2025 קבוצת עמי גרופ השלימה את רכישת מתחם "גן העיר" כרמיאל. המתחם כולל כ- 12 א' מ"ר שטחי מסחר, קומת משרדים ו- 250 מקומות חניה. התמורה (25%) - כ- 215 מיליון ₪. שיעור התשואה - 7.0%. מקור המידע: לפי פרסומים.	
04/2025 לפי פרסום של חב' מישורים, נמכר מבנה משרדים בשטח בנוי של כ- 3,160 מ"ר הממוקם בבנימינה. התמורה - 39.4 מיליון ₪. NOI (נכון 31.12.2024) - 2.65 מיליון ₪. שיעור התשואה - 6.73%. מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.	
03/2025 לפי מידע שברשותנו, נרכשו 25% ממבנה משרדים ומסחר, בשטח כולל של כ- 28,250 מ"ר, הכולל 5 קומות משרדים ו- 2 קומות מסחר. הנכס ממוקם בפארק תעשיות הורביץ ברחובות. התמורה (25%) - כ- 97 מיליון ₪. NOI (נכון 31.12.2024) - 6.47 מיליון ₪. שיעור התשואה כולל - 6.67%. מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.	
עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי, שפורסם ביום 28.04.2026 שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית ראשונה של שנת 2025 הנם כדלקמן: משרדים - 6.75%. מסחר - 6.75%.	

8.6. קביעת שיעורי ההיוון

שיעור ההיוון הראשי נקבע בשיעור של	-	6.50%
שטחים פנויים	-	7.00%
תוספת הכנסות מפדיון	-	7.25%
רווחים מחשמל	-	8.00%
רווחים ממערכת פוטו וולטאית	-	8.00%

קביעת שיעור ההיוון נערכה בהתבסס על השיקולים הבאים:

- הנכס בתפוסה גבוהה.
- דמי השכירות המשולמים הממוצעים במתחם הנם בסך של 78 ₪.
- 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 בשנת 2025.

השטח הנבדק	-	8,362 מ"ר.
פדיון ממוצע למ"ר	-	1,100 ₪.
שיעור העמסה	-	10.3%

8.8. תחשיבי השווי

תחשיב השווי נערך בגישת היוון ההכנסות.

התחשיב מסתמך על פרמטרים כדלקמן:

- דמ"ש עפ"י ההסכמים.
- תוספת ההכנסות מפדיון חושבה לפי ממוצע הנתונים בשנים 2024 – 2025.
- תוספת ההכנסות מחשמל וממערכת הפוטו וולטאית בהתאם לרווחי שנת 2025.
- שטחים פנויים חושבו לפי דמ"ש ראויים בדחייה של שנה.

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 - 5,600,000 ₪.

8.10. תחשיב

הבאנו בחשבון תוספת הכנסת ביניים בגין החלפת שוכרים.

שטח שיווק	דמ"ש חודשים	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי	שווי דחוי	שווי במעוגל
שטחים מושכרים (ללא חנות נוחות ת. דלק)	11,359 מ"ר	882,779 ₪	10,593,349 ₪	6.50%	162,974,593 ₪	162,970,000 ₪
שטח פנוי	137 מ"ר	13,731 ₪	164,776 ₪	7.00%	2,353,937 ₪	2,200,000 ₪
תוספת הכנסות מפדיון (לפי ממוצע 2024 - 2025)		21,914 ₪	262,971 ₪	7.25%	3,627,181 ₪	3,630,000 ₪
תוספת בגין שינויים צפויים לשוכרים המשלמים דמ"ש נמוכים מהממוצע	מחושב בנפרד				4,559,880 ₪	4,560,000 ₪
רווח מחשכל (לפי נתונים בפועל בשנת 2025)			698,233 ₪	8.00%	8,727,914 ₪	8,730,000 ₪
הכנסות ממערכת פוטו וולטאית (חושב בנפרד)			304,121 ₪		2,230,000 ₪	2,230,000 ₪
שווי תחנת תדלוק כולל חנות נוחות					5,600,000 ₪	5,600,000 ₪
רווח / גרעון מניהול	70,975 ₪	851,706 ₪	8.00%	10,646,322 ₪	10,646,322 ₪	10,650,000 ₪
תוספת הכנסה עד החלפת השוכר					0 ₪	0 ₪
סה"כ שווי לפני הפחתות					200,565,831 ₪	200,570,000 ₪
הפחתות						
תשלום לרשות מקרקעי ישראל						6,800,000 ₪
גריסים						12,440 ₪
השקעות חברה						50,000 ₪
סה"כ הפחתות						6,860,000 ₪
סה"כ שווי						193,700,000 ₪

8.11. הסתמכות על מומחים ו/או שמאים אחרים

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

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 - **193,700,000 ₪**.
(מאה תשעים ושלושה מיליון ושבע מאות אלף ₪).
לא כולל מע"מ.

10. בדיקת רגישות

שינוי בשיעור היוון	שווי
-1.00%	223,000,000 ₪
-0.50%	207,100,000 ₪
-0.25%	200,200,000 ₪
0.00%	193,700,000 ₪
0.25%	187,800,000 ₪
0.50%	182,100,000 ₪
1.00%	172,100,000 ₪

שינוי בדמי השכירות	שווי
-5.0%	186,100,000 ₪
0.0%	193,700,000 ₪
5.0%	201,300,000 ₪

המועד הקובע	-	30.06.2026
מיסים ותשלומים	-	לא צפויים.
שווי בספרי החברה	-	178,900,000 ₪

הנני מצהירה כי אני בעלת ידע וניסיון רלבנטיים 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: 10.08.2026



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 19.08.2026
סימוכין: 372/28/15

שומת מקרקעין מקיפה - מתחם "אל - בוואדי" - "אבו תלול החדשה" חלקה 1 בגוש 10015103 וחלקה 1 בגוש 10006704

זכויות: "רני צים בנגב בע"מ"





רני ציס בנגב בע"מ (להלן: "החברה").

1.2. שמו של האורגן בתאגיד אשר הזמין את השומה

ההזמנה בוצעה באמצעות מר רן יעקובס, סמנכ"ל הכספים בחברה.
נמסר לנו ע"י החברה כי הוא שהחליט להתקשר עמנו.

1.3. מועד ההתקשרות

ההתקשרות ביני ובין החברה נערכה עפ"י פניית החברה מיום 15.04.2026.

1.4. הנסיבות בגינן בוצעה השומה

פרסום דו"חות 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. התחייבות לכתב שיפוי

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 הנה לצורכי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה.





טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

2. רקע כללי

הנכס הנדון מהווה זכויות בעלות פרטית בקרקע בלתי מפותחת במרכז הנגב.

הקרקע כוללת שתי חטיבות קרקע נפרדות:

חלקה 1 בגוש 10015103 - להלן: קרקע א'.

חלקה 1 בגוש 10006704 - להלן: קרקע ב'.

בתחום קרקע א', ששטחה הכולל כ – 1,319 דונם, אושרה ביום 17.11.2024 תכנית מס' 624-1146430 (להלן: "התכנית") לשינוי ייעוד הקרקע למגורים, מסחר ותעסוקה.

מטרת התכנית, הקמת רובע מגורים חדש עבור האוכלוסייה הבדואית, מצפון ליישוב אבו תלול.

קיימים מס' חסמים שיש לפתור בכדי לממש את זכויות הבניה ולהקים את הפרויקט.

■ שיוך מוניציפלי

הקרקע אינה נכללת בתחום יישוב קיים ונחשבת קרקע "גלילית" בתחומי המועצה האזורית נווה מדבר.

ניתן בשלב הראשון לממש את זכויות הבניה למסחר, ללא שיוך מוניציפלי, ולקבל היתרי בניה מהוועדה המחוזית לתכנון ולבניה¹.

לצורך מימוש זכויות הבניה למגורים נדרש שיוך מוניציפלי. בעלי הקרקע לא מעוניינים להשתייך ליישוב הסמוך "אבו תלול". מדינת ישראל, במסגרת החלטות ממשלה ודיונים שהתקיימו בוועדה המחוזית, מתכוונת להגדיר את שטח התכנית כיישוב חדש. מהחברה נמסר בע"פ כי לאור הקשיים בהקמת יישוב חדש, מתקיימים מגעים לשיוך הקרקע לעיר דימונה.

■ מחזיקים בקרקע

הקרקע ברובה ריקה ופנויה, אך קיימים מס' מחזיקים (צבירים). עלות תחשיבת לפינוי המחזיקים הופחתה משווי הנכס.

¹ עפ"י חוות דעת של משרד עוה"ד זינגר דנה.



אומדן העלויות הנו בהתבסס על חוות דעת הנדסית של גדי כהן שנערכה בשנת 2024. הערכים הותאמו לשטחי הקרקע העדכניים וכן הוצמדו למדד סלילה וגישור.

בחוות הדעת הנחנו כי עלויות הפיתוח יכללו מע"מ, בהתאם למקובל, וכי היזם לא יהיה זכאי לקזז את רכיב המע"מ הכלול בעלויות אלו.

עפ"י חוות הדעת של משרד עוה"ד זינגר דנה, החובה לביצוע תשתיות העל הנה של מדינת ישראל ועליה לבצען בזמן סביר.
חוות הדעת כפופה להנחה זו.

התכנית המאושרת מאפשרת בניית 4,100 יח"ד בשטח ברוטו ממוצע של 165 מ"ר. הערכת השווי מביאה בחשבון בניית דירות בשטח ממוצע ברוטו של 135 מ"ר בלבד (122 מ"ר פלדלת) המשקף את בניית מלוא שטחי הפלדלת האפשריים ובתוספת של 13 מ"ר שטחי שירות דירתיים, בהתאם לפרויקטים דומים בדימונה. היקף שטחי השירות למגורים נבחן ע"י האדריכל דרור תשובה ואדריכלית החברה ונמצא סביר.

היקף שטחי הבניה במגרשים המיועדים למסחר ותעסוקה כ - 31.5 א' מ"ר.
התחשיב נערך בהנחת בנייה במפלס 1 בלבד, בתכנית מקסימלית המאפשרת מקומות
חניה עיליים.
סה"כ - 14.15 א' מ"ר בלבד.

בהתאם למסמך שנמסר לעיונו על ידי החברה ביום 24.02.2026, אשר הוכן על ידי האדריכל ארז אלה ממועד HQA אדריכלים לצורך בחינת פתרונות החניה בתחום התכנית, עולה כי ניתן להתקין את מלוא מקומות החניה במפלס הקרקע ולא יידרשו מרתפי חניה.

קרקע ב', ממוקמת מעברו הצפון מזרחי של כביש מס' 25.
הקרקע ריקה ופנויה, מיועדת לחקלאות.
לאחרונה החלו הליכי תכנון לשינוי ייעוד הקרקע, כחלק מאזור המתוכנן לתעסוקה "נווה מדבר".

במסגרת הדיונים התכנוניים, עלתה הכוונה להסיט את כביש מס' 25 צפונה וליצור רצף קרקעי עם מתחם אל בוואדי.

בשלב זה, הערכת השווי הנה בהתאם לייעוד הקרקע המאושר ונקבעה בגישת ההשוואה.





טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

3. פרטי המקרקעין

3.1 חלקה 1 בגוש 10015103

מהות הנכס: חטיבת קרקע המיועדת להקמת שכונת מגורים חדשה בהיקף של כ- 4,100 יחידות דיור, הכוללת גם שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. בקרקע, כאמור, מתגוררות מס' משפחות בדואיות.

שטח רשום: 1,319,169 מ"ר.

בעלות: רני צים בנגב בע"מ, בשלמות.

משכנתאות: רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.

שם הלווה: רני צים בנגב בע"מ ורני צים מרכזי קניות בע"מ.
הערה: ביחד עם גוש 10015103 חלקה 1 וגוש 10006704 חלקה 1.

הערות: לא רשומות.

מיקום: מעברו הדרומי של כביש מס' 25, בקרבת מחלף נבטים ובסמיכות ליישוב אבו תלול.

3.2 חלקה 1 בגוש 10006704

מהות הנכס: חטיבת קרקע, ריקה ופנויה, כיום בייעוד חקלאי. מתוכננת עפ"י תכנית בשלבי הכנה לאזור תעסוקה.

שטח רשום: 158,722 מ"ר.

בעלות: רני צים בנגב בע"מ, בשלמות.

משכנתאות: רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.

שם הלווה: רני צים בנגב בע"מ ורני צים מרכזי קניות בע"מ.
הערה: ביחד עם גוש 10015103 חלקה 1 וגוש 10006704 חלקה 1.

הערות: לא רשומות.

מיקום: הקרקע ממוקמת מעבר לכביש מס' 25, בחלקו הצפוני, מול הישוב אבו תלול.

4. תיאור הסביבה

המיקום, במרכז הנגב, במרחק של כ-10 ק"מ מזרחית לעיר באר שבע, בסמיכות למחלף נבטים ועל ציר כביש 25 (בקטע הדרך שבין באר שבע לדימונה).

הקרקע הנה בסמוך ליישוב אבו תלול.

ממוקם לאורך כביש מס' 25 המקשר בין באר שבע לדימונה. לאורך הכביש, המושב נבטים, חלק מכביש הגישה לבסיס חיל האוויר "נבטים" וכפרים בדואים.

בהחלטת ממשלה מס' 3811 מיום 25.1.2026 הוחלט להקים 5 ישובים חדשים לאורך הכביש.

