

אזורים
Living
שכירות ארוכת טווח

ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ

דוח לרבעון השני של שנת 2025

Living
שכירות ארוכת טווח

ליווינג
שכירות ארוכת טווח

תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025.
- דוחות כספיים מאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2025.
- מידע כספי נפרד ביניים ליום 30 ביוני 2025.
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 30 ביוני 2025.

נספח א' – הערכות שווי

ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

דירקטוריון חברת ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על פעילות החברה לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 וכן את הסבריו לדוחות הכספיים המאוחדים, ביניים, של החברה ליום 30 ביוני 2025 ("הדוחות הכספיים" ו-"תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווח").

תיאור התאגיד וסביבתו העסקית במסגרת דוח הדירקטוריון כולל סקירה מצומצמת של העניינים בהם הוא עוסק, ונערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 שפורסם ביום 19 במרץ 2025 (מס' אסמכתא : 2025-018351 ("הדוח התקופתי לשנת 2024")), לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2024 אשר נכלל בו וכן הדוח לרבעון הראשון של שנת 2025 שפורסם ביום 28 במאי 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-038145 ("דוח הרבעון הראשון")).

ביחד עם דוח זה, מוצגים הדוחות הכספיים, ערוכים על פי תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS). מהותיות המידע הכלול בדוחות אלו נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף ומפורט על מנת לאפשר מתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר.

יודגש כי התיאור בדוח זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינו בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה נכון למועד דוח זה, אשר עלולים שלא להתממש או להתממש באופן שונה (לרבות מהותית) מהצפוי, לרבות בשל נסיבות אשר אינן בשליטת החברה או שאינן בשליטתה הבלעדית ו/או התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 30 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024 ("פרק תיאור עסקי התאגיד").

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי החברה

1.1. קרן להשקעות במקרקעין

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין כמשמעה בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("פקודת מס הכנסה"). החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 10 בדצמבר 2019 כחברה פרטית בערבון מוגבל. ביום 5 בפברואר 2020 השלימה החברה את ההנפקה הראשונה לציבור של מניותיה על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף מיום 3 בפברואר 2020, והחל מיום 9 בפברואר 2020 החברה הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה").

1.2. קרן להשקעות המתמקדת בדיוור להשכרה ארוכת טווח – המודל העסקי

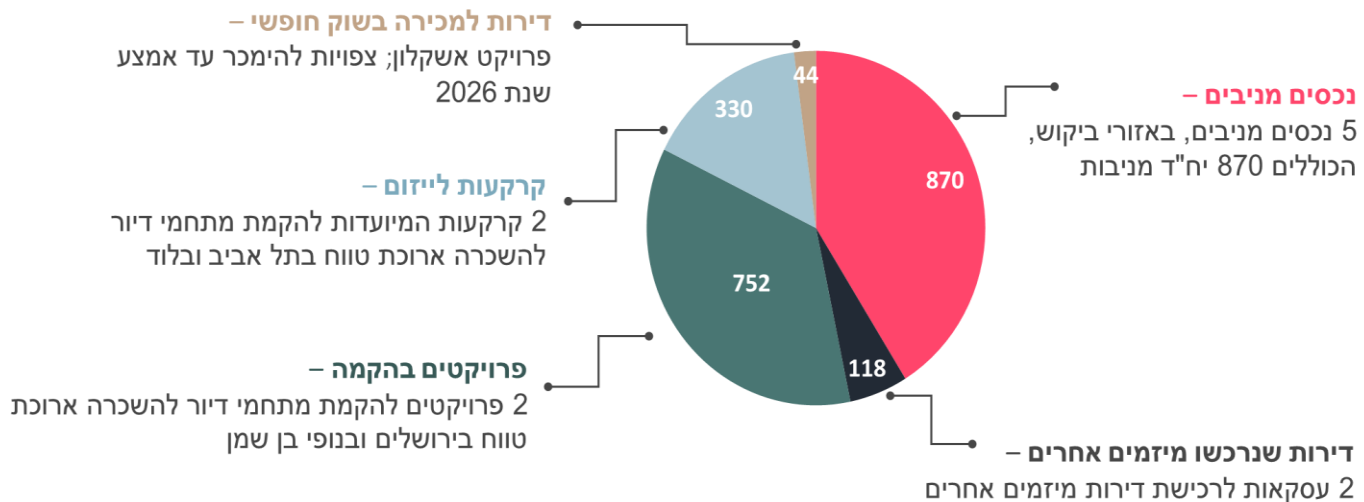
מאז הקמתה, החברה פועלת ליצירת פורטפוליו רחב של נכסים בתחום הדיוור להשכרה בישראל בעיקר באמצעות ייזום עצמי והקמה של פרויקטים בתחום המגורים להשכרה ארוכת טווח וכן נכסי נדל"ן הנלווים אליהם כגון: שטחים מסחריים וכיו"ב, השכרתם ומתן שירותים הנלווים להשכרתם. המודל העסקי של החברה מבוסס על יצירת תשואה עודפת על שוק המגורים בטווח הארוך וזאת בעיקר באמצעות מאפייני הפעילות הבאים:

1. מיקוד בייזום עצמי והקמה של פרויקטים למגורים – הרווח שנוצר מייזום והקמת הנכסים מהווה הנחה משמעותית של כ- 12%-15% לעלות הדירה ביחס למחיר השוק שלה. החברה יוזמת כ- 90% מהפורטפוליו הקיים, בנוסף רכשה החברה דירות מיזמים אחרים במטרה להשכירן לטווח ארוך.
 2. מיקוד בנכסים המיועדים להשכרה – נכסים המוגבלים להשכרה (לתקופות מסוימות) מתומחרים בשווי נמוך מדירות מגורים רגילות, באופן שמייצר הנחה משמעותית נוספת של כ- 10%-15% לעלות הדירה ביחס למחיר השוק שלה. נכסי דיוור להשכרה מהווים כ- 90% מהפורטפוליו הקיים.
 3. התבססות על יתרון לגודל - עיקר נכסי החברה מאופיין כמתחמי מגורים בהיקף של מאות יח"ד. ניהול מתחמים שלמים וגדולים מייצר לחברה יתרון לגודל בהקטנת עלויות הקמה, בניהול ובתפעול הנכסים. כמו כן, במתחמי החברה מוקמים שטחים ציבוריים משמעותיים שמטרתם לייצר ערך מוסף לדיירים, לבדל את שירותי החברה ביחס למוצע בשוק ולהביא להגדלת הכנסותיה על ציר הזמן משירותים נוספים.
 4. הטבות מיסוי במסגרת התאגדות החברה כקרן ריט – ככלל, החברה הינה שקופה לצרכי מס ונהנית מהטבות בשיעורי המס על ההכנסה המועברת לבעלי המניות ונהנית ממס רכישה מופחת של כ- 0.5% ברכישת נכסים לדיוור להשכרה אשר מסייע להקטין את עלות הדירות לקרן לעומת צורות התאגדות אחרות.
- לפרטים נוספים בנוגע להתקשרות עם חברת הניהול ולהסכמי הניהול והייזום כאמור ראו סעיפים 9.1 ו- 9.2 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024.

1.3. פורטפוליו הנכסים

2. נכון למועד הדוח לחברה נכסי מגורים להשכרה בשלבי הנבה, הקמה ותכנון בהיקף של כ-2,070 יח"ד, ב-11 מתחמים שונים. בנוסף לחברה 44 יח"ד שיועדו למכירה בפרויקט אשקלון.