היישוב אבו תלול:

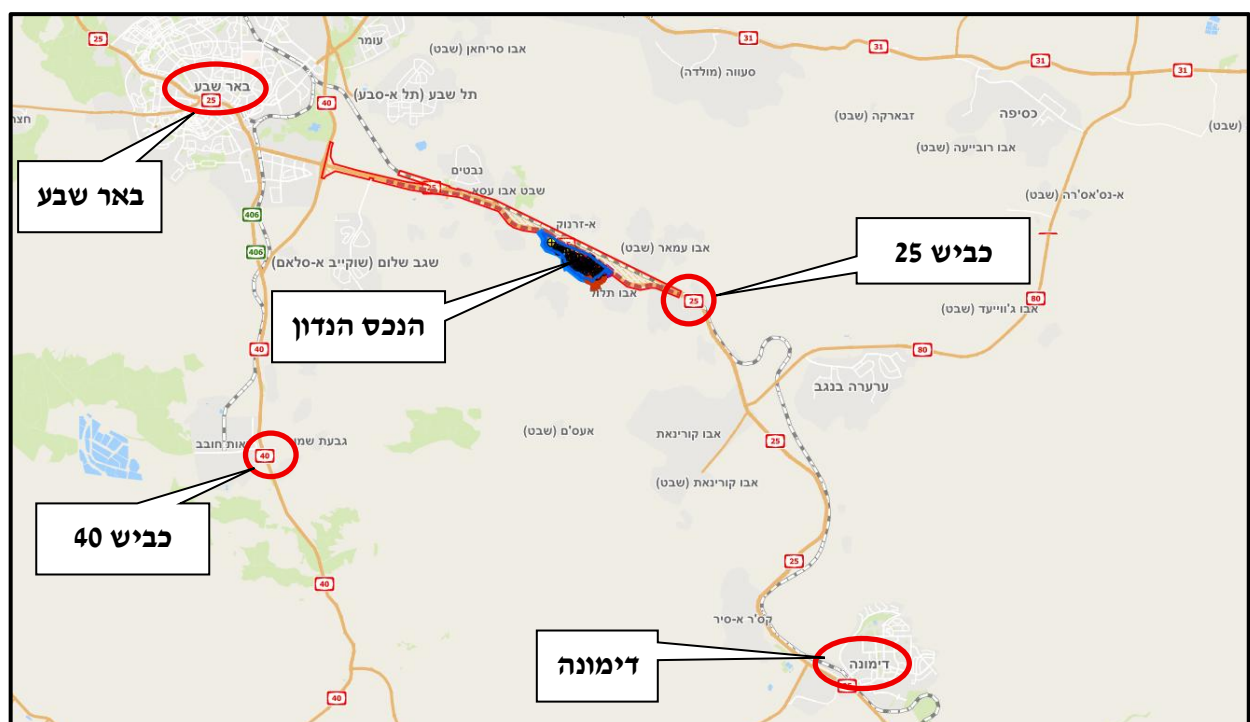
הישוב אבו תלול ממוקם מדרום לכביש 25 (באר שבע-דימונה), כ-10 קילומטר ממזרח לבאר שבע.

אבו תלול הוקם לאחר שמליאת הממשלה החליטה בתאריך 19.2.2006 על הקמת יישוב קבע לשבטים אבו סולב, אבו תלול ו-אל שהאבי.

שטח הישוב המתוכנן הוא כ-11,500 דונם ועפ"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נכון לשנת 2024, מונה 5,716 נפשות.

באבו תלול פועלים כיום 2 בתי ספר אזוריים הכוללים כיתות אי-ט' וגני ילדים, תחנה לבריאות המשפחה, מרפאה, 3 מסגדים, בית עלמין ומגרש קט-רגל.

ליישוב מתוכננים לקום 7 מוקדי ציבור שיכללו מבנים ומוסדות כגון בתי ספר יסודיים, גני ילדים ומרפאות שיהיו במרחקי הליכה ממגורי התושבים.



5. נגישות:

כאמור, כביש מס' 25 מחבר בין באר שבע לדימונה.
לאורך כביש מס' 25 עובר קו הרכבת המחבר בין באר שבע לדימונה.
בעתיד, מתוכנן חיבור הקו, מזרחה לערד ושלוחה נוספת תמשיך לירוחם.

מתוכננת הארכת כביש חוצה ישראל (כביש 6) עד לצומת נבטים, בסמוך לפרויקט המתוכנן.

תשריט מתוך אתר האינטרנט של כביש חוצה ישראל :



5. תיאור הקרקע

הנכס הנדון הינו מקרקעין בבעלות פרטית, בשטח כולל של כ- 1,478 דונם, אשר מרביתו פנוי מבינוי, ומהווה קרקע לא מפותחת.

מהווה את חלקה 1 בגוש 10015103 וחלקה 1 בגוש 10006704.

שטח רשום:

גוש	חלקה	שטח רשום
10006704	1	158,722 מ"ר
10015103	1	1,319,169 מ"ר

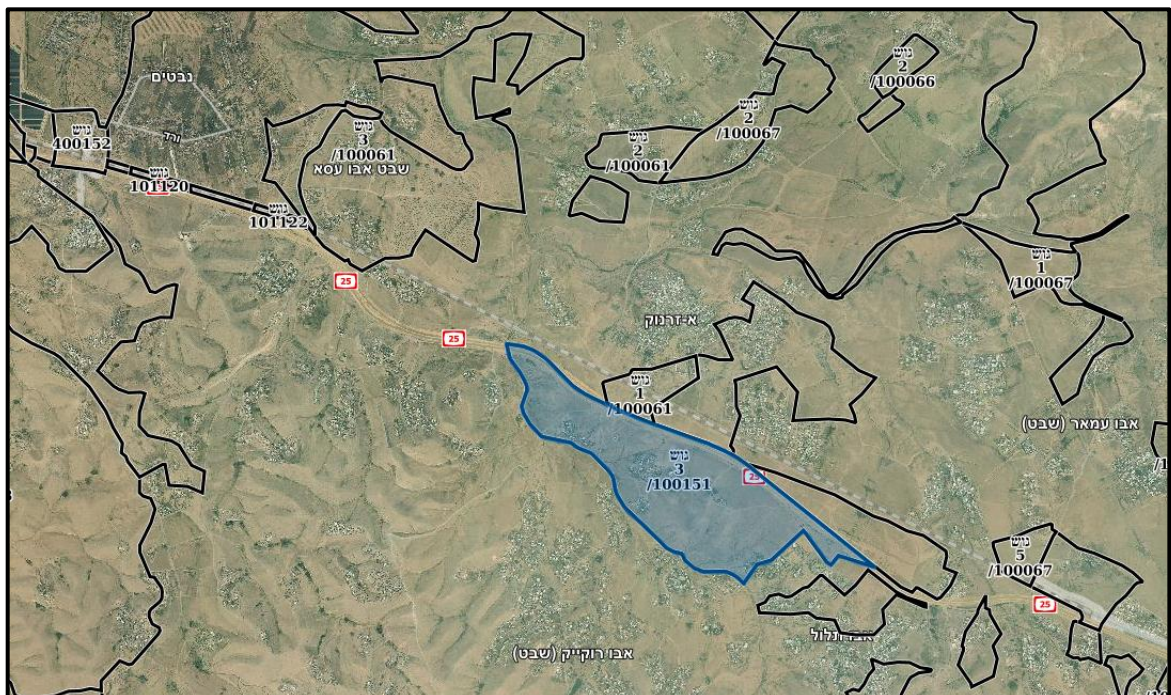
נכון ליום הביקור, קיימים מחזיקים בנכס במבנים ארעיים המאוכלסים בתושבים בדואים מהאזור. כאמור, הקרקע טרם שויכה מוניציפלית.

גבולות הקרקע :

חלקה 1 בגוש 10015103 :

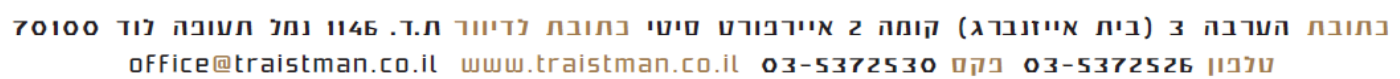
ממזרח לחלקה קיים כביש מס' 25 ומסילת הרכבת הכבדה, ומעברם חלקה מס' 1 בגוש 10006704, אשר כלולה בחוות הדעת כחלק מהנכס הנדון.

סביב שאר חלקי הנכס מצויים שטחים המוחזקים ברובם בידי מחזיקים בדואים, ללא ייעוד תכנוני רלוונטי.



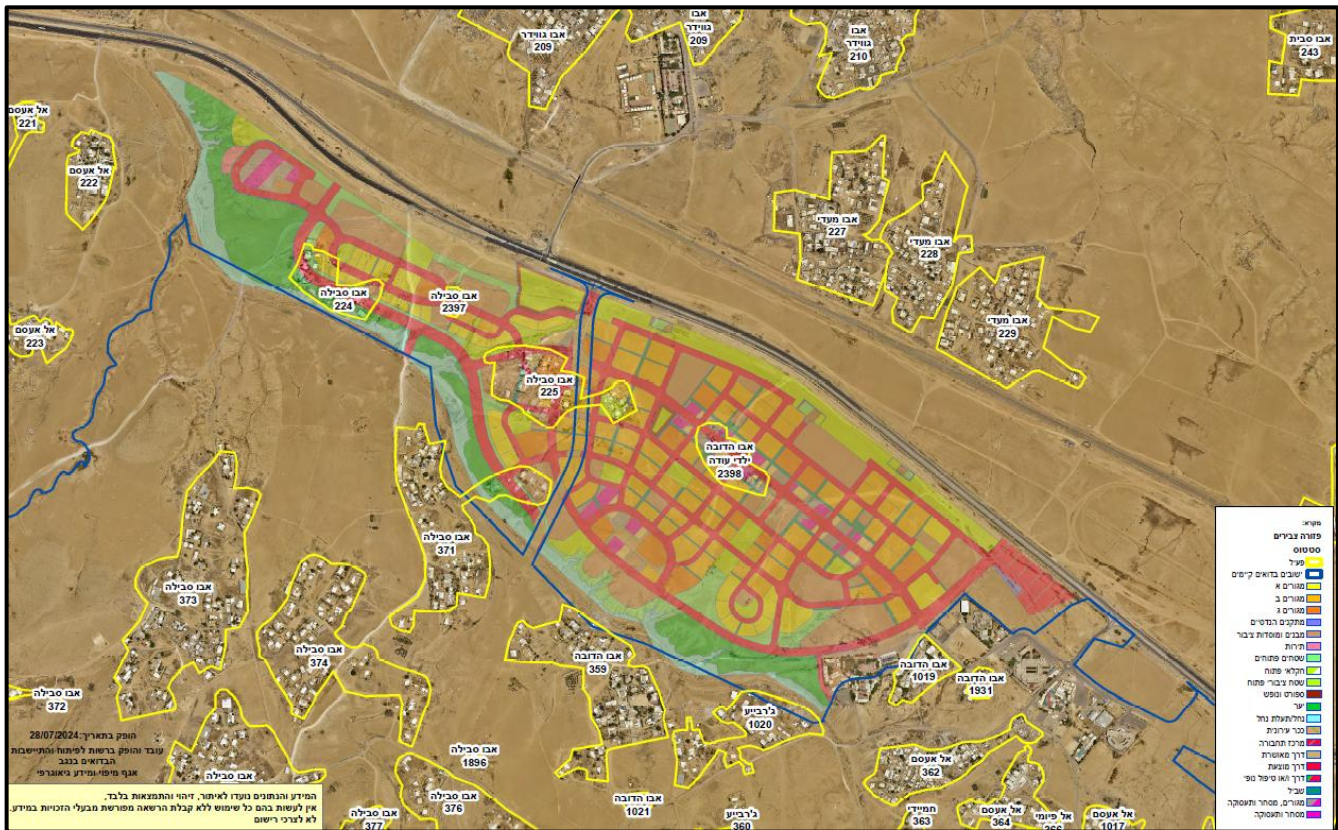


A wide-angle photograph of a dry, hilly landscape under a clear blue sky. The foreground is covered in sparse, dry vegetation. In the middle ground, there are rolling hills with patches of green and brown. A small cluster of buildings and a utility pole are visible on the horizon.



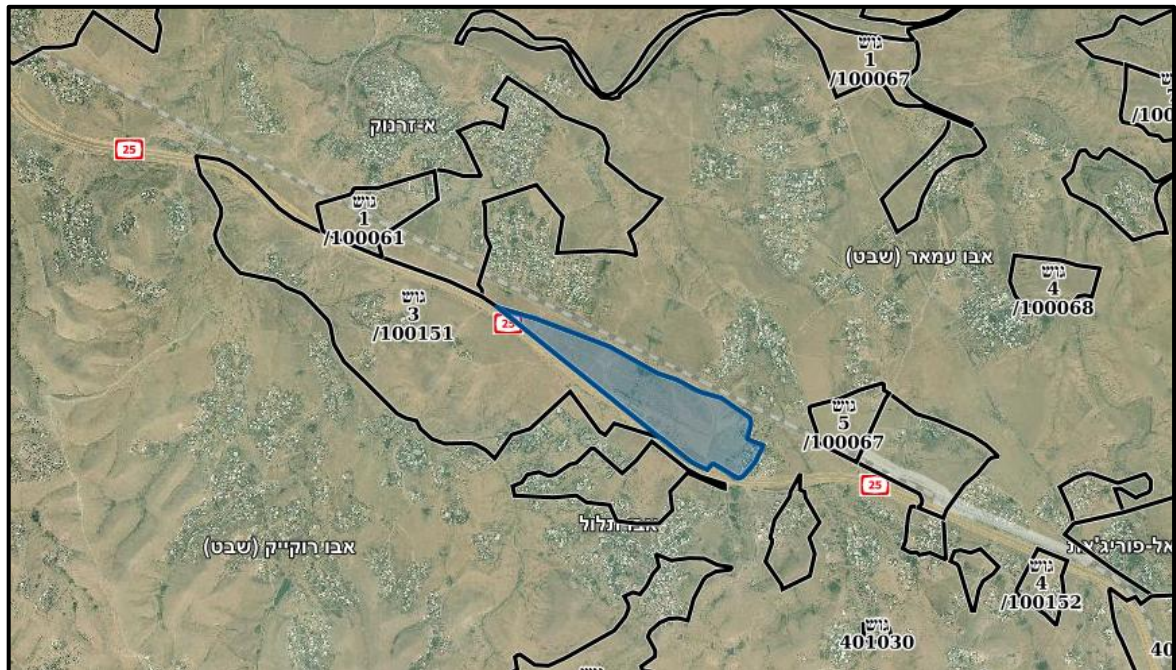
כאמור, בתחום החלקה מתגוררות מס' משפחות בדואיות.

עפ"י מידע שקיבלנו מהחברה, בקרקע מחזיקים מס' ראשי משפחות בגירים.



חלקה 1 בגוש 10006704:

ממערב לחלקה קיים כביש מס' 25 וממזרח אליה קיימת מסילת הרכבת הכבדה. מעברם, חלקה מס' 1 בגוש 10015103, אשר כלולה בחוות הדעת כחלק מהנכס הנדון. סביב שאר חלקי הנכס מצויים שטחים המוחזקים ברובם בידי מחזיקים בדואים, ללא ייעוד תכנוני רלוונטי. פני הקרקע הנם מישוריים ברובם, הפיתוח הסביבתי מינימלי.



6. נאותות סביבתית

מבדיקה שערכנו באתר המפות הממשלתי GOVMAP תחת סטטוס "קרקעות מזהמות" וסטטוס "זיהום מי תהום" עולה כי הקרקע הנידונה איננה בתחום קרקעות מזהמות.

בסיוור שערכנו בסביבת הנכס לא נמצאו מוקדי זיהום נראים לעין. אין בידנו מידע לגבי מוקדי זיהום בסביבת הנכס.

שמאי מקרקעין אינו מוסמך לבדיקות אלו.

חוות הדעת נערכה בהנחה שלא קיימים מזהמים בקרקע וכי לא ייגרם עיכוב או הוצאה מהותית השוללים את כלכליותו של הפרויקט.

7. בדיקת הימצאות עתיקות

על פי בדיקה שערכנו באתר רשות העתיקות חלק מחלקה מס' 1 בגוש 10010153 נכללת בתחום אתר עתיקות ומסומנת כאתר נחל נבטים.

חוות הדעת נערכה בהנחה כי לא תהיה מניעה מצד רשות העתיקות לביצוע עבודות במקרקעין.



8. מצב תכנוני

8.1 תכניות מאושרות

תכנית מפורטת מס' 624-1146430.
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12901 מיום 17.11.2024.

מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים חדש בן 4,100 יח"ד בדופן ישוב אבו תלול.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי במערך ייעודי הקרקע בקרקע ללא תכנון מפורט ובקרקע המאושרת ביעוד חקלאי מתארי וער טבעי על פי תמ"א 1 ליעודים הבאים: מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ב', מגורים ג', מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, תיירות, מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש, חקלאי פתוח, שביל, שטחים פתוחים, יער, נחל, מרכז תחבורה, חניון, דרך ו/או טיפול נופי, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
- קביעת זכויות בנייה למגורים בהיקף של 4,100 יח"ד.
- קביעת תמהיל יחידות הדיור.
- קביעת היקף השטח המותר לבינוי לשימושים השונים וקביעת הוראות בינוי לגביהם.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומה מינימלי ומקסימלי.
- קביעת מבנים לפינוי והריסה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת זכויות, מגבלות והוראות בינוי.

שימושים זמניים:

חקלאות, חניית רכב עילית, שווקים ארעיים, מיקום זמני לחומרי חפירה ומילוי, מחנות קבלן הנדרשות לפיתוח השכונה, מתקני תשתית זמניים לצרכי אנרגיה, מגרשי ספורט כגון כדורגל או כדור סל, מרחבים מוגנים ניידים. היתר בניה למימוש שימושים זמניים כפוף לזכויות הבניה וקווי הבניה במגרש, בהתאם ליעוד המאושר.

ייעודי קרקע עיקריים ושימושים:

מגורים מסחר ותעסוקה:

- מגורים.
- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור.
- שטחים משותפים לרווחת הדיירים שיהיו חלק מהרכוש המשותף כגון: חדר כביסה, חדר כושר, משרדי חברת אחזקה.
- בריכה לשימוש הדיירים.
- מוסדות ציבור ובכלל זה גני ילדים ומעונות יום.
- בקומת הקרקע ובקומה שמעליה ומתחתיה: מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים ומשרדים, שירותי בריאות ומרפאות ללא אשפוז וכדומה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר וכן מעבר מקורה להולכי רגל בחזית לרחוב. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח והעלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים.
- חדרי שנאים, אגירה וניהול אנרגיה.
- שימושים זמניים.



מגורים ג':

- מגורים.
- בתאי השטח להם הוקצו בטבלת זכויות מס' 5 שימושי "מסחר" יותר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה ומתחתיה מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים ומשרדים, שירותי בריאות ומרפאות ללא אשפוז וכדומה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר וכן מעבר מקורה להולכי רגל בחזית לרחוב, לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח והעלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים.
- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור.
- בריכה לשימוש הדיירים.
- מוסדות ציבור ובכלל זה גני ילדים ומעונות יום.
- חדרי שנאים, אגירה וניהול אנרגיה.
- שימושים זמניים.

מגורים ב':

- מגורים.
- בתאי השטח להם הוקצו בטבלת זכויות מס' 5 שימושי "מסחר" יותר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה ומתחתיה מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים ומשרדים, שירותי בריאות ומרפאות ללא אשפוז וכדומה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר וכן מעבר מקורה להולכי רגל בחזית לרחוב. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח והעלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים.
- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור.
- שטחים משותפים לרווחת הדיירים שיהיו חלק מהרכוש המשותף כגון: חדר כביסה, חדר כושר, משרד חב' אחזקה.
- בריכה לשימוש הדיירים.
- מוסדות ציבור ובכלל זה גני ילדים ומעונות יום.
- חדרי שנאים, אגירה וניהול אנרגיה.
- שימושים זמניים.

מסחר ותעסוקה:

- תעסוקה לרבות משרדים, מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים ומשרדים, שירותי בריאות ומרפאות ללא אשפוז וכדומה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר וכן מעבר מקורה להולכי רגל בחזית לרחוב.
- מוסדות ציבור לשירותי בריאות ומרפאות.
- אולמות אירועים ושמחות, בתי קולנוע ופעילויות ספורט ופנאי מקורות.
- מלונית עפ"י הגדרתה בתקני משרד התיירות כשימוש נלווה לתעסוקה או מרכז רפואי.
- אחסון וחלוקת סחורות.
- חדרי שנאים, ייצור, אגירה וניהול אנרגיה.
- בית תפילה לשימוש העובדים.
- שטחי חניה פתוחים ומקורים.
- מרכז איסוף פסולת ומחזור, ושימושים זמניים.
- בתחום המסומן כמגבלות הבניה בתשריט השימושים המותרים לפי תמ"א 1.



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

מבנים ומוסדות ציבור:

- מבנים לצורכי חינוך, תרבות, ספורט לרבות בריכות ציבוריות, בריאות, דת, קהילה, רווחה, מינהל, טיפת חלב, משרדי רשות מקומית ושירותים מוניציפליים.
- דיור מיוחד לרבות דיור מוגן ומעונות סטודנטים בתאי שטח 408-409, 416, 425, 417-418, 429, 421.
- מבני עזר ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של מבני הציבור, כגון: ביתן שמירה, סככות צל ומתקני תשתית, לרבות מבנה לתחנת טרנספורמציה.
- מקלט ציבורי, מרכז לחלוקת דואר.
- מתקני משחק וספורט, שטחי גינון וחקלאות קהילתית.
- קווי ומתקני תשתית תת-קרקעיים.
- מרכז איסוף פסולת ומחזור.
- חניה לבאי מוסדות הציבור.
- חדרי שנאים, אגירה וניהול אנרגיה.
- שימושים זמניים.
- בתחום המסומן כמגבלות הבניה בתשריט השימושים המותרים לפי תמ"א 1.

ספורט ונופש - תאי שטח 550-551:

- מלתחות.
- משרדים להנהלת המקום.
- חדרי חוגים וכיתות.
- חדרי שנאים, ייצור, אגירה, וניהול אנרגיה.
- שימושים זמניים.

בתא שטח מס' 551 יותרו השימושים הבאים:

- בריכות שחיה מקורות.
- אולם תרבות רב תכליתי.
- חזית מסחרית.
- מרחבי נופש פעיל ומגרשי ספורט על גג המבנה.

בתא שטח מס' 550 יותרו השימושים הבאים:

- מגרשי ספורט במפלס הקרקע ובכלל זה כדורגל.
- בתחום המסומן כמגבלות הבניה בתשריט השימושים המותרים לפי תמ"א 1.

הערות לטבלת הזכויות:

- קווי הבניין בכל תאי השטח הינם כמסומן בתשריט.
- השטח למרפסות כלול בטבלת הזכויות וחושב לפי 15 מ"ר ליח"ד בנוסף למניין השטחים העיקריים, מרפסות גג לא יבואו במניין השטחים.
- בנוסף למפורט בטבלת הזכויות, לכל מקום חניה מקורה תותר תוספת של 25 מ"ר שטח שירות עבור חניה עילית ותוספת 40 מ"ר שירות לחניה תת קרקעית.
- בנוסף למפורט בטבלת הזכויות, תותר תוספת 2 מ"ר שירות תת קרקעי לכל חניית אופניים ו-5 מ"ר לכל חניית אופנוע.



- בנוסף למפורט בטבלת הזכויות, תותר תוספת 6 מ"ר שירות לכל יח"ד לצורך מחסן דירתו.
- בנוסף למפורט בטבלת הזכויות, בכל תא שטח הכולל שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה, תיירות ומוסדות ציבור תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחדיו) עבור מתקנים הנדסיים כגון: ניהול נגר, אצירת אשפה, מרכז לייצור ואגירת אנרגיה.
- בנוסף למפורט בטבלת הזכויות, בכל הייעודים תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר.
- מעל גובה מבנה מירבי המפורט בטבלה תותר הקמת מעקה תקני, קיר מסתור למערכות, חדר מכוונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד ועד גובה תקרה מירבי נטו 4.0 מ' מעל פני הגג. לא תותר הקמת בריכת שחייה על גג המבנה.
- לצורך חישוב מספר קומות, במימוש דירת פנטהאוז דופלקס תחשב כקומה אחת יש לראות את התכנית כמוסיפה קומה נוספת על מספר הקומות בטבלה.
- הגובה המירבי המפורט בטבלה כולל תרחיש של שילוב דירת גג דו-קומתית.
- ממערכת ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים המותקנת באופן אופקי על גבי החזית עד כדי בליטה של 30 ס"מ לא תחושב כחורגת מקו הבניין ולא תיכלל בחישוב השטח הבנוי כקצה הקיר החיצוני.
- המרחקים המזעריים בין חזיתות צידיות של מבנים ביעודים הכוללים שימושי מגורים. בניין עד 3 קומות או 12 מטר גובה, ביניהם: מינימום 4 מטר. בניין עד 5 קומות או 20 מטר גובה, הגבוה ביניהם: מינימום 6 מטר. בניין מעל 5 קומות או 20 מטר גובה: מינימום 8 מטר. באישור רשות רישוי לאפשר הקלה של עד 15% מהמרחקים המזעריים הנדרשים.
- גובה קומות מזערי: גובה קומת מגורים לא יפחת מ-3.3 מ' ולא יעלה על 4.5 מ'. גובה קומה המכילה מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור לא יפחת מ-4 מ' ולא יעלה על 7 מ'.
- מתוך סך השטח העיקרי למסחר ותעסוקה בתא שטח מס' 965, 1550 מ"ר יהיו עבור שירותי בריאות ומרפאות לרבות מרכז רפואי.
- מתוך סך השטח העיקרי לשימושי מסחר ותעסוקה בתאי השטח הבאים, השטחים הבאים יהיו עבור שירותי בריאות ומרפאות בקומת הקרקע ובקומה שמעליה:
בתא שטח מס' 314 - 250 מ"ר, בתא שטח מס' 307 - 250 מ"ר, בתא שטח מס' 308 - 250 מ"ר, בתא שטח מס' 366 - 150 מ"ר, בתא שטח מס' 367 - 150 מ"ר, בתא שטח מס' 372 - 200 מ"ר.
- יותר ניווד זכויות בין תאי שטח באותו יעוד ובהיקף שלא יעלה על 10% מסך הזכויות בתא השטח אליו מניידים את הזכויות.
- יותר ניווד יח"ד בין תאי שטח באותו יעוד ובהיקף שלא יעלה על 10% מסך יח"ד בתא השטח אליו מניידים את יח"ד.
- תכסית הבינוי העילית והתת קרקעית לא תעלה על 80%.
- יותר פיצול מגרשי מגורים ובלבד שגודל מגרש מינימלי לא יפחת מ-250 מ"ר.
- במקרה של פיצול מגרש קווי הבניין שנקבעו בתכנית ישמרו ויאפשרו קו בניין 0 בין המגרשים המפוצלים.