להלן פילוח יחידות הדיור של החברה בחלוקה לסטטוס:



נכסים מניבים, בתהליך אכלוס ולקראת אכלוס:

- ארבעה נכסים (בית בפארק, רקפות, רובע ט"ז וכפר שלם) הכוללים 770 יח"ד להשכרה בתפוסה משוקללת למועד הדוח של כ-99% אשר על בסיס נתוני רבעון השני מניבים:
 - NOI שנתי של כ-57.6 משי"ח.
 - FFO שנתי של כ-24.0 משי"ח (בגישת ההנהלה).
- נכס באכלוס (אשקלון אגמים) – 100 יח"ד להשכרה אשר נמצא למועד הדוח בתפוסה של 95% ובתפוסה מלאה צפוי לייצר NOI שנתי של כ-5 מיליון ש"ח.
- נכס לקראת אכלוס (פארק הים בבת-ים) – 98 יח"ד, אשר בעת אכלוס מלא הצפוי במהלך שנת 2026 צפויים להניב NOI שנתי של כ-9 מיליון ש"ח.
- בתוספת התרומה מאשקלון ופארק הים כאמור לעיל באכלוס מלא, ה- FFO מהפעילות המניבה צפוי לגדול לכ-31 מיליון ש"ח (בגישת ההנהלה).

נכסים בייזום עצמי:

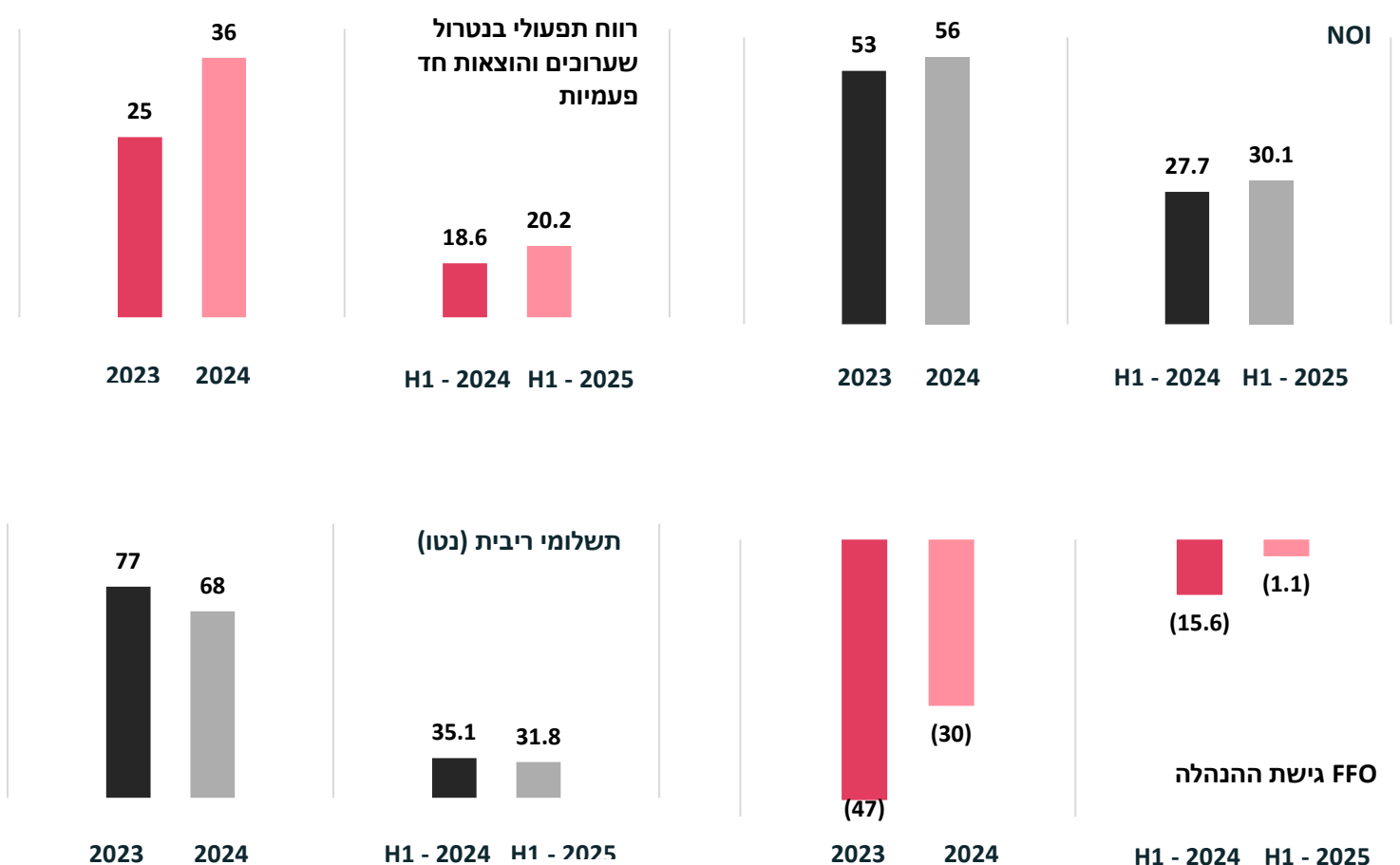
- נכסים בהקמה – 350 יח"ד להשכרה בפרויקט צומת פת בירושלים ו-402 יח"ד בנופי בן שמן לוד (מתוכנן 66 יח"ד ניתנות למכירה בשוק החופשי). פרויקטים אלו צפויים להתאכלס בשנים 2028/29. תחילת הקמת הפרויקטים השפיעה לחיוב על תוצאות הפעילות וה- FFO לאור זקיפת עלויות הריבית בגין הלוואות ההקמה לעלות הפרויקטים שצפויים להניב רווחי ייזום לאורך תקופת הקמתם.
- קרקעות בתכנון – 330 יח"ד להשכרה בפרויקטים בת"א ובלוד אשר תחילת הקמתם צפויה בשנת 2026 ובכך לשפר את תוצאות הפעילות וה- FFO בגין עלויות ריבית אשר אינן מהוונות עד למועד תחילת ההקמה.

יח"ד למכירה:

- יח"ד למכירה בשוק החופשי בפרויקט אגמים אשקלון כאשר נכון למועד זה, נחתמו חוזי מכר למכירת 58 יח"ד בהיקף כספי של כ- 103 מיליון ש"ח כולל מע"מ ויתרת התזרים הצפוי ממכירת 38 יחידות הדיור אשר בגינן לא נחתמו חוזי מכר מסתכם בכ- 75 משה"ח כולל מע"מ. למועד הדוח 52 יח"ד נמסרו לרוכשים מתוך סה"כ 96 יח"ד בפרויקט.

2. עדכונים על התפתחויות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח

2.1 נתונים פיננסיים נבחרים ברמת כלל החברה:

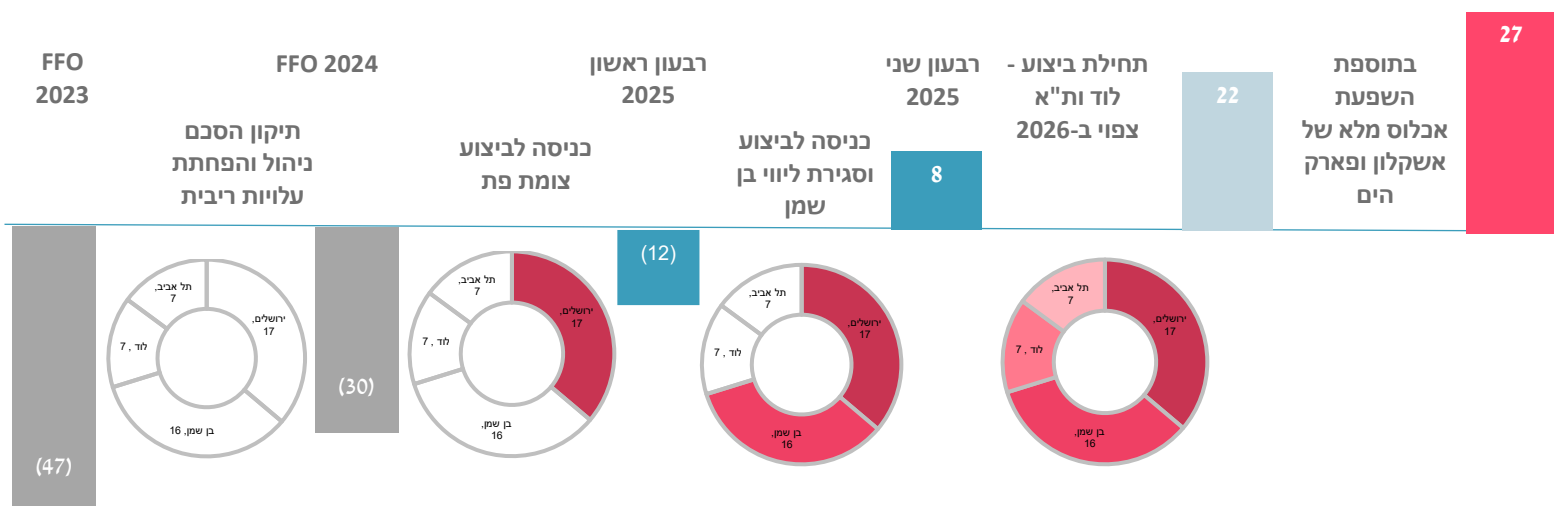


- שיפור ב- NOI מול תקופה מקבילה – נובע מעלייה ב- NOI מנכסים "זהים" של כ- 3% ומתרומה מאכלוס הנכס באשקלון של כ- 6%. להרחבה על ניתוח התוצאות של הנכסים המניבים ראה סעיף 1.4.2 להלן.
- שיפור ב- FFO – נובע בעיקר מגידול ב- NOI וב- EBITDA וכן כתוצאה מהתחלת ההקמה של פרויקטים "צומת פת" ו"נופי בן שמן". להרחבה על ה- FFO לרבות לגישת הרשות לניירות ערך סעיף 3 להלן.

התפתחות ה- FFO (בגישת ההנהלה במיליוני ש"ח)

אשר הסתכם ברבעון השני לשנת 2025 בכ- 2 מ"ח

לפרטים נוספים ראה סעיף 3 להלן, לרבות גישת הרשות לניירות ערך



התחלת ביצוע פרויקטים ואכלוסים חדשים השפיעו וצפויים להשפיע לחיוב על ה- FFO

2.2 עדכונים נבחרים ביחס לפרויקטים - לפרטים נוספים ראה סעיף 2.4 להלן:

פרויקט צומת פת

במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה בפעולות הקמת הפרויקט שהחלו ברבעון הרביעי בשנת 2024. בחודש יולי 2025, במסגרת דיון בוועדת הערר המחוזית, נמשך הערר כנגד החלטת הועדה המקומית מיום 26 בפברואר 2025 ובכך אושרו הקלות שבסך להקמת 350 יח"ד בפרויקט.

כמו כן, התקיים התנאי המתלה לכניסתם לתוקף של הסכמי המכר (49%) והעסקה המשותפת עם מגדל חברה לביטוח בע"מ ("מגדל") כאשר הצדדים פועלים להשלמת העסקה, לפרטים נוספים אודות עסקת השותפות עם מגדל ראו סעיף 1.4.4 (ד) להלן.

פרויקט נופי בן שמן

בסוף הרבעון השני לשנת 2025 החלה החברה בעבודות ההקמה בפרויקט אשר יכלול 402 יח"ד. במהלך חודש אוגוסט 2025 הלוואה בסך של 131.5 מ"ח נפרעה בעקבות כניסה להסכם מימון קרקע עם תאגיד בנקאי אחר בסכום קרן הלוואה זהה, לפירעון ביום 31 במרץ 2027 תוך מו"מ מתקדם עם הבנק החדש על ליווי פיננסי מלא להקמת הפרויקט.

פרויקט רובע הבינלאומי

בחודש מאי 2025 הגיעה החברה להסכמות עם הבנק ובמסגרתן ההלוואה בסכום של 95 מיליון ש"ח הוארכה לשנה נוספת, זאת עד ליום 26 במאי 2026. ממועד החידוש ההלוואה תישא ריבית שנתית של פריים בתוספת 0.8% חלף 1.3%.

פרויקט פארק חורשות

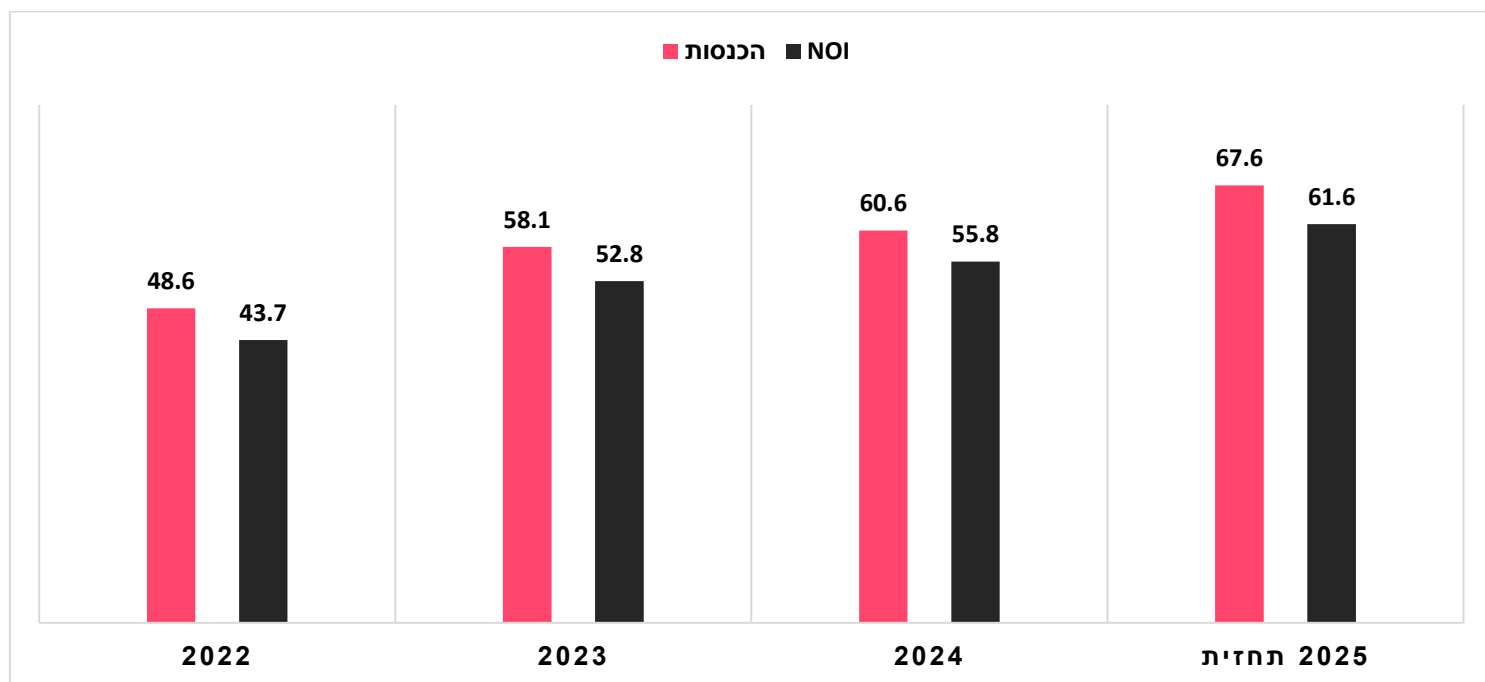
ביום 18 ביוני 2025, התקבלה החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב-יפו לאשר בתנאים את היתר הבניה בתנאים להקמת הפרויקט הכולל בניין בן 19 קומות על קרקעיות כולל קומת עמודים מפולשת מעל 3 קומות מרתף, ובו 86 יחידות דיור (במקום 72 יחידות דיור המותרות על פי התכנית החלה על המקרקעין). החברה פועלת להשלמת התנאים לקבלת ההיתר הקבועים בהחלטת הועדה.