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

עיקרי הוראות הבינוי:

1. תמהיל יח"ד:

- א. תמהיל יח"ד בכל תא שטח הכולל שטחי מגורים להוציא תאי שטח מס' 1-28 יהיה כדלהלן:
- 2.5% דירות קטנות מאוד.
 - 5% דירות קטנות.
 - 10% דירות בינוניות.
 - 62.5% דירות גדולות.
 - 20% דירות גדולות מאוד.
- ב. השטחים המצוינים לעיל הנם שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד.
- ג. בסמכות רשות הרישוי לאשר הגדלה או הקטנה של עד 20% מכל סוג מהתמהיל המפורט.
- ד. במקרה וחשוב התמהיל מייצר מספרים לא שלמים, מחצית המספר או יותר יעוגל כלפי מעלה, ופחות ממחצית המספר יעוגל כלפי מעלה. לדוגמה, במגרש בו 24 יח"ד דיור נדרשות 0.6 קטנות מאוד, העיגול יהיה כלפי מעלה לדירה אחת ואם באותו מגרש נדרשות 2.4 דירות בינוניות, העיגול יהיה כלפי מטה לשתי דירות.

2. דיוריות:

- ביח"ד ששטחן עולה על 125 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד) יהיה ניתן לאשר הקמת יחידת משנה אחת למגורים ("דיורית").
- הגדרת המונח דיורית:
- חדר או מערכת חדרים שהיא חלק בלתי נפרד מיחידת דיור ראשית הגדולה מ-125 מ"ר עיקרי (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:
- שטח הדיורית לא יעלה על 35-50 מ"ר.
 - הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור, והגישה אליה תהיה ישירה מיחידת הדיור הראשית.
 - תנאי ההיתר יבטיחו, היות הדיוריות חלק מיחידת הדיור הראשית ולא יחידה נפרדת, גישה עצמאית ובלתי תלויה למרחב מוגן, ולא תתאפשר תוספת שטחים לדיוריות לצורך מרחב מוגן.
 - הדיורית תסומן בהיתר הבניה, ותכלול שירותים, מקלחת, ומטבחון עצמאיים.
 - הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

3. חזית מסחרית:

- לאגף שטחי המסחר ולאגף המגורים יהיו כניסות נפרדות.
- לכל עסק מסחרי במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
- המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב, ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב.



- מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב שלא יפחת מ- 4.5 מטר. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ומנסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע.
- בחזית הבינוי המסחרי, במרווח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי, תותר התקנת גג קל או מצללה. השטח המקורה לא ייכלל במניין השטחים.

4. מחסן:

- תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור.
- המחסן עבור יחידות הדיור יבנה כחלק ממבנה המגורים. לא תותר הקמת מבנה מחסן בשטח שבין קווי הבניין לקווי המגרש.
- במקרים בהם המחסן הינו חלק ממעטפת הבניין הראשי ואינו מבנה נפרד, תותר הקמת המחסן גם בקומות שמעל או מתחת מפלס הכניסה.

תנאים בהליך הרישוי:

א. איכות סביבה:

- תנאי להגשת בקשה להיתר לכל מבנה בו מתקיים עירוב שימושים או מתקן הנדסי (פרט לחדרי שנאים) יהיה הכנת מסמך סביבתי שיוגש לאשור הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.
- בניה ירוקה - תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בתקן בניה ירוקה ובהנחיות הרשות המקומית התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
- תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית למניעת מטרדים בעת ההקמה.
- הכנת נספח אקוסטי לשלב עבודות ההקמה אשר יציג את השפעת רעש העבודות על מתחמים בנויים בסביבתו.
- אמצעי מיגון אקוסטי למבנים, באם ימצא כי נדרש - יתוכננו במסגרת התכנון המפורט. ביצוע הבדיקה האקוסטית והצגת הפתרונות יהיו תנאי לקבלת היתר למבנים אלה.
- תנאי להיתר בניה עבור מרכזי התחבורה הציבורית וחניון רכבים כבדים יהיה חוות דעת אקוסטית לאישור המשרד להגנת הסביבה.

ב. תשתיות:

- פתרון הקצה לשפכים בכל התכנית הינו מט"ש באר שבע.
- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- תנאי להיתר לפיתוח השטח יהיה קיומן של תכניות מפורטות למים וביוב מאושרות על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות יכללו הקמת תחנת שאיבה לשפכים וקו סניקה בהתאם לנספח הביוב.

ג. תחום שיפוט:

תנאי להיתר בניה ראשון עבור מגורים למעט תשתיות ופיתוח יהיה העברת תחום השיפוט לרשות המקומית נווה מדבר ומרחב התכנון לוועדה המרחבית אבו בסמה, או העברת תחום השיפוט ומרחב התכנון של התכנית לרשות מקומית אחרת ולתחום יישוב.



חניה:

- בכל היעודים תותר הקמת חניה עילית ו/או תת קרקעית.
- החניה תבוצע בתחומי המגרשים, מלבד המגרשים לגביהם נקבעו הוראות לפיהן מקומות החניה יינתנו במגרש אחר. בסמכות רשות הרישוי לאשר פתרון חניה במרחק של עד 150 מ' ממקום המגרש וזאת עד 30% מהחניות הנדרשות במגרשים סחירים ו-100% ממגרשים למוסדות ציבור.
- בכל ייעודי המגורים תקן החניה לרכב פרטי לא יפחת מ-1.3 לכל יח"ד ולא יעלה על 2 לכל יח"ד.
- תקן החניה למסחר ותעסוקה יהא חניה אחת לכל 50 מ"ר עיקרי.
- תקן החניה לגן ילדים המשולב במבנה מגורים יהא חניה אחת לכל שתי כיתות.

מגבלות בניה לגובה:

- על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של שדה תעופה נבטים, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה לפי תמ"מ 23/14/4:
- בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית.
- תנאים להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית אישור מערכת הביטחון ואישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות.

סיכום זכויות הבניה:

זכויות הבניה למגורים:

מס' יח"ד	4,100 יח"ד
שטחי בניה	676,770 מ"ר
שטח ממוצע ליח"ד	165 מ"ר
מרפסות ליח"ד	12 מ"ר
מבני ציבור בתחום מגרשי המגורים	4,810 מ"ר

מס' הקומות נע בין 3 ל – 9 קומות.

זכויות הבניה למסחר בתחום מגרשי המגורים : 15,995 מ"ר.

זכויות הבניה למסחר ותעסוקה, במגרשים המיועדים למסחר ותעסוקה :

מגרש	שטח	עיקרי	שירות	מתקנים הנדסיים	סה"כ
965	16,481 מ"ר	19,942 מ"ר	4,985 מ"ר	2,000 מ"ר	26,927 מ"ר
966	4,031 מ"ר	5,225 מ"ר	1,305 מ"ר		6,530 מ"ר
סה"כ	20,512 מ"ר	25,167 מ"ר	6,290 מ"ר	2,000 מ"ר	33,457 מ"ר



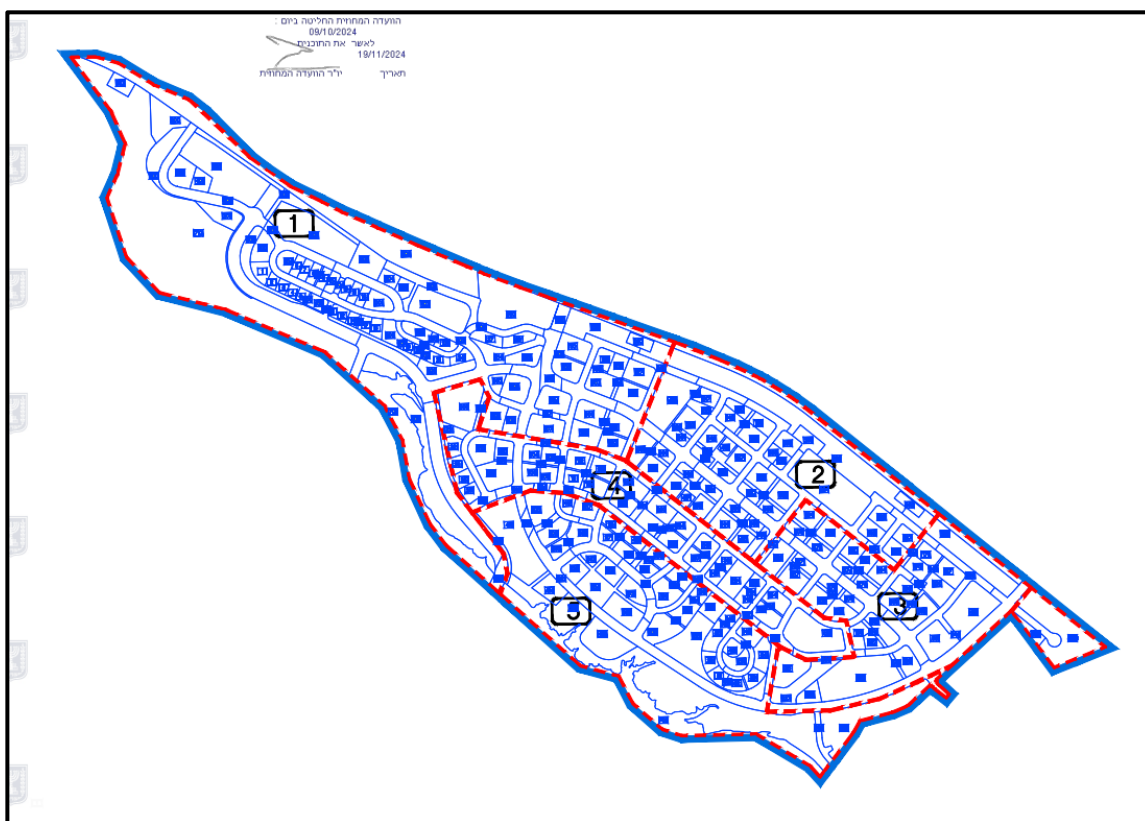
טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

שלבי ביצוע:

מתחם מס' 1 יפותח ראשון.
ניתן לפתח כל מתחם באופן מלא או חלקי ובלבד שיהיה המשכי ובצמידות דופן למתחם ו/או המתחמים שקדמו לו.

בכל שלב יפותחו השטחים והשירותים הציבוריים לצרכי חינוך, רווחה, בריאות, דת, ספורט ופנאי הנדרשים לפי עניין.

מפת המתחמים:





תכנית מס' 699-1236421 - פארק תעסוקה נווה מדבר, אבו תלול ואל-בוואדי.

עפ"י דברי ההסבר, התכנית מוגשת על ידי הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים ועל ידי חברת רני צים בנגב, ומציעה מסגרת מתארת להקמת פארק תעסוקה בסמוך ליישוב אבו תלול.

פארק התעסוקה נמצא בשטח גלילי, בין כביש 25 הקיים לבין מסילת הרכבת, ובתחומו אדמות בבעלות רשות מקרקעי ישראל, וכן אדמות פרטיות בבעלות רני צים בנגב.

שטח התכנית כ-700 דונם, והיא מציעה תאי שטח ביעוד מעורב של מסחר, תעסוקה ומבני ציבור ומוסדות בתכנון מתארי.

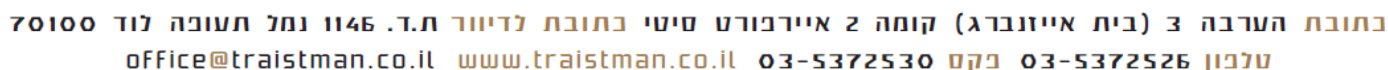
התכנית כוללת תכנון מפורט להסטת כביש 25 ואיחוד תשתיות בתוואי מסילת הרכבת: קו חשמל 161 ודרך ארצית מס' 25.
הסטת הכביש ואיחוד התשתיות תאפשר יצירת תא שטח רציף ומתאים לתכנון פארק התעסוקה, בקישוריות גבוהה ובחיבור ליישוב הקיים אבו תלול ולשכונה המתוכננת לצידו, אל בואדי.

דיון בתכנית התקיים ביום 9.9.2025.

בסיום הדיון סוכם על קידום וגיבוש מסמכי תכנית מפורטים, לרבות הכנת נספחי תנועה מפורטים, בין היתר על רקע כוונה מוצעת להסיט את תוואי כביש 25 צפונה, בסמיכות למסילת הרכבת.

משרד התחבורה הודיע כי אינו מתנגד להסטת הכביש, אך לא יממן אותו.

יודגש כי מדובר בתכנון ראשוני בלבד, אשר טרם נדון במלואו במוסדות התכנון המוסמכים.





טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

9. מצב משפטי

העתקי רישום מפנקס הזכויות מיום 30.04.2026:

שטח רשום:

גוש	חלקה	שטח רשום
10006704	1	158,722 מ"ר
10015103	1	1,319,169 מ"ר

רני צים בנגב בע"מ, בשלמות.

בעלות:

רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.

משכנתאות:

שם הלווה: רני צים בנגב בע"מ ורני צים מרכזי קניות בע"מ.
הערה: ביחד עם גוש 10015103 חלקה 1 וגוש 10006704 חלקה 1.

לא רשומות.

הערות:



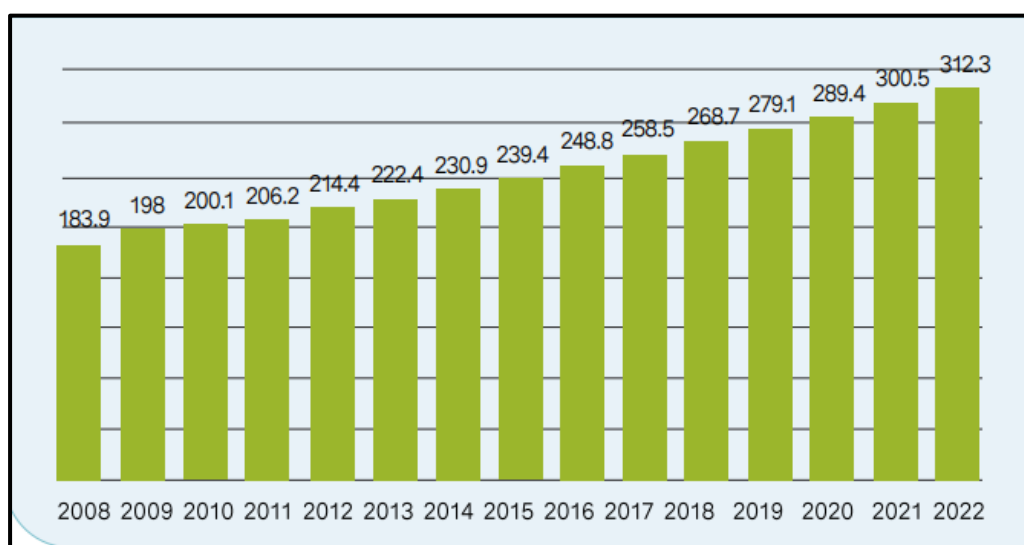
10. המגזר הבדואי בנגב

10.1. נתונים דמוגרפיים

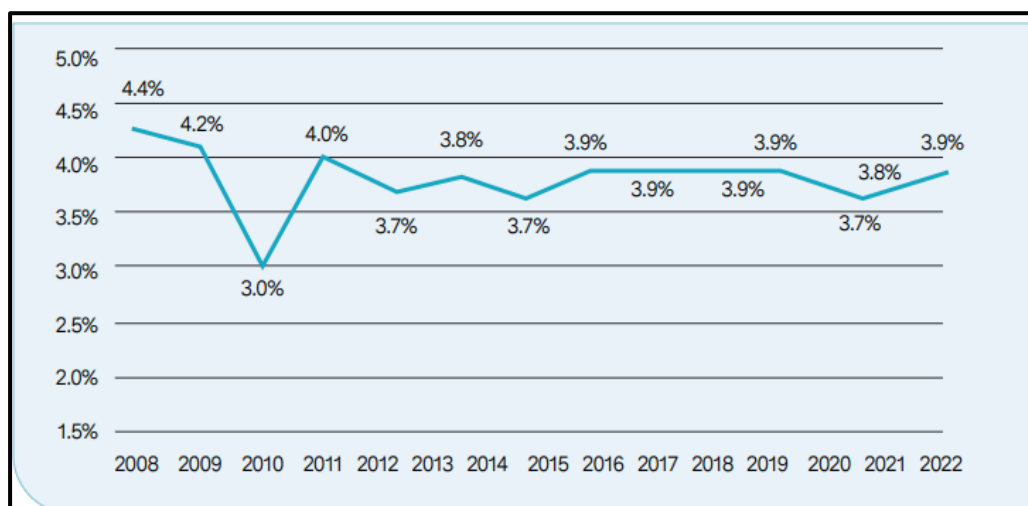
לפי נתוני הכנסת, הלמ"ס ורשות האוכלוסין בנגב חיים כיום כ- 300 אלף בדואים.

שיעור הגידול הטבעי גבוה במיוחד ביחס לממוצע בישראל.

להלן תרשים גידול האוכלוסייה בנפת באר שבע בשנים ² 2008-2022 :



שיעור הגידול הטבעי ³ :



² מתוך שנתון סטטיסטי של החברה הבדואית בישראל – נגביה – ד"ר מנאלח ריב.
³ כנ"ל



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

שיעור הילדים והנוער גבוה משמעותית מהממוצע הארצי .

לפי מסמך מרכז המחקר והמידע של הכנסת :
כ־71%–77% מהבדואים מתגוררים ביישובים מוכרים.
כ־23%–29% חיים בכפרים לא מוכרים או בפזורה .

האוכלוסייה הבדואית בנגב נמנית עם האוכלוסיות החלשות במדינה מבחינה חברתית-כלכלית, ויישובי הבדואים נכללים כולם באשכול החברתי-כלכלי הנמוך ביותר, אשכול 1.

10.2. מבנה ההתיישבות

מספר הדירות נכון לשנת 2023 ביישובים העירוניים הבדואים בנגב עומד על 12,638 דירות.
מדובר בגידול של 35.51% מאז שנת 2013.
בעוד שהאוכלוסייה הבדואית גדלה בתקופה בין השנים המדוברות ב - 49.9%.

לשם השוואה, מספר הדירות ביישובים היהודיים גדל באותה תקופה ב - 21.62%
והאוכלוסייה היהודית גדלה ב - 22.5%.

ניתן לחלק את ההתיישבות הבדואית בנגב לשלושה סוגים מרכזיים :

עירות בדואיות מתוכננות :

המדינה הקימה החל משנות ה־60 מספר יישובים עירוניים, ביניהם :

- רהט
- חורה
- כסייפה
- ערעה בנגב
- לקייה
- שגב שלום
- תל שבע

רהט היא העיר הבדואית הגדולה בישראל ואחת הערים הערביות הגדולות במדינה.

מועצות אזוריות, יישובים מוכרים ויישובים לא מוכרים :

במהלך השנים הוכרו חלק מהכפרים במסגרת מועצות אזוריות.

בשנים 2003-2012 אוגדו 11 יישובים בתחום המועצה האזורית אבו בסמה.
המועצה האזורית פוצלה לשתי מועצות :

המועצה האזורית אל-קסום - כוללת יישובים באזור באר שבע והנגב הצפוני.
המועצה האזורית נווה מדבר - כוללת יישובים באזור דימונה ודרום-מזרח הנגב.



10.3. ממצאי סקר "אל בוואדי" משנת 2025

בשנת 2025 בוצע סקר ע"י הסוקר עאאד כאל.

הסקר כלל 320 נשאלים לבדיקת ביקוש ופוטנציאל ומעקב אחר העדפות מגורים ושירותים קהילתיים עבור פרויקט "אל-בוואדי".

הסקר נועד לבחון את הביקוש לדירור בבנייה רוויה, תוך בחינת נטייה לרכישה מיידית ולרכישה בטווח הקרוב, וכן לבחינת העדפות דירור, לרבות תמהיל יחידות דירור (2/3/5 חדרים).

בנוסף, נבחנה היתכנות פיננסית בסיסית הכוללת אפיקי מימון, נכונות לנטילת משכנתא, סיכוי לקבלת אישור עקרוני ויכולת החזר.

בהתייחס למדיניות ממשלתית, קיימת כוונה לקידום מתווה משכנתאות ייעודי לאוכלוסייה הערבית/הבדואית, אולם נכון למועד זה טרם הוצג או פורסם מתווה אופרטיבי בנושא.

מסקנות הסקר:

בקרב אוכלוסיית הנשואים עם ילדים המתגוררת בנגב, 72% סבורים שהרעיון מתאים לצורכיהם, 67% מעדיפים דירות בנות 4-5 חדרים, ו-63% פתוחים לרעיון אף שהוא נתפס בעיניהם כחדשני.

כדי לחזק את אמונם בפרויקט, המשתתפים ציינו כי נדרשים תחושת ביטחון, ניקיון, לצד שירותי חינוך ובריאות איכותיים. בנוסף, רובם מעדיפים סביבה חברתית מגוונת, תוך שמירה על אינטימיות קהילתית.

עוד עולה מהסקר כי 82% מהמשיבים מתכננים לקחת משכנתא, ו-75% מהם מעריכים שיוכלו לעמוד בהחזר חודשי של עד 5,000 ש"ח.

ניתן להסיק מהסקר על ביקוש ממשי לפרויקט בקרב אוכלוסיית הנשואים עם ילדים המתגוררת בנגב, אך לצד ההתעניינות קיימת חשיבות גבוהה לבניית אמון מצד קהל היעד.

המשיבים הדגישו כי הערך המרכזי עבורם כולל דירות בנות 4-5 חדרים, סביבת מגורים מודרנית, בטוחה ונקייה, לצד שירותי חינוך ובריאות איכותיים. בנוסף, עולה צורך בתוכניות מימון נגישות שיסייעו ברכישת בית ויתרמו ליצירת קהילה מגובשת ותומכת.



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

11. דיונים והחלטות רלוונטיים לתכנית הנדונה

11.1. מדיניות ממשלתית

המדינה מפעילה תוכניות חומש ייעודיות לחברה הבדואית בנגב באמצעות הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב ומשרדי הממשלה.

11.2. דיון מיום 9.9.2024 בוועדת מנכ"לים

מהדיון עולה כי לצורך מימוש הפרויקט נדרשת מעורבות ממשלתית רחבה, לרבות הקמת ועדת מנכ"לים, קידום החלטת ממשלה והסכם גג, וכן קידום ותיאום תשתיות על בתחומי מים, ביוב, תחבורה, חשמל ומוסדות ציבור, כולל בחינת הסטת כביש 25 והקמת תחנת רכבת בסמוך למתחם.

מנכ"ל המועצה הלאומית לכלכלה הציג יוזמה לפיתוח מודל משכנתאות ייעודי לאוכלוסייה הערבית והבדואית בישראל, אשר נמצא בשלבי פיתוח ובשלב מתקדם יותר תיבחן האפשרות להקצאת תקציבים ממשלתיים לקידומו. נציג אגף התקציבים הביע תמיכה עקרונית בפרויקט, וציין כי יש לבחון את שילובו במסגרת התוכניות התקציביות הקיימות, תוך הקצאת מעטפת תקציבית מתאימה ממשרדי הממשלה ותיעדוף הפרויקט בהתאם לסדרי העדיפויות התקציביים.

נציג רשות המים הדגיש את המורכבות בהקמת תשתיות ביוב ובחיבור הפרויקט לתאגיד מים מתאים, וציין כי נדרש ניהול על-משרדי ושיתוף פעולה בין כלל הגורמים הרלוונטיים. בנוסף הוצע להגדיר את הפרויקט כפיילוט בעל עדיפות גבוהה, בהנחה שהתושבים יישאו בעלויות שירותי המים.

11.3. דיון מיום 27.1.2025 בלשכת מנכ"ל משרד התפוצות

בדיון הודגש כי פרויקט אל-בוואדי הינו בעל חשיבות לאומית וכי נדרש לקדם את כלל המהלכים הנדרשים למימושו במקביל ובעדיפות גבוהה. במסגרת זו נקבע כי היזם יגיש גאנט⁴ כולל לפרויקט עד ליום 20.02.2025 ויפעל מול אגף התקציבים לבחינת מקורות המימון הממשלתיים להקמת התשתיות. עוד סוכם כי משרד התפוצות יקדם תיאומים מול משרדי הממשלה הרלוונטיים וכי יתקיים דיון המשך להצגת התקדמות הפרויקט. בתחום המים והביוב הוצג הצורך בקידום תכנון ראשוני, בחינת מקורות תקציביים וגיבוש שלביות ביצוע, תוך הדגשה כי ההסדרה המוניציפלית הינה תנאי מהותי להסדרת מערכות המים והביוב. ביחס להסדרה המוניציפלית הודגשה החשיבות שבהכרה באל-בוואדי כיישוב נפרד וקידום צוות פנים מוניציפלי לצורך גיבוש אופק מוניציפלי מוסדר. בתחום התחבורה נדונו הסבת כביש 25, קידום תחנת רכבת וחיבור כביש 6 לכביש 25, תוך בחינת המשמעויות התחבורתיות והתקציביות.

בתחום האנרגיה הוצג כי תוואי קו מתח עליון 161 של חברת נגה מחייב בחינת חלופות תכנוניות לצורך מימוש אזור התעסוקה. בנוסף צוין כי קיימת היענות עקרונית מצד המתעניינים לפתרונות הסדרה וכי רשות הבדואים מקיימת מגעים לצורך קידום פתרונות ביניים ופתרונות קבע.

⁴ תרשים או לוח זמנים שמציג את כל שלבי הפרויקט בצורה כרונולוגית.



נספח הרקע מציין כי הדיון התקיים בהמשך להחלטת ועדת המנכ"לים להגדיר את פרויקט אל-בוואדי כבעל חשיבות לאומית, וכי מימושו מחייב מעורבות ממשלתית רחבה. התכנית כוללת הקמת רובע מגורים חדש בשטח של כ-1,300 דונם, עם כ-4,100 יחידות דיור, שטחי מסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור ופארק אזורי, עבור אוכלוסייה מוערכת של כ-16,000 תושבים, תוך ניצול מיקומו האסטרטגי בסמוך לבאר שבע ולכביש 6.

11.4. דיון מיום 05.05.2025 - הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום

הוועדה ממליצה למועצה הארצית לאשר את התזכיר בכפוף לאמור לעיל וכן לבחון את ההיתכנות לקידומו של רובע המגורים "אל בוואדי" כיישוב חדש.

11.5. דיון מיום 04.06.2025 בלשכת מנכ"ל משרד התפוצות

סוכם על קידום סוגיית השיוך המוניציפלי באמצעות נציגי משרד הפנים, לצד מעקב אחר קידום תיקוני חקיקה הנוגעים להקמת יישובים טרם אכלוסם. צוין כי השלמת מהלכים אלה צפויה לסייע באופן מהותי לקראת הדיון בוועדה הגיאוגרפית.