2.3 נכסים מניבים – נתונים עיקריים ליום 30 ביוני 2025 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו מועד :

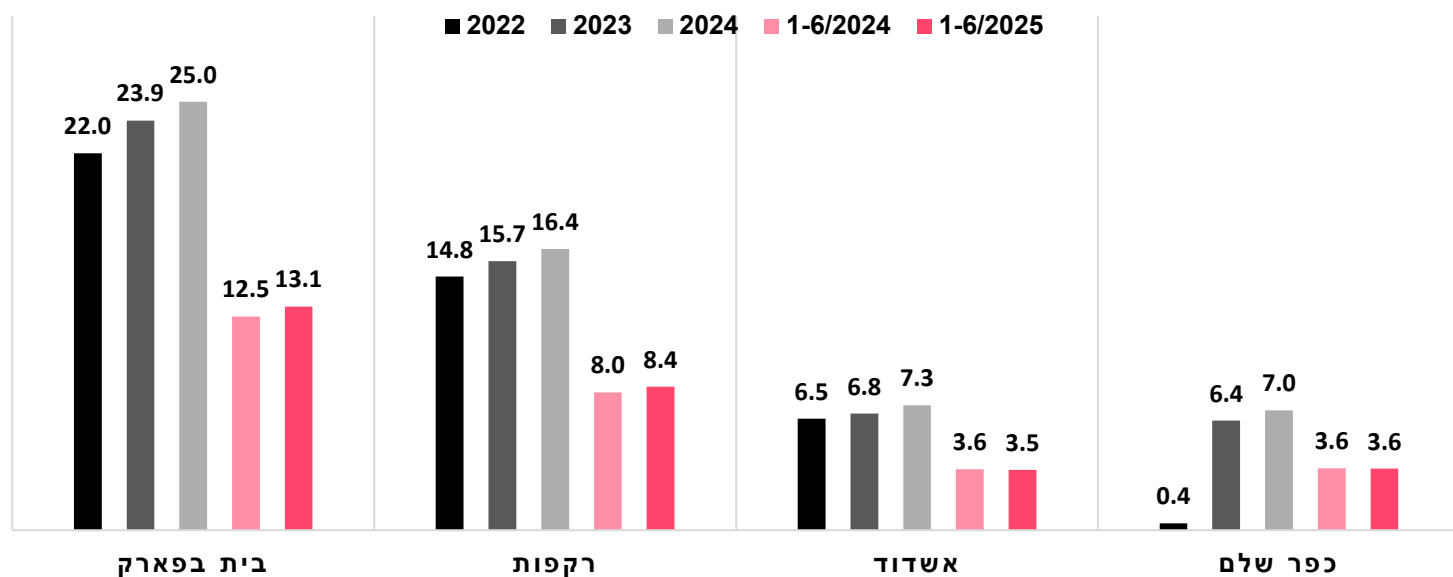
נכס	יח"ד	שיעורי תפוסה למועד פרסום הדוח	שווי הוגן (באלפי ש"ח)	שיעור מסך השווי ההוגן	NOI 1-6/2025 (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה שנתי על שווי השווי	יתרת חוב (באלפי ש"ח)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
אשדוד	112	97%	249,100	12%	3,586	2.9%	107,148	49
כפר שלם	78	100%	266,402	13%	3,522	2.6%	154,097	74
רקפות	216	99%	514,400	25%	8,374	3.3%	356,707	58
בית בפארק	364	99%	882,100	43%	13,052	3.0%	553,595	53
אשקלון*	100	91%	152,100	7%	1,595	2.1%	95,469	39
סה"כ	870	98%	2,064,102	100%	30,129	2.9%	1,267,016	

*בתקופת הדוח הנכס היה בשלבי אכלוס. אכלוס מלא צפוי במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025.

התפתחות ההכנסות וה- NOI לתקופות נבחרות (במיליוני ש"ח):

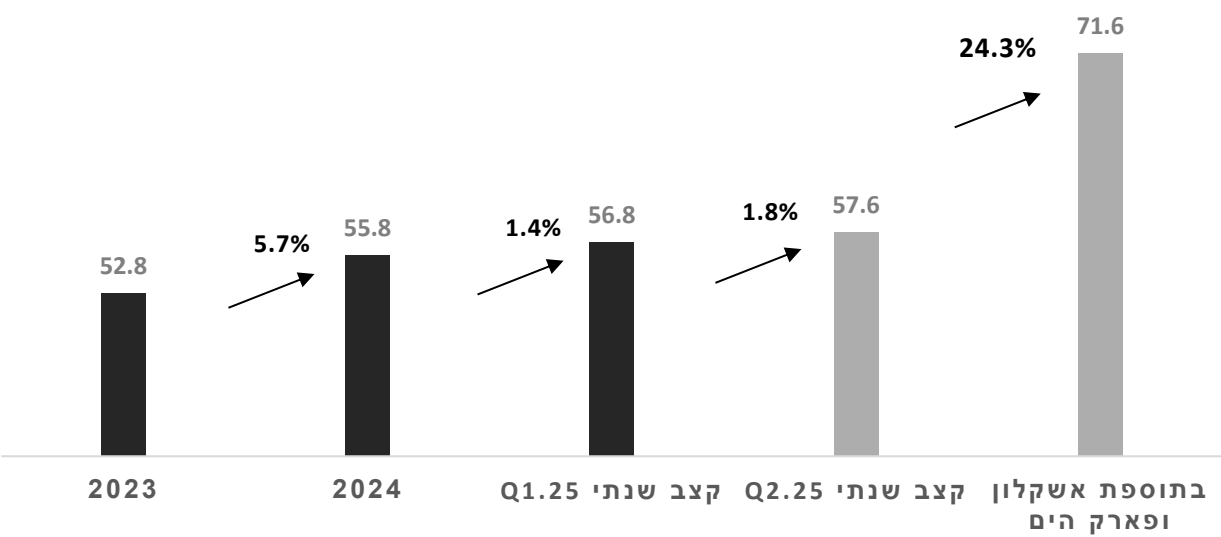


NOI ברמת הנכסים המניבים "הזהים" לתקופות נבחרות (במיליוני ש"ח):



הירידה ב- NOI בחציון הראשון לשנת 2025 לעומת תקופה מקבילה בנכס באשדוד ובכפר שלם ביחס לחציון המקביל נובעת בעיקר מעלויות תחזוקה תקופתיות ומספר דירות ריקות אשר אוכלסו לאחר מועד הדוח, בהתאמה.

להלן ההתפתחות הצפויה של ה- NOI ברמת הנכסים המניבים "הזהים" יחד עם השפעת אכלוס מלא של הנכס באשקלון ופארק הים, אשר צפוי במהלך שנת 2025 ו- 2026, בהתאמה (במיליוני ש"ח):



הערכת החברה בדבר ההתפתחות הצפויה של ה- NOI מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר על תחזיות, הערכות אומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, ועלול להיות מושפע מהתממשותם של אחד או יותר מגורמי הסיכון להם החברה חשופה כמפורט בסעיף 30 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

נכסים בייזום – נתונים עיקריים ליום 30 ביוני 2025:

מועד סיום הקמה משוער	שלב ביצוע	NOI צפוי (במיליוני ש"ח)	יתרת חוב (באלפי ש"ח)	שווי הוגן (באלפי ש"ח)	יח"ד	נכס
2029	חפירה ודיפון	34	245,532	313,534	350	צומת פת נתונים במונחי *100%
2028/29	חפירה ודיפון	24	133,141	268,283	402	נופי בן שמן
-	תכנון – תחילת הקמה צפויה ב- 2026	17	95,637	129,280	244	רובע בינלאומי
-	תכנון – תחילת הקמה צפויה ב- 2026	8	97,160	130,397	86	פארק חורשות
		83	571,470	841,494	1,082	סה"כ

*לפרטים בדבר התקשרות בהסכמים מחייבים עם גופים שונים מקבוצת מגדל חברה לביטוח בע"מ בקשר עם הפרויקט ראו סעיף 2.4 להלן.