עוד סוכם כי רשות המים תקיים דיון עבודה בהשתתפות נציגי משרד הפנים, אגף התקציבים ורשות הבדואים, לצורך בחינת חלופות באשר לזהות תאגיד או ספק המים והביוב, וזאת עד להסדרת השיוך המוניציפלי הרשמי, וכן לצורך בחינת מקורות המימון לתשתיות מים וביוב. בנוסף, הוחלט לבחון מקורות תקציביים עבור אזור התעסוקה והססת כביש 25, מול משרד התחבורה, נציגי אגף התקציבים במשרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל, תוך הדגשת הצורך בגיוס מימון ראשוני לצורך קידום התכנון הסטטוטורי.

12. נייר עמדה לזכאות הפרויקט להטבות פיתוח תשתיות ותשתיות צמודות

נייר העמדה שהוכן ע"י החברה סובר כי מיזם "אלבוואדי" זכאי לקבלת הטבות, מענקים וסבסוד ממשלתי לפיתוח תשתיות ציבוריות ותשתיות צמודות, מכוח החלטות ממשלה שנועדו לקדם את היישובים הבדואיים והחברה הערבית, לצמצם פערים חברתיים ולפתור את מצוקת הדיור בדרום.

הזכאות נשענת בין היתר על החלטת ממשלה 4302, המגדירה את היישובים הבדואים כאזורי עדיפות לאומית בתחום הבינוי והשיכון, על החלטת ממשלה 1279 לפיתוח וקידום היישובים הבדואיים, ובעיקר על החלטת ממשלה 550 ("תקאדום"), הכוללת מנגנון ייעודי לסבסוד פיתוח תשתיות בקרקע פרטית.

המסמך מציג נתונים רשמיים של משרד הבינוי והשיכון, שלפיהם בשנים 2023-2025 הופעלו במסגרת מנגנון זה תקציבים בהיקף של כ-467 מיליון ש"ח, אשר שימשו לקידום 97 פרויקטים ב-68 יישובים, לרבות סבסוד של עד 60% מעלויות התשתיות הציבוריות ועד 40,000 ש"ח ליחידת דיור.

לאור הצלחת המנגנון והמדיניות הממשלתית לעידוד פיתוח ביישובים הבדואים בדרום, נטען כי יש להחילו גם על מיזם "אלבוואדי".

לצורך מימוש הטבות הפיתוח והתקציבים הממשלתיים עבור מיזם "אלבוואדי", מקודמות במקביל שתי חלופות סטטוטוריות העומדות בתנאי הסף של משרד הבינוי והשיכון: שילוב המיזם כהרחבה של היישוב המוכר אבו תלול, באופן שיאפשר החלה מיידית של כלל זכויות הפיתוח והסבסודים החלים על היישוב או לחילופין, קידום הכרה ב"אלבוואדי" כיישוב עצמאי, אשר תאפשר הקצאת משאבים ייעודיים ומימוש ישיר של מנגנוני סבסוד הפיתוח והתשתיות עבור תושביו.

בהתאם לכך, מסקנת החברה היא כי קיימת הנחה סבירה למתן סבסוד והשתתפות ממשלתית בעלויות הפיתוח והתשתיות של המיזם.



13. אומדן עלויות פיתוח

עיינו באומדן עלויות פיתוח שהוכן ע"י גדי כהן ממושרד סימגד מהנדסים משנת 2024. בנוסף, ערכנו שיחה עם גדי לקבלת מידע נוסף.

אומדן עלויות הפיתוח המובא בחשבון הנו בהתאם לחוות דעתו, תוך התאמה לשטחי הקרקע בתכנית המאושרת והצמדה למדד סלילה וגישור.

בהתאם לחוות הדעת ההנדסית, מובאות בחשבון תקורות ועלויות נלוות בשיעור של 16% ועלויות בלתי נצפות (בני"מ) בשיעור של 10%.

חוות הדעת כוללת גם אומדן ביצוע תשתיות על, שלא מובא בחשבון השווי.

העלות הכוללת לאחר הצמדה ליום 31.03.2026 הנה בסך של כ - 463 מ' ₪.

בתחשיב השווי אנו מביאים בחשבון כי הפיתוח יכלול מע"מ.

סה"כ עלות הפיתוח כולל מע"מ - 546.34 מ' ₪.

14. חוות דעת משפטית בעניין שיוך שטח התכנית לרשות מקומית

עפ"י חוות דעת משפטית ממושרד זינגר דנה מיום 02.11.2025, מסמך המופנה לשמאית דניאלה פז עולים הדברים הבאים :

אין בהכרח מניעה לקדם פיתוח שאינו היתר בניה למגורים, כבר עם אישורה של התכנית. סעיף 12 (א) לחוק התכנון והבניה, מקנה לוועדה המחוזית בשטחים גליליים את כל הסמכויות שהיו לוועדה המקומית, אילו הוכרז השטח במרחב תכנון מקומי.

עפ"י חוות הדעת, לנוכח התהליכים שמקודמים ע"י משרדי הממשלה, יש יותר מסיכוי סביר, שבתוך כשנתיים מיום פרסום התכנית למתן תוקף, תתקבל החלטה ע"י הגורמים הנדרשים לעניין, במשרד הפנים, לשייך את שטח התכנית מוניציפאלית.

15. חוות דעת משפטית בעניין מימון תשתיות על ופינוי מחזיקים

עפ"י חוות דעת משפטית ממושרד זינגר דנה מיום 27.11.2024 מסמך המופנה לשמאית דניאלה פז עולים הדברים הבאים :

החלטה של מוסד תכנון לאשר תכנית לבינוי נרחב של רובע מגורים חדש, תוך מודעות מלאה למשמעויות הנלוות לכך ושיתוף פעולה של כל הגורמים הציבוריים הרלוונטיים, משמעה גם חובה לדאוג, לחלק מההיבטים הנדרשים למימושה של אותה התכנית, המוטלים ברגיל על רשויות המדינה ובכלל זה הקמת תשתיות על, מוסדות חובה שמימנם מוטל ברגיל על הרשות הציבורית ופינוי מחזיקים בקרקע.

גם בעניין פינוי המחזיקים, סבורים עוה"ד כי המדינה תפעל לפינוי המחזיקים. הנחה זו מתבססת גם על רקע התפקידים והסמכויות הברורים של הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב וההוראות שמסדירות בבירור את אופן קביעת התשלום למפונים. כפי שנמסר לעוה"ד, בשטח מספר מועט של צבירים, שרק שניים מהם ממוקמים בתחום שלב א' של התכנית.

עוד צוין לעוה"ד כי החסם על פי רוב מבחינת הרשות הוא הימצאות של פתרון תכנוני חליפי עבור המפונים ובתוך תחום אבו תלול יש תכנית מאושרת שמאפשרת הקצאה לכ- 200 מגרשים.



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

16. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

16.1. רכישות ועסקאות

מועד עסקה	שטח נמכר בדונם	מחיר עסקה מדווחת	מחיר לדונם
18/03/2024	424.1	20,000,000 ₪	47,158 ₪
12/06/2023	169.6	7,804,000 ₪	46,003 ₪
24/04/2023	212.1	9,756,000 ₪	46,008 ₪
24/04/2023	212.1	9,756,000 ₪	46,008 ₪
23/06/2022	460.1	19,131,603 ₪	41,577 ₪

16.2. שומות מקרקעין עד 3 שנים לפני המועד הקובע

עיינו בחוות הדעת של פז כלכלה והנדסה מיום 16.11.2025.
המועד הקובע - 30.09.2025.
אומדן השווי - 201,900,000 ₪.

הערכת השווי ליום 30.09.2025 נערכה למלוא זכויות הבניה, למגורים, מסחר ותעסוקה.

ההבדלים הנם בפרמטרים רבים, לדוגמא :

עלות ההקמה, רווח יזמי, שווי למ"ר בנוי למגורים, קיזוז עלויות הפיתוח
מהיטל ההשבחה, התייחסות לפינויים, הפחתה לגודל, משך זמן הדחיה,
התייחסות למרתפי חניה ועוד.



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

17. 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 היזום 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.

17.1. גורמים ושיקולים

17.1.1 הסביבה

אזור הנגב, במרחק של כ-10 ק"מ מזרחית לעיר באר שבע, בסמיכות למחלף נבטים ולאורך כביש 25, בקטע הדרך שבין באר שבע לדימונה.

בסביבת הנכס, שטחים פתוחים, חלקם מוחזקים על ידי משפחות בדואיות, ללא ייעוד תכנוני רלוונטי.

17.1.2 מאפייני הנכס

הנכס הנדון מהווה קרקע בלתי מפותחת בשטח כולל של כ-1,478 דונם, מתוכם כ-1,320 דונם מיועדים לפיתוח למגורים, מסחר ותעסוקה בהתאם לתכנית מס' 624-1146430, שאושרה ביום 17.11.2024.

במסגרת התכנית נקבעו זכויות להקמת כ-4,100 יח"ד, לצד שטחי מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים פתוחים, כחלק מתכנון רובע חדש עבור המגזר הבדואי.

השטח אינו משויך לתחום יישוב קיים.





כאמור, התחשיב נערך לשטח דירה ממוצע של 122 מ"ר. שווי יח"ד ממוצעת נקבע בסך של 1,520,000 ₪ לפי בסיס של 12,500 ₪ למ"ר פלדלת מגלם מרפסת וכולל מע"מ.

שווי שטחי המסחר נקבע בגישת היוון ההכנסות בהשוואה לדמי השכירות המתקבלים במרכזים של חברת רני צים בערד וברהט. בהתבסס על נתונים אלו, ולאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות למאפייני המתחם המתוכנן, הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים בסך של 90 ש"ח למ"ר לכלל שטחי המסחר.

כאמור, בקרקע מתגוררות משפחות בדואיות שהאחריות לפינוי היא של מדינת ישראל. מובאת בחשבון עלות תחשיבית לפינוי.

לצורך התחלת בניית המגורים נדרש להשלים את הליך השיוך המוניציפלי ולהתחיל בביצוע עבודות הפיתוח.

לצורך התחלת בניית שטחי המסחר, אין צורך בשיוך המוניציפלי.
לוח הזמנים המובא בחשבון הנו כשנתיים עד לתחילת בניית שטחי המסחר וכ-4 שנים עד לתחילת בניית שטחי המגורים.
הנחנו כי הבניה תיעשה בפעילות של 700 יח"ד, כשאחת הפעילות תהיה של 600 יח"ד, שבנייתן תחל בהפרש של שנה.
משך הבניה של כל פעימה 30 חודשים.
הדחיה הממוצעת הנה לתקופה של 6.5 שנים.

התחשיב נערך בהתאם לשווי הקרקע המתקבל בתחשיב שערכנו, בסך של 325.15 מ' נה.

שווי המצב הקודם חושב לפי שווי קרקע של 45 א' ש"ח לדונם, המשקף קרקע ללא פוטנציאל.





טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

שווי מצב חדש	₪ 325,150,000
שווי מצב קודם:	
שטח הקרקע	1,320 דונם
שווי לדונם	₪ 45,000
שווי מצב קודם:	₪ 59,400,000
ההשבחה	₪ 265,750,000
היטל ההשבחה	₪ 136,010,000

17.1.12 שווי הקרקע בתחום חלקה מס' 1 בגוש 10006704

הקרקע הנדונה כיום חקלאית.
נכללת בתחום חטיבת קרקע גדולה הנמצאת בשלבי תכנון להקמת פארק
תעסוקה "נווה מדבר".

לא איתרנו נתוני השוואה רלוונטיים לצורך קביעת השווי ולפיכך התייחסנו
למחיר הרכישה של הקרקע, לפי 45 א' ₪ לדונם, כשווי "מצב קודם".





טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

כתובת: נחל קדרון 19-25, פארק הנחל באר שבע							
שם פרויקט: צרפתי בפארק				מהות: בניה חדשה			
יזם: צרפתי שמעון				תאור: בניינים בני 12-4 קומות, 671 יח"ד			
גוש וחלקה: 38463/19-20				מחיר עסקאות בפרויקט כפי שדווח במערכת רשות המיסים:			
25% חצר		50% מרפסת					
מחיר מ"ר	מרפסת/גינה לפי משווק	מחיר למ"ר	מחיר	חדרים	קומה	שטח	תאריך עסקה
16,614 ₪	21 מ"ר	18,742 ₪	1,536,808 ₪	3	4	82 מ"ר	08/07/2025
14,025 ₪	13 מ"ר	14,785 ₪	1,803,808 ₪	5	8	122 מ"ר	22/7/2025
13,480 ₪	13 מ"ר	14,223 ₪	1,706,808 ₪	5	3	120 מ"ר	16/7/2025
12,727 ₪	171 מ"ר חצר	17,629 ₪	1,956,808 ₪	4	קרקע	111 מ"ר	18/5/2025
13,659 ₪	13 מ"ר	14,400 ₪	1,756,808 ₪	5	7	122 מ"ר	05/09/2025
13,659 ₪	13 מ"ר	14,400 ₪	1,756,808 ₪	5	7	122 מ"ר	04/10/2025
14,121 ₪	24 מ"ר	15,250 ₪	2,241,808 ₪	5	4	147 מ"ר	26/3/2025
13,659 ₪	13 מ"ר	14,400 ₪	1,756,808 ₪	5	7	122 מ"ר	23/3/2025
14,116 ₪	41 מ"ר	16,292 ₪	2,166,808 ₪	5	4	133 מ"ר	20/3/2025
14,787 ₪	26 מ"ר	16,132 ₪	2,306,808 ₪	5	1	143 מ"ר	22/1/2025
13,970 ₪	13 מ"ר	14,728 ₪	1,796,808 ₪	5	1	122 מ"ר	16/1/2025
13,657 ₪	13 מ"ר	14,398 ₪	1,756,522 ₪	5	7	122 מ"ר	29/12/2024
14,629 ₪	19 מ"ר	16,005 ₪	1,616,522 ₪	4	4	101 מ"ר	25/12/2024
13,890 ₪	13 מ"ר	14,644 ₪	1,786,522 ₪	5	7	122 מ"ר	18/12/2024
13,951 ₪	26 מ"ר	15,475 ₪	1,841,522 ₪	5	1	119 מ"ר	11/05/2024

לאינדיקציה, נתוני השוואה מהעיר דימונה, שכונת השחר:

פרויקט: "מדורגי השחר"					
גו"ח: 39866/72-75					
יזם: אסיה סירות					
תיאור: פרויקט להקמת 9 בנייני מגורים בני 9 קומות וסה"כ 252 יח"ד					
תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח	מחיר מוצהר	מחיר למ"ר ובמעוגל
15/1/2026	קרקע	4	104 מ"ר	1,500,000 ₪	14,400 ₪
30/10/2025	5	4	104 מ"ר	1,330,000 ₪	12,800 ₪
30/10/2025	8	4	104 מ"ר	1,330,000 ₪	12,800 ₪
11/9/2025	7	4	106 מ"ר	1,350,000 ₪	12,700 ₪
11/8/2025	8	4	107 מ"ר	1,330,000 ₪	12,400 ₪
22/5/2025	8	4	104 מ"ר	1,330,000 ₪	12,800 ₪
19/5/2025	7	4	104 מ"ר	1,330,000 ₪	12,800 ₪
8/4/2025	6	4	106 מ"ר	1,430,000 ₪	13,500 ₪
10/4/2025	4	4	104 מ"ר	1,590,000 ₪	15,300 ₪
16/1/2025	4	4	104 מ"ר	1,623,700 ₪	15,600 ₪



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

פרויקט: "התקומה"					
גו"ח: 39869/67-71					
יזם: יואב את רמי					
תיאור: פרויקט להקמת 6 בנייני מגורים בני 8 קומות וסה"כ 240 יח"ד					
תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח	מחיר מוצהר	מחיר למ"ר ובמעוגל
11/9/2025	2	4	101 מ"ר	1,300,000 ₪	12,900 ₪
13/8/2025	2	4	102 מ"ר	1,290,000 ₪	12,600 ₪
30/6/2025	2	4	102 מ"ר	1,350,000 ₪	13,200 ₪
23/4/2025	2	4	102 מ"ר	1,345,000 ₪	13,200 ₪
10/12/2024	7	5	153 מ"ר	1,910,000 ₪	12,500 ₪

פרויקט: "שבע"					
גו"ח: 39862/27,30,32,33 39861/12,14,17					
יזם: ברזילי מור ואבני דרך					
תיאור: פרויקט להקמת 7 בנייני מגורים בני 8 קומות וסה"כ 216 יח"ד					
תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח	מחיר מוצהר	מחיר למ"ר ובמעוגל
19/11/2025	3	3	75 מ"ר	1,245,000 ₪	16,600 ₪
1/10/2025	8	3	76 מ"ר	1,225,000 ₪	16,100 ₪
25/6/2025	1	4	90 מ"ר	1,403,000 ₪	15,600 ₪
19/2/2025	1	5	130 מ"ר	1,900,000 ₪	14,600 ₪
19/1/2025	1	3	85 מ"ר	1,175,000 ₪	13,800 ₪



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

פרויקט: "יוקרה בלב השחר"								
גו"ח: 39861-22								
יזם: אבאל								
תיאור: פרויקט להקמת 4 בנייני מגורים בני 5 קומות וסה"כ 60 יח"ד								
תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח נטו	מחיר מוצהר	מחיר למ"ר ובמעוגל	שטח מרפסת	שטח אקו'	מחיר מ"ר אקו'
30/12/2025	3	5	153 מ"ר	2,180,000 ₪	14,200 ₪	79 מ"ר	181 מ"ר	12,068 ₪
14/1/2026	3	5	153 מ"ר	2,020,000 ₪	13,200 ₪	79 מ"ר	181 מ"ר	11,182 ₪
9/7/2025	4	5	140 מ"ר	2,130,000 ₪	15,200 ₪	117 מ"ר	169 מ"ר	12,585 ₪
17/11/2025	4	5	140 מ"ר	2,240,000 ₪	16,000 ₪	117 מ"ר	169 מ"ר	13,235 ₪
17/7/2025	3	5	152 מ"ר	2,160,000 ₪	14,200 ₪	79 מ"ר	180 מ"ר	12,023 ₪
1/9/2025	3	5	153 מ"ר	2,190,000 ₪	14,300 ₪	79 מ"ר	181 מ"ר	12,123 ₪
18/9/2025	3	5	153 מ"ר	2,135,000 ₪	14,000 ₪	79 מ"ר	181 מ"ר	11,818 ₪

נתוני השוואה לדירות גדולות בשכונת ממשית, דרום מזרח העיר:

גו"ח	תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח נטו	מחיר מוצהר	מחיר למ"ר ובמעוגל	שנת בניה
39833-60	21/8/2025	2	5	171 מ"ר	2,100,000 ₪	12,300 ₪	2024
39833-60	28/12/2025	2	5	170 מ"ר	2,150,000 ₪	12,600 ₪	2024
39833-66	10/11/2025	2	5	161 מ"ר	2,200,000 ₪	13,700 ₪	2028
39833-55	22/6/2025	קרקע	5	161 מ"ר	2,250,000 ₪	14,000 ₪	2028
39833-69	23/7/2025	3	6	151 מ"ר	2,600,000 ₪	17,200 ₪	2028
39833-56	10/11/2025	2	6	151 מ"ר	2,150,000 ₪	14,200 ₪	2028
39833-59	10/9/2025	8	5	148 מ"ר	1,950,000 ₪	13,200 ₪	2024



- **ניתוח מכרז רמ"י לבנייה רוויה בעיר דימונה**

להלן ניתוח פרטי המכרז:

מגרשים מס':	4 ו- 5
מס' יח"ד	49
מחיר זכיה	2,465,000 ₪
פיתוח	7,382,772 ₪
סה"כ	9,847,772 ₪
שם הזוכה	א. אבאל חברה לבנין ופיתוח 1993
מחיר זכיה ממוצע ליח"ד	200,975 ₪
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	122 מ"ר
ממוצע למ"ר מבונה פלדלת	1,647 ₪



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

מגרשים מס': 12 ו 13	
מס' יח"ד	32
מחיר זכיה	1,080,000 ₪
פיתוח	4,039,076 ₪
סה"כ	5,119,076 ₪
שם הזוכה	בית השקעות נדל"ן
מחיר זכיה ממוצע ליח"ד	159,971 ₪
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	102 מ"ר
ממוצע למ"ר מבונה פלדלת	1,568 ₪

מגרשים מס': 7 ו-8	
מס' יח"ד	37
מחיר זכיה	1,691,000 ₪
פיתוח	5,746,123 ₪
סה"כ	7,437,123 ₪
שם הזוכה	א. אבאל חברה לבנין ופיתוח 1993
מחיר זכיה ממוצע ליח"ד	201,003 ₪
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	122 מ"ר
ממוצע למ"ר מבונה פלדלת	1,648 ₪

מגרשים מס' : 17-20,23-25	
מס' יח"ד	36
מחיר זכיה	₪ 1,035,946
פיתוח	₪ 3,792,004
סה"כ	₪ 4,827,950
שם הזוכה	
מחיר זכיה ממוצע ליח"ד	₪ 134,110
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	128 מ"ר
ממוצע למ"ר מבונה פלדלת	₪ 1,051

מגרשים מס': 26-27 ,14-16	
מס' יח"ד	24
מחיר זכיה	1,071,020 ₪
פיתוח	3,792,004 ₪
סה"כ	4,863,024 ₪
שם הזוכה	י.ק.ר יסוד הארץ
מחיר זכיה ממוצע ליח"ד	202,626 ₪
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	127 מ"ר
ממוצע למ"ר מבונה פלדלת	1,595 ₪



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

■ ניתוח מכרז רמ"י לבניה רוויה בעיר באר שבע

בתאריך 26.06.2025 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י מס' 66/2025 בשכונת פסגת רמות בעיר באר שבע.

להלן ניתוח פרטי המכרז:

מגרשים מס': 108-105		מגרשים מס': 201 ו-125, 124	
מס' יח"ד	216	מס' יח"ד	176
מחיר זכיה	2,501,456 ₪	מחיר זכיה	2,501,235 ₪
פיתוח	70,896,220 ₪	פיתוח	74,780,756 ₪
סה"כ	73,397,676 ₪	סה"כ	77,281,991 ₪
שם הזוכה	ארזי הנגב ייזום	שם הזוכה	ארצי הנגב ייזום
דמי הקמה [הקיזוז שנותר לשלם]	76%	דמי הקמה [הקיזוז שנותר לשלם]	76%
תעריף	136 ₪	תעריף	136 ₪
תוספת דמי הקמה	3,425,492 ₪	תוספת דמי הקמה	2,788,633 ₪
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח + דמי הקמה	76,823,168 ₪	סה"כ מחיר הזכיה כולל פיתוח + דמי הקמה	80,070,624 ₪
מחיר זכיה ממוצע ליח"ד	355,663 ₪	מחיר זכיה ממוצע ליח"ד	454,947 ₪
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	122 מ"ר	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	122 מ"ר
ממוצע למ"ר פלדלת	2,922 ₪	ממוצע למ"ר פלדלת	3,738 ₪

מגרשים מס': 132 ו-129	
מס' יח"ד	112
מחיר זכיה	555,026 ₪
פיתוח	37,316,809 ₪
סה"כ	37,871,835 ₪
שם הזוכה	אביסרור
דמי הקמה [הקיזוז שנותר לשלם]	76%
תעריף	136 ₪
תוספת דמי הקמה	1,775,924 ₪
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח + דמי הקמה	39,647,759 ₪
מחיר זכיה ממוצע ליח"ד	353,998 ₪
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	122 מ"ר
ממוצע למ"ר פלדלת	2,908 ₪

17.3 נתוני השוואה למסחר

נוכח הקושי באיתור מרכזים מסחריים ברי השוואה אשר יכולים לשמש בסיס לקביעת דמ"ש ראויים למתחם המסחרי בנכס הנדון, הבאנו בחשבון את דמי השכירות המתקבלים במרכזים המסחריים של חברת רני צים בערד וברהט, המהווים אינדיקציה לרמות דמי השכירות הנהוגות באזור.

דמי השכירות המתקבלים, בהתאם לנתונים הקיימים במשרדנו, עומדים על כ-90 ₪ למ"ר.

בנוסף, עפ"י הדיווח של חברת רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ, דמ"ש החזויים במרכז המסחרי המתוכנן בדימונה הנם כ-95 ₪ למ"ר.



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

▪ **מכרז רמ"י מיום 30.06.2025**

בתאריך 30.06.2025 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י מס' 156/2024 בעיר ערד.
הזכות במכרז הן חברות רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ וג"י טי (וואן) החזקות בע"מ.
סכום הזכייה משקף מחיר של 3,600 ₪ למ"ר בנוי, כולל עלויות פיתוח.

ע"פ תכנית מס' 610-0377291, השימושים המותרים במקרקעין כוללים: משרדים, בנקים, מסעדות
וחנויות מזון, מסחר קמעונאי, מבני תרבות ובידור, אולמות אירועים, וכן שטחי אחסנה המשמשים
באופן ישיר את הפעילות המסחרית המתבצעת במקום.

להלן ניתוח פרטי המכרז:

מחיר זכיה	22,109,555 ₪
מחיר פיתוח	5,207,371 ₪
מחיר זכיה + פיתוח	27,316,926 ₪
שטח הקרקע	15,176 מ"ר
מחיר לדונם	1,800,019 ₪
זכויות בניה לקומת הקרקע	7,588 מ"ר
תכסית	50%
מחיר למ"ר מבונה כולל פיתוח	3,600 ₪

הקרקע ממוקמת באזור התעשייה של ערד, ללא חזית לכביש הראשי.

▪ **מכרז רמ"י מיום 17.5.2023**

הקרקע ממוקמת באזור התעשייה של דימונה.
ללא חזית לכביש ראשי.

הזכות במכרז הן חברות רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ וג"י טי נדל"ן בע"מ.
סכום הזכייה משקף מחיר של 3,700 ₪ למ"ר בנוי, כולל עלויות פיתוח.