2.4 עדכון אודות שינויים שחלו במהלך תקופת הדוח ולאחריה בפרויקטים ובהסדרי המימון בגינם:

(א) **פרויקט צומת פת בירושלים** – פרויקט במסגרת מכרז של דירה להשכיר הכולל 2 מגדלי מגורים ו- 2 בניינים בשכונת קטמונים בירושלים. החברה פעלה להגדלת היקף יחידות הדיוור בפרויקט לכ-350 במסגרת הקלות שבס (חלף 296 יחידות דיוור המותרות לבניה בהתאם לתב"ע החלה). ביום 29 בינואר 2025, דנה ועדת המשנה להיתרי בניה בירושלים בבקשות ההקלה של החברה והחליטה לדחות. ואולם, ביום 26 בפברואר 2025, החליטה הועדה לדון מחדש בבקשות ואישרה אותן, באופן המאשר בתנאים את בקשת היתר הבניה לבניית 350 יח"ד. ביום 24 באפריל 2025 הוגש ערר על ההחלטה לאשר את ההקלות. ביום 29 ביולי 2025 התקיים דיון בערר, ובמהלכו הודיעו העוררים כי הם אינם עומדים על הערר, ולכן הערר נמחק.

החברה החלה בביצוע עבודות חפירה ודיפון בפרויקט ברבעון הרביעי לשנת 2024. היתר בנייה מלא לפרויקט צפוי להתקבל עד סוף שנת 2025.

ביום 12 בספטמבר 2024 התקשרה החברה עם הגוף המלווה אשר העמיד לחברה הלוואה לרכישת הקרקע, שיתרתה נכון למועד דוח זה מסתכמת בסך של 245 מיליון ש"ח, בהסכם להארכת ההלוואה עד ליום 1 באוקטובר 2025, ללא שינוי יתר תנאי ההלוואה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-603012), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר התקשרות בהסכמים מחייבים עם גופים שונים מקבוצת מגדל חברה לביטוח בע"מ בקשר עם הפרויקט ראו סעיף 2.5 להלן.

לפרטים נוספים אודות הפרויקט וההלוואה, ראו סעיף 13.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. המידע שלעיל ביחס לקבלת היתר הבניה הכולל הקלות שבס ולעניין מועד קבלתו מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר על הערכות החברה וניסיונה, כשמידת התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, והוא עלול להיות מושפע מהתממשותו של אחד או יותר מגורמי הסיכון להם החברה חשופה כמפורט בסעיף 30 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

(ב) **פרויקט "נופי בן שמן" בלוד** – פרויקט דיוור להשכרה של 402 יח"ד (מתוכנן 66 יח"ד ניתנות למכירה בשוק החופשי) בשכונת נופי בן שמן בלוד. בסוף הרבעון השני לשנת 2025 החלו עבודות הקמת הפרויקט באמצעות דניה סיבוס בע"מ על בסיס היתר חפירה ודיפון, כמפורט להלן, וכן צפוי להתקבל היתר בנייה עבור הפרויקט במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025.

במהלך חודש אוגוסט 2025 פרעה החברה את יתרת ההלוואה בסך של 131.5 מיליון ש"ח שהועמדה בעבר לטובת רכישת הקרקע ("יתרת ההלוואה") וזאת בעקבות התקשרות בהסכם מימון קרקע עם תאגיד בנקאי ("התאגיד הבנקאי") בסכום יתרת ההלוואה אשר תועמד לפירעון ביום 31 במרץ 2027. כמו כן החברה פועלת אל מול התאגיד הבנקאי להשלמת התקשרות בהסכם ליווי להקמת הפרויקט, כמפורט בסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024.

לפרטים נוספים אודות המימון שהועמד לטובת פרויקט "נופי בן שמן" בלוד ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים ודיווחים מיידיים של החברה מימים 2 ביוני 2024, 30 ביוני 2024 ו-25 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-603012).

אסמכתא: 2024-01-055669, 2024-01-066750 ו-2024-01-078958 בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

בחודש מאי 2025, החברה הגיעה להסכמות עקרוניות עם חברת דניה סיבוס בע"מ ("קבלן ההקמה"), בנוגע להתקשרות ב"הסכם קבלן" ("הסכם הקבלן") לצורך הקמת 402 יח"ד בפרויקט, מתוכן 336 יח"ד מיועדות להשכרה ארוכת טווח ו- 66 יח"ד מיועדות למכירה עתידית בשוק החופשי, וזאת בהתאם לתנאים העיקריים הבאים:

- תמורה כוללת של 415 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ במחיר "פאושלי" בתנאים המקובלים בחברה.
 - התחייבות קבלן ההקמה ללוחות זמנים להקמת הפרויקט בהינף אחד בתוך תקופה של 38 חודשים מתחילת ההקמה וחודשיים נוספים לביצוע מסירות.
 - החוזה יכלול בונוס על עמידה בלוחות הזמנים בסך של 1.5 מיליון ש"ח.
 - הסכם הקבלן צפוי לכלול סעיפים מקובלים לרבות סעיפים של פיצוי בגין עיכוב בלוחות זמנים, ערבויות ביצוע ובדק וחבות ביטוח.
- נכון למועד אישור דוח זה טרם נחתם הסכם הקבלן ולהערכת החברה, ההתקשרות בהסכם הקבלן לא צפויה להשפיע על שווי הפרויקט.
- לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 13 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-033346), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

יובהר, כי למועד פרסום הדוחות טרם נחתמו הסכם הקבלן והסכם הליווי וטרם סוכמו תנאיהם הסופיים, וההתקשרות בהם עודנה כפופה לאישור האורגנים המוסמכים של החברה ושל הצדדים להסכמים. בנוסף, טרם התקבל היתר הבניה המלא לפרויקט וקבלתו מותנית בתנאים, אשר חלקם אינם בשליטתה של החברה. על כן, אין כל ודאות לכך שהחברה תתקשר בהסכם הקבלן ו/או בהסכם הליווי, והמידע בדבר תנאי הסכם הקבלן והסכם הליווי ובדבר הצפי לסיום העבודות בפרויקט, כמו גם הערכות החברה בנוגע להשפעה של ההתקשרות בהסכם הקבלן על שווי הפרויקט, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה והוא עשוי להתממש, ככל ויתממש, בצורה שונה, לרבות באופן מהותי, מהאמור בסעיף זה לעיל.

עוד יובהר, כי ככל שהחברה לא תתקשר בהסכם הליווי, החברה תהיה רשאית להפסיק את ההתקשרות בהסכם הקבלן לאחר שלב החפירה והדיפון.

(ג) **פרויקט פארק הים בת ים** – ביום 28 בדצמבר 2020 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (בס"ק זה: "המוכר") בהסכם רכישה של 98 יחידות דיור (בס"ק זה: "הסכם המכר") בתמורה כוללת של כ- 206 מיליון ש"ח. הדירות נרכשו בתנאי חוק המכר, התשל"ג-1973. ליום 30 ביוני 2025, היקף ההשקעה בפרויקט הסתכם בסך של כ-196 מיליון ש"ח. על פי הודעה שהתקבלה מהמוכר, השלמת ההקמה של יחידות הדיור צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2025 (חלף המועד החוזי שנקבע לרבעון השני של שנת 2025) ולהערכת הנהלת החברה עשוי לחול עיכוב נוסף בקבלת החזקה על הדירות. לאור האפשרות לעיכוב נוסף בהקמת יחידות הדיור, החלה החברה לבחון את השלכות המיסוי האפשריות ככל והשלמת הבנייה תתעכב מעבר לתקופה של חמש שנים מרכישת יחידות הדיור ולרבות על עמידה בתנאי קרן ריט. החברה בוחנת מגוון פתרונות אפשריים על מנת שתוכל לעמוד בהוראות פקודת מס

הכנסה לעניין רכישת הנכס לשם הגדרתו כמקרקעין לצרכי דיור להשכרה וכן לחברה עשויים לקום סעדים בהסכם המכר על מנת שלא לפגוע בעמידת הקרן בתנאי קרן הריט. להערכת הנהלת החברה, הכנסות השכירות הצפויות מהפרויקט יסתכמו לכ- 9 מיליון ש"ח לשנה אשר משקפות תשואה של כ- 4.5% על עלות הרכישה.

במהלך חודש אפריל 2025, נתקבלה הודעה מהמוכר על הגעה לשיעור ביצוע של 85% ודרישת תשלום של 30% מהתמורה בסך של כ- 61.3 מיליון ש"ח, אשר שולמה למוכר כנגד קבלת ערבויות חוק מכר, ששועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

החברה קיבלה הערכת שווי ליום 9 באפריל 2025 מאת שמאי חיצוני ובלתי תלוי (שלא בוקרה או נסקרה על-ידי רואי החשבון של החברה), לפיה שווי הדירות הנרכשות (כגמורות) הינו כ- 311 מיליון ש"ח. במועד קבלת החזקה על הדירות הנרכשות ורישום הערות אזהרה לטובת החברה, צפויה החברה להכיר בדוחותיה הכספיים את ההתאמה בין עלות רכישת הדירות לבין שווי ההון, שעל בסיס הנתונים לעיל, משקפים רווח מעליית ערך של כ- 105 מיליון ש"ח.

למידע נוסף בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') אודות פרויקט פארק הים - ראו סעיף 12.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

הערכות החברה בדבר הכנסות השכירות הצפויות מהפרויקט והתשואה עליהן, עמידת הנכס בהגדרת "מקרקעין לצרכי דיור להשכרה" ועמידת הקרן בכללי קרן ריט, ההשלכות החשבונאיות הצפויות והשווי ההון במועדי האכלוס ורישום הערות האזהרה מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר על תחזיות, הערכות אומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, ועלול להיות מושפע מהתממשותם של אחד או יותר מגורמי הסיכון להם החברה חשופה כמפורט בסעיף 30 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

(ד) **פרויקט "שכונת אגמים" באשקלון** – פרויקט הכולל 196 יח"ד בשכונת אגמים באשקלון אשר הקמתו הסתיימה בסוף שנת 2024. בהתאם לתנאי המכרז של חברת "דירה להשכיר" בו זכתה החברה, 100 דירות מיועדות להשכרה ארוכת טווח שלא תפחת מ- 15 שנה ברציפות, ו- 96 הדירות הנוספות למכירה פרטנית בשוק החופשי.

נכון למועד הדוח, לגבי דירות ההשכרה נחתמו כ- 92 חוזי שכירות בגין יחידות הדיור בפרויקט. אכלוס מלא של יחידות הדיור להשכרה צפוי במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025 וה-NOI השנתי הצפוי מהפרויקט, בהנחת תפוסה מלאה, הינו כ- 5 מיליון ש"ח.

במקביל, החברה פועלת לשיווק ומכירה של 96 יחידות הדיור הניתנות למכירה כאשר נכון למועד דוח זה, נחתמו 58 חוזי מכר מול רוכשים בהיקף כספי של כ- 103 מיליון ש"ח כולל מע"מ, ועד ליום 30 ביוני 2025 נמסרו 52 יח"ד לרוכשים ונתקבלה מלוא התמורה בגין. בעקבות הצגתן של יחידות דיור אלו בשווי הון בדוחותיה הכספיים של החברה, לא צפויה להיות השפעה מהותית על דוח הרווח והפסד של החברה בעקבות מכירתן.

להערכת החברה, דירות המכירה תימכרנה במלואן עד מחצית שנת 2026.

לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מימים 10 ביולי 2024, ו-24 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-071022, ו-2024-01-617888, בהתאמה), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

המידע שלעיל ביחס למועד המכירה הצפוי של יחידות הדיור בפרויקט והתמורה הצפויה בגינן, ה-
NOI הצפוי מהפרויקט ומועד האכלוס המלא של יחידות הדיור, כולל מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו
של מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר על תחזיות, הערכות אומדנים ומידע אחר המתייחס
לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד,
ועלול להיות מושפע מהתממשותם של אחד או יותר מגורמי הסיכון להם החברה חשופה כמפורט
בסעיף 30 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

(ה) פארק חורשות - בהמשך לאמור בביאור 6, סעיף ו לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024,
ביום 18 ביוני 2025, התקבלה החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב- יפו לאשר בתנאים את היתר
הבניה להקמת הפרויקט הכולל בניין בן 19 קומות על קרקעות כולל קומת עמודים מפולשת מעל 3
קומות מרתף, ובו 86 יחידות דיור (במקום 72 יחידות דיור המותרות על פי התכנית החלה על המקרקעין).
החברה פועלת להשלמת התנאים לקבלת ההיתר הקבועים בהחלטת הוועדה.

(ו) הסכם אופציה מידטאון חיפה – לפרטים אודות התביעה שהוגשה על-ידי נותנת האופציה בפרויקט
לאחר שלא התקיימו התנאים המתלים הקבועים בהסכם האופציה, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים
המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 וביאור 7 בדוחות הכספיים להלן.

(ז) פרויקט מגורי הסטודנטים בת ים – לפרטים אודות תביעה שהגישה החברה כנגד עיריית בת ים ראה
באור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, התברר
להשבת הכספים ששולמו בגין המקרקעין טרם אושר ע"י משרד הפנים.

לתיאור כלל הפרויקטים של החברה, לרבות הפרויקטים המצוינים לעיל, ראו סעיפים 11 עד 13 (כולל)
לפרק א' לדוח התקופתי.

המידע המפורט לעיל ביחס להיקף היחידות בפרויקטים, מועדי השלמת הקמתן, מועדי מסירתן, מועדי
הפעלת הנכסים והיקף ההכנסות הצפוי מהפרויקטים, התקשרות בהסכמי מימון והארכת הלוואות הינו
מידע המבוסס על הערכות, תחזיות, אומדנים, מטרות ותחשיבים כלכליים שערכה החברה, אשר
התממשותם אינה ודאית ואינה כולה בשליטת החברה, ומהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח
זה בחוק ניירות ערך. כן יובהר, כי המידע בדבר היקף היחידות בפרויקטים ומועדי השלמת הקמת, מסירת
והפעלת הנכסים, מבוסס, בין היתר, על חתימת הסכמים עם גופים מממנים להקמת הפרויקטים, על
הסכמים חתומים עם גופים מבצעים הקיימים בחלק מהפרויקטים, על מועדי אישור הקלות מתאימות,
מועדים לקבלת היתרי בניה ועל הערכות החברה בהתבסס על ניסיונה. הערכות ותוכניות החברה עלולות
שלא להתממש או להתממש באופן השונה מתכנוני החברה כך שהנתונים בפועל עלולים להיות שונים
מהנתונים המפורטים לעיל, לרבות במידה שיתקיים אחד או יותר מן הבאים: (א) שינוי לרעה בביקוש
לדיור להשכרה או במחירי השכירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן להשכרה למגורים בכלל
ובאזור בו ממוקמים הפרויקטים בפרט; (ב) שינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה; (ג) עיכובים בהקמה
בשל שינויים בזמינות חומרי גלם ו/או בזמינות כוח אדם; (ד) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים
לשם הקמת הפרויקטים, לרבות אישורים רגולטוריים ואישורים מגופים מממנים (התלויים בצדדים
שלישיים); (ה) השלכות מלחמת "חרבות ברזל", אודותיה מפורט בסעיף 2 להלן על המשק הישראלי בכלל