להלן ניתוח פרטי המכרז:

מס' מגרש	701
שטח מגרש	13,619 מ"ר
מחיר זכיה	17,120,162 ₪
הוצאות פיתוח לרמ"י	12,841,638 ₪
מחיר זכיה + פיתוח	29,961,800 ₪
שטח עיקרי	4,900 מ"ר
שטח שירות	3,200 מ"ר
סה"כ	8,100 מ"ר
מחיר למ"ר מבונה	3,699 ₪



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

17.4 נתוני השוואה לקביעת שיעורי ההיוון הראויים

17.4.1 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 מסחריים מניבים שנערכו בתקופה האחרונה:

02/2026	סלע קפיטל נדל"ן בע"מ במו"מ לרכישת מלוא הזכויות בקניון "כפר סבא הירוקה". הנכס כולל מרכז מסחרי בשטח של כ- 19.5 א' מ"ר, שטחי משרדים בשטח של כ- 16.2 א' מ"ר ו- 855 חניות.
	התמורה - 580 מיליון ₪.
	תפוסה נכון למועד הקובע - 93%.
	דמ"ש נטו (בתפוסה מלאה) - 40.5 מיליון ₪.
	שיעור התשואה - 7.0%.
	מקור המידע: לפי פרסומים.
12/2025	קבוצת עמי גרופ השלימה את רכישת מתחם "גן העיר" כרמיאל. המתחם כולל כ- 12 א' מ"ר שטחי מסחר, קומת משרדים ו- 250 מקומות חניה.
	התמורה (25%) - 215 מיליון ₪.
	שיעור התשואה - 7.0%.
	מקור המידע: לפי פרסומים.
03/2025	לפי מידע שברשותנו, נרכשו 25% ממבנה משרדים ומסחר, בשטח כולל של כ- 28,250 מ"ר, הכולל 5 קומות משרדים ו- 2 קומות מסחר.
	הנכס ממוקם בפארק תעשיות הורביץ ברחובות.
	התמורה (25%) - 97 מיליון ₪.
	NOI (נכון 31.12.2024) - 6.47 מיליון ₪.
	שיעור התשואה כולל - 6.67%.
	מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.
12/2024	לפי מידע שברשותנו, נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשטח של כ- 3,500 מ"ר הבנוי בשני מפלסים. ממוקם בשכונת נווה רבין, אור יהודה.
	התמורה (100%) - 80 מיליון ₪.
	ה- NOI - 5.1 מיליון ₪.
	שיעור התשואה - 6.375%.
	מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.
08/2024	לפי מידע שברשותנו, נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשטח של כ- 11,000 מ"ר הכולל חניון תת קרקעי, קומות מסחר ומשרדים. ממוקם בשכונת אגמים, נתניה.
	התמורה (100%) - 94.86 מיליון ₪.
	NOI - 5.8 מיליון ₪.
	שיעור התשואה - 6.12%.
	מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.



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. ההסכם בוטל.

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

עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי, שפורסם ביום 28.04.2026 שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית ראשונה של שנת 2025 הנם כדלקמן:

משרדים	-	6.75%
מסחריים	-	6.75%
תעשייה	-	6.50%

17.4.2 קביעת שיעור ההיוון

קיימת שונות גדולה בשיעורי התשואה, המושפעים מרמת הסיכון ביחס לאופי השוכרים, רמת הפעילות, מתחרים, מצב פיזי, רמת הסיכון לקבלת הרווח התפעולי וכו'. קביעת שיעור ההיוון נעשית תוך התייחסות לסיכונים אלה וכן תוך התייחסות לסיכונים הנובעים ממיקומו הייחודי של הנכס.

שיעור ההיוון לקביעת שווי שטחי המסחר נקבע בשיעור של 7%.



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

17.5 תחשיב השווי למגורים

מודל הבניה:

מס' יח"ד	4,100 יח"ד
שטח פלדלת	122 מ"ר
שטחי שירות ליח"ד	13 מ"ר
שטח הקרקע	324,800 מ"ר
תקן חניה	1.3
מס' מקומות נדרשים	5,330 מ.ח.
שטח מקום חניה עילי	25 מ"ר
שטח קרקע לחניה	133,250 מ"ר
מבני ציבור בתחום מגרשי המגורים	4,810 מ"ר

תקציב הפרויקט למגורים:

עלות הבניה הישירה נקבעה בהסתמך על פרויקט בעל מאפיינים דומים באופקים המלווה על ידי משרדנו וקביעת משרד שמאים אחר בדו"ח שנערך לפרויקט בניה בדימונה.

עלויות הפיתוח נקבעו לפי החלק היחסי למרכיב המגורים.
יתר הפרמטרים נקבעו במתכונת דו"ח אפס לפי ערכים מקובלים.

המימון נקבע בהנחת הון עצמי בשיעור של 20%.
שיעור הריבית נקבע על 5.8%, בהתאם לריבית הפריים + 0.3%.



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

תקציב הפרויקט למגורים :

תקציב			
סעיף	מפתח עלויות		עלות לסעיף לא כולל מע"מ
	מחיר ליח' ללא מע"מ	כמות	
כלליות:			
אגרות והיטלים	39 ₪	552,982 מ"ר	21,334,046 ₪
עלויות פיתוח	934 ₪	557,792 מ"ר	521,160,540 ₪
תכנון ויועצים	15,000 ₪	4,100 יח"ד	61,500,000 ₪
חיבור חשמל	3,600 ₪	4,100 יח"ד	14,760,000 ₪
חשמל לציבורי	60 ₪	4,810 מ"ר	288,600 ₪
ניהול ופיקוח	2.0%	2,901,529,000 ₪	58,030,580 ₪
הנהלה וכלליות	2.0%	2,901,529,000 ₪	58,030,580 ₪
שיווק, פרסום ומשפטיות	1.5%	6,191,180,000 ₪	92,867,700 ₪
בלתי נצפה מראש	5.0%	מעלויות הקמה	145,076,450 ₪
סה"כ עלויות כלליות:			973,050,000 ₪
עלויות ישירות:			
מגורים עילי	5,000 ₪	552,982 מ"ר	2,764,910,000 ₪
מבני ציבור	5,900 ₪	4,810 מ"ר	28,379,000 ₪
מרפסות	2,200 ₪	49,200 מ"ר	108,240,000 ₪
סה"כ עלויות הקמה			2,901,529,000 ₪
סה"כ עלויות			3,874,579,000 ₪
מימון ועמלות			175,170,000 ₪
סה"כ עלויות			4,049,749,000 ₪

סיכום שווי הקרקע למגורים :

סיכום	
הכנסות ללא מע"מ	5,246,762,712 ₪
רווח יזמי	20.00%
	874,460,452 ₪
הכנסות בניכוי רווח יזמי	4,372,302,260 ₪
עלויות כולל מימון	4,049,749,000 ₪
יתרת רכיב הקרקע, במעוגל	322,550,000 ₪

בתחשיב השווי מתקבל שווי קרקע ליח"ד בגבולות 207 א' ₪ לקרקע ליח"ד.

בהתאם לנתוני ההשוואה שהוצגו ממכרזי רשות מקרקעי ישראל, מחיר הקרקע בדימונה כ – 200 א' ₪ ליח"ד ובבאר שבע, גבוה מ – 300 א' ₪ ליח"ד.



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

17.6 תחשיב השווי למסחר בתחום המגורים

מודל הבניה ופירוט ההכנסות:

שטחי מסחר אפשריים במגרשי המגורים	15,995 מ"ר
מקדם תחשיבי	80%
שטחי מסחר תחשיביים	12,796 מ"ר
שווי למ"ר	15,000 ₪
סה"כ השווי ללא מע"מ	191,900,000 ₪

תקציב הפרויקט:

סעיף	תעריף	הערות	כמות	סה"כ לפרויקט
כלליות				
תכנון ויעוץ	3.0%	מעלויות בניה	63,980,000 ₪	1,919,400 ₪
משפטיות	0.50%	מהשווי	191,900,000 ₪	959,500 ₪
אגרות בניה	39 ₪	למ"ר	12,796 מ"ר	493,670 ₪
עלויות פיתוח	934 ₪	למ"ר	12,796 מ"ר	11,955,658 ₪
ניהול ופקוח	2.00%	מעלויות בניה	63,980,000 ₪	1,279,600 ₪
הנהלה וכלליות	2.00%	מעלויות בניה	63,980,000 ₪	1,279,600 ₪
פירסום ושיווק	2.00	חודשי שכירות	1,151,640 ₪	2,303,280 ₪
בני"מ	5.00%	מעלויות בניה	63,980,000 ₪	3,199,000 ₪
סה"כ כלליות				23,390,000 ₪
בנייה ישירה				
שטחים עיליים	12,796 מ"ר		5,000 ש"ח למ"ר	63,980,000 ₪
סה"כ בנייה ישירה				63,980,000 ₪
סה"כ כלליות + ישירות				87,370,000 ₪
מימון				
סה"כ מימון				10,070,000 ₪
סה"כ עלות הקמה ומימון				97,440,000 ₪

סיכום השווי למסחר בתחום המגורים:

סיכום	
שווי הפרוייקט כגמור ללא מע"מ	191,900,000 ₪
רווח יזמי	20%
	31,983,333 ₪
עלות הקמה ומימון	97,440,000 ₪
יתרה לקרקע	62,500,000 ₪



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

17.7 תחשיב השווי למסחר במגרשים המיועדים למסחר ותעסוקה

שטחי המגרשים למסחר ותעסוקה:

מגרש	שטח	עיקרי	שירות	מתקנים הנדסיים	סה"כ
965	16,481 מ"ר	19,942 מ"ר	4,985 מ"ר	2,000 מ"ר	26,927 מ"ר
966	4,031 מ"ר	5,225 מ"ר	1,305 מ"ר		6,530 מ"ר
סה"כ	20,512 מ"ר	25,167 מ"ר	6,290 מ"ר	2,000 מ"ר	33,457 מ"ר

מודל הבניה:

תקן חניה לשטח עיקרי	1: 50
תכסית סבירה	69%
שטח ברוטו	14,153 מ"ר
מקדם ברוטו/נטו	90%
שטח נטו	12,738 מ"ר
מס' מקומות נדרש	255 מ.ח.
שטח פנוי לחניה עילית	6,359 מ"ר
שטח מקום חניה עילי	25 מ"ר
מס' מקומות מקסימלי	255 מ.ח.

פירוט ההכנסות:

שטחי מסחר בקומת קרקע	14,153 מ"ר
שווי למ"ר	15,000 ₪
דמי"ש למ"ר	90 ש"ח למ"ר
שיעור היוון	7.00%
סה"כ השווי ללא מע"מ	212,300,000 ₪



תקציב הפרויקט למסחר :

סעיף	תעריף	הערות	כמות	סה"כ לפרויקט
כלליות				
תכנון ויעוץ	3.0%	מעלויות בניה	70,766,400 ₪	2,122,992 ₪
משפטיות	0.50%	מהשווי	212,300,000 ₪	1,061,500 ₪
אגרות בניה	39 ₪	למ"ר	14,153 מ"ר	546,034 ₪
עלויות פיתוח	934 ₪	למ"ר	14,153 מ"ר	13,223,802 ₪
ניהול ופקוח	2.00%	מעלויות בניה	70,766,400 ₪	1,415,328 ₪
הנהלה וכלליות	2.00%	מעלויות בניה	70,766,400 ₪	1,415,328 ₪
פירסום ושיווק	2.00	חודשי שכירות	1,273,795 ₪	2,547,590 ₪
בני"מ	5.00%	מעלויות בניה	70,766,400 ₪	3,538,320 ₪
סה"כ כלליות				25,870,000 ₪
בנייה ישירה				
שטחים עיליים	14,153 מ"ר		5,000 ש"ח למ"ר	70,766,400 ₪
סה"כ בנייה ישירה				70,766,400 ₪
סה"כ כלליות + ישירות				96,636,400 ₪
מימון				
סה"כ מימון				11,140,000 ₪
סה"כ עלות הקמה ומימון				107,780,000 ₪

סיכום שווי הקרקע למסחר ותעסוקה :

סיכום	
שווי הפרוייקט כגמור ללא מע"מ	212,300,000 ₪
רווח יזמי	20%
	35,383,333 ₪
עלות הקמה ומימון	107,780,000 ₪
יתרה לקרקע	69,100,000 ₪

התייחסות לערכי השווי המתקבלים בחוות הדעת :

הערכת השווי לנכס הנדון בשיטת החילוץ, מצביעה על שווי של 5,540 ₪ למ"ר מבונה כולל פיתוח.

הפחתת דמי השכירות בתחשיב שערכנו בשיטת החילוץ ב - 10 ₪ למ"ר לחודש, לאור העובדה שהנכס ממוקם לאורך כביש 25 באזור שבו אין מרכזים מסחריים מתחרים, מביאה לתוצאה דומה לתוצאות המתקבלות במכרזי רמ"י בערד ובדימונה.



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

17.8 שווי יתרת הקרקע

חלקה 1 בגוש 10006704 אינה בעלת תכנון מאושר, וכיום מקודמת לגביה תב"ע ראשונית. לאור השלב המוקדם של ההליך התכנוני, לא יוחס לתכנון המוצע שווי בשלב זה, והשווי נקבע בהתאם למצב הקיים.

תחשיב השווי:

שווי יתרת הקרקע	158 דונם
שווי לדונם	₪ 45,000
סה"כ	₪ 7,100,000

17.9 סיכום השווי

שווי הקרקע למסחר	₪ 69,100,000
מקדם דחייה:	
תקופה	2
ריבית	6%
שווי חדש	₪ 61,500,000
שווי הקרקע למגורים	₪ 322,550,000
שווי הקרקע למסחר בתחום המגורים	₪ 62,500,000
מקדם דחייה:	
תקופה ממוצעת	6.50
ריבית	6%
שווי חדש	₪ 263,650,000
סה"כ שווי לאחר דחיה	₪ 325,150,000

היטל השבחה:

שווי מצב חדש	₪ 325,150,000
שווי מצב קודם:	
שטח הקרקע	1,320 דונם
שווי לדונם	₪ 45,000
שווי מצב קודם:	₪ 59,400,000
ההשבחה	₪ 265,750,000
היטל ההשבחה	₪ 136,010,000
שווי בניכוי היטל השבחה	₪ 189,100,000

שווי כולל - 196,200,000 ₪.



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

18. קביעת השווי

אומדן שווי הנכס שבנדון, בשוק החופשי בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, כשהוא ריק, פנוי ונקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', בסך השווה ל- **196,200,000 ₪** (מאה תשעים ושישה מיליון ומאתיים אלף ₪).
הערכים אינם כוללים מע"מ.

המועד הקובע	-	31.03.2026.
מיסים ותשלומים	-	היטל השבחה, מוערך על ידנו בסך - 136,010,000 ₪.
שווי הנכס בספרי התאגיד-		201,900,000 ₪.

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 הוועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

תאריך חתימת הדו"ח: 19.08.2026