ועל פעילות החברה בפרט; (ו) התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 30 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

2.5 עדכון מידע בדבר אירועים אחרים שהתרחשו במהלך תקופת הדוח ולאחריה:

(א) פרסום דירוג לחברה ולסדרות אגרות החוב של החברה

ביום 2 בינואר 2025 הודיעה חברת הדירוג Maalot S&P על מתן דירוג ilBBB+ לחברה, דירוג ilBBB+ לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה ודירוג ilA- לאגרות החוב (סדרה א') של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 2 בינואר 2025, 5 בינואר 2025 ו-14 בינואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-001166, ו-2025-01-004043), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

(ב) הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ג')

ביום 15 בינואר 2025 הנפיקה החברה לראשונה לציבור 220,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בתמורה כוללת ברוטו בסך של 220,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 15 בינואר 2025 ו-16 בינואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-004600, 2025-01-004656 ו-2025-01-004762), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

(ג) הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הרחבת סדרה

במהלך חודש יולי 2025, ביצעה החברה הרחבה נוספת של אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בסך של 54.5 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), במחיר של 104 אגורות לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של 56.7 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 23 ביולי 2025 ו-27 ביולי 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-054928 ו-2025-01-055844), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

(ד) התקשרות בהסכמים מחייבים עם גופים שונים מקבוצת מגדל חברה לביטוח בע"מ

בהמשך לאמור בדיווח המיידי של החברה מיום 3 בדצמבר 2024¹ בדבר התקשרות החברה במזכרי הבנות לעסקאות השקעה ומימון עם גופים שונים מקבוצת מגדל חברה לביטוח בע"מ ("הגוף המוסדי" ו-"דיווח העסקה"), ביום 24 במרץ 2025 התקשרה החברה עם הגוף המוסדי בארבעה הסכמים מפורטים ומחייבים בקשר עם (א) מכירת 49% בלתי מסוימים מזכויות החברה בפרויקט דיור להשכרה בהקמה "צומת פת" בירושלים² המוחזק בשיעור של 100% על-ידי החברה ("פרויקט צומת פת"); (ב) הסכם שיתוף אשר מסדיר את יחסי השיתוף בין החברה לבין הגוף המוסדי החל ממועד השלמת העסקה נשוא הסכם המכר וכן בתקופת הביניים (ג) העמדת מימון על ידי הגוף המוסדי, בגין חלקה של החברה בזכויות ובעלויות להקמת פרויקט צומת פת; ו – (ד) הגדלת המימון לפרויקט "בית בפארק" באור יהודה על-ידי הגוף המוסדי ("ההסכמים המחייבים"); השלמת העסקאות על-פי ההסכמים הותנתה בהתקיימות תנאים מתלים כמפורט בדוח המיידי מיום 25 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020043).

¹ מס' אסמכתא: 2024-01-621410.

² לפרטים אודות פרויקט צומת פת ראו סעיף 13.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

במסגרת ההתקשרות בהסכמים המחייבים התקשרה החברה עם הגוף המוסדי בהסכם ניהול והקמה ("הסכם הניהול וההקמה") של פרויקט צומת פת בירושלים, אשר יוחזק במשותף על-ידי החברה והגוף המוסדי, במסגרתו התחייבה החברה לנהל את הפרויקט המשותף באמצעות חברת הניהול "ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת" שבבעלות אזורים בניין ("חברת הניהול"). לבקשת הגוף המוסדי, במסגרת ההתקשרות בהסכמים המחייבים, תחתום חברת הניהול על כתב התחייבות כלפי הגוף המוסדי אשר נוסחו תחתום יועבר לגוף המוסדי עם התקיימות התנאים המתלים (כהגדרתם בדיווח העסקה) ("כתב ההתחייבות"), במסגרתו תתחייב חברת הניהול, כי: (א) ככל שהסכם ניהול הייזום בין החברה לבין חברת הניהול יבוטל או יסתיים מסיבה כלשהי, אזי על-פי דרישת הגוף המוסדי, תמשיך חברת הניהול לספק את השירותים מכוחו לפרויקט המשותף בתנאים הקיימים; ו - (ב) בכל מקרה בו יבטל הגוף המוסדי את הסכם הניהול וההקמה בהתאם להוראותיו, יחול הביטול על כלל הפרויקט המשותף וחברת הניהול תחדל מלתת את שירותי ניהול ההקמה לפרויקט, מבלי שתהא לחברת הניהול כל טענה ו/או דרישה בקשר להפסקת השירותים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 25 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020043).

ביום 13 במאי 2025 התקבל בידי החברה אישור הממונה על התחרות, המהווה תנאי מתלה להשלמת העסקאות על פי ההסכמים המחייבים. הצדדים פועלים לקיום תנאים מקובלים נוספים שנקבעו בהסכמים ולהשלמת העסקאות (ראו דיווח מיידי מיום 14 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-033631)).

(ה) הקצאה פרטית של מניות החברה לחברת הניהול בהתאם להסכם הניהול

בהתאם להוראות הסכם הניהול, החל מיום 1 בינואר 2024 חברת הניהול זכאית לתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות של החברה. בהתאם לכך, ביום 31 במרץ 2025 הוקצו לחברת הניהול 80,719 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה, אשר היוו כ-0.07% מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע של החברה (לאחר ההקצאה) וכ - 0.06% מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע של החברה (לאחר ההקצאה) בדילול מלא ("המניות המוקצות לרבעון הראשון"). בנוסף, ביום 8 ביוני 2025 הוקצו לחברת הניהול 74,057 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה, אשר מהוות כ-0.08% מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע של החברה (לאחר ההקצאה) וכ - 0.07% מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע של החברה (לאחר ההקצאה) בדילול מלא ("המניות המוקצות לרבעון השני").

המניות המוקצות לרבעון הראשון ולרבעון השני הוקצו לחברת הניהול כחלק מהתמורה המשולמת לחברת הניהול בגין שירותי הניהול אשר מעניקה חברת הניהול לחברה בהתאם להסכם הניהול. לאור המגבלה החלה על החזקות אזורים בניין, בד בבד עם הקצאת המניות על פי דוחות ההצעה הפרטית הורדמו מניות בשיעור דומה המוחזקות על ידי אזורים בניין באופן שסך החזקות של אזורים וחברת הניהול לא יחרוג ממגבלת החזקות. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 31 במרץ 2025 ו-8 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-023013 ו-2025-01-040902 בהתאמה).

(ו) מלחמת "חרבות ברזל"

בהמשך לאמור בסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024, עדיין קיימת אי-ודאות ניכרת בנוגע להשפעת המלחמה ולהחלטות הממשלה לגבי ההתמודדות עם הצרכים

הביטחוניים והאזרחיים הנובעים ממנה. אף על פי כן, ונכון למועד הדוח, לא חל שינוי בהערכות החברה ביחס להשפעות המלחמה על פעילות החברה.

3 ניתוח המצב הכספי

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני		(באלפי ש"ח)
		2024	2025	
נכסים				
מזומנים ושווי מזומנים	232,255	67,788	299,710	
פיקדונות לזמן קצר	35,940	45,453	8,308	
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	77,711	71,050	227,567	
נכסים שוטפים אחרים	34,766	52,952	11,679	
נדל"ן להשקעה מניב	2,036,360	1,859,228	2,064,102	
נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות קרקע ואופציה לרכישת נדל"ן להשקעה	1,021,204	1,217,284	905,502	
רכוש קבוע ופיקדונות לזמן ארוך	18,622	16,717	19,290	
סה"כ נכסים התחייבויות והון	3,456,858	3,330,472	3,536,158	
אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב	953,406	775,109	856,287	
ספקים, קבלנים ונותני שירותים וזכאים אחרים מקדמות	48,577	30,958	33,832	
ממכירת נדלן להשקעה	16,973	-	6,071	
אגרות חוב ואגרות חוב להמרה	259,456	487,275	482,779	
אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים	1,107,937	985,638	1,099,058	
הון המיוחס לבעלים של החברה	1,070,509	1,051,492	1,058,131	
סה"כ התחייבויות והון	3,456,858	3,330,472	3,536,158	

תוצאות הפעילות

4

להלן הסברים בדבר תוצאות הפעילות לפי סעיפי דוח רווח והפסד העיקריים :

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		(באלפי ש"ח)
		2024	2025	2024	2025	
הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים	60,642	15,006	16,914	29,950	33,325	
עלות השירותים והוצאות אחזקה	(4,886)	(1,183)	(1,531)	(2,268)	(3,196)	
רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	55,756	13,823	15,383	27,682	30,129	
עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(7,253)	33,924	18,039	25,063	3,155	
הוצאות פרסום ושיווק	(3,018)	(330)	(609)	(375)	(1,182)	
הוצאות הנהלה וכלליות	(19,799)	(2,710)	(5,067)	(9,109)	(9,902)	
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(2,105)	(729)	(724)	1,421	(2,096)	
רווח מפעולות	23,581	43,978	27,023	44,683	20,105	
הוצאות מימון, נטו	(61,239)	(22,476)	(21,327)	(30,924)	(32,931)	

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		(באלפי ש"ח)
		2024	2025	2024	2025	
-	(37,658)	21,502	5,696	13,759	(12,826)	רווח נקי (הפסד) מפעילות מיוחס לבעלים של החברה ורווח (הפסד) כולל לתקופה

להלן יחוס תוצאות החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 בחלוקה לפי סטטוס הפרויקטים וכן התאמות של הרווח והפסד ל- FFO (*) בתקופה :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024				לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025				באלפי ש"ח
סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה	נכסים מניבים	סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה	נכסים מניבים	סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה, מכירה	נכסים מניבים	
60,642	-	210	60,432	29,950	-	-	29,950	30,325	-	-	33,325	הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים
(4,886)	-	(15)	(4,871)	(2,268)	=	=	(2,268)	(3,196)	=	=	(3,196)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
55,756	-	195	55,561	27,682	-	-	27,682	30,129	-	-	30,129	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
(7,253)	(89,270)	15,904	66,113	25,063	(25,525)	12,188	38,400	3,155	(5,971)	(18,594)	27,720	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטוי
(3,018)	-	(2,906)	(112)	(375)	-	(183)	(192)	(1,182)	-	(639)	(543)	הוצאות פרסום ושיווק
(19,799)	(6,409)	(1,646)	(11,744)	(9,108)	(3,022)	(719)	(5,367)	(9,902)	(2,214)	(1,242)	(6,446)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,105)	(2,105)	-		1,421	1,421	=	=	(2,096)	(2,096)	=	=	הוצאות אחרות
23,581	(97,784)	11,547	109,818	44,683	(27,126)	11,286	60,523	20,104	(10,281)	(20,475)	50,860	רווח (הפסד) מפעולות
(61,239)	1,856	(2,361)	(60,734)	(30,924)	5,136	(2,117)	(33,944)	(32,931)	(3,861)	3,693	(32,762)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(37,658)	(95,928)	9,186	49,084	13,759	(21,990)	9,169	26,579	(12,826)	(14,142)	(16,782)	18,098	רווח נקי (הפסד) מפעילות מיוחס לבעלים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024				לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025				
סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה	נכסים מניבים	סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה	נכסים מניבים	סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה, מכירה	נכסים מניבים	באלפי ש"ח
												של החברה ורוח (הפסד) כולל לתקופה
												התאמות לרווחי FFO:
(42,078)**	39,939***	(15,904)	(66,113)	(50,265)**	-	(11,865)**	(38,400)	(20,558)	(6,153)	13,315	(27,720)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו**/*
2,906		2,906	-	-	-	-	-	1,585	-	-	1,585	עלויות שיווק ואכלוס לראשונה חד פעמיים****
2,105	2,105	-	-	(2,124)	(2,124)	-	-	2,096	2,096	-	-	הוצאות (הכנסות) אחרות
(74,725)**	(53,884)	(3,812)	(17,029)	(38,631)**	(24,114)**	(2,696)**	(11,821)	(29,703)	(18,199)	(3,467)	(8,037)	FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך
41,656*	-	-	41,656*	23,392	-	-	23,392	29,146	9,072	-	20,074	הפרשי הצמדה על קרן החוב
1,626	1,626	-	-	-	-	-	-	823	823	-	-	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	-	-	-	(3,500)	(3,500)	-	-	נטרול הכנסות מימון לא מיוחסות****
1,399	-	1,399	-	-	-	-	-	2,225	-	2,225	-	עלויות מימון שאינן מתמשכות בגין דירות למכירה*****
(30,044)***	(55,258)	(2,413)	24,627***	(15,239)***	(24,114)**	(2,696)**	11,571	(1,009)	(11,804)	(1,242)	12,037	FFO לפי גישת ההנהלה

(*) בנטרול עלויות מימון שהוונו לנכסים במהלך תקופת הדוח ונוקפו כירידת ערך נדל"ן להשקעה. יצוין כי אשראי ספציפי בגין צומת פת ובגין נופי בן שמן אינו מנוטרל מה- FFO החל מהרבעון הראשון לשנת 2025 ומהרבעון השני לשנת 2025, בהתאמה.

(**) מוצג נטו, לאחר השפעת היוון מימון לנכסים כשירים. החל מרבעון ראשון לשנת 2025, ה- FFO מוצג בהנחת היוון מימון ספציפי על מקדמות לרכישת נדל"ן – תיקון למפרע.

(**) סיווג מחדש בגין עלויות מימון שהווננו לפרויקט בהקמה.

(****) נטרול NOI וכן עלויות מימון בגין דירות ההשכרה אשר נמצאות באכלוס חלקי (רבעון שני לשנת 2025).

(****) נטרול הכנסות ריבית בגין עודפי מזומנים אשר צפויים לפרוע את אגרות החוב מסדרה ב' ביום 31 בדצמבר 2025.

(*****) נטרול עלויות מימון בגין דירות למכירה בפרויקט אשקלון (החל מרבעון רביעי לשנת 2024). יובהר כי מכירת הדירות בפרויקט אשקלון הינה פעולה חד פעמית (ככל שלא יוחלט למכור דירות בעתיד בפרויקטים בהם ניתן למכרן) וכמו כן מכירתן כאמור אינה נרשמת בתקופת הדוח כהכנסה גולמית, בעוד שינויים בשוויין ההוגן מנוטרלים.

השיפור ב- FFO בגישת ההנהלה לתקופה, לעומת תקופה קודמת, נובע בעיקרו מהיוון עלויות מימון בפרויקטים בהקמה בעקבות כניסה לביצוע ההקמה בפרויקט צומת פת ובפרויקט נופי בן שמן בסך של כ- 11 מיליון ש"ח וכן שיפור ב- NOI וקיטון בעלויות ריבית של כ- 3 מ"ח.

ה- FFO בגישת ההנהלה לרבעון השני לשנת 2025 מסתכם בכ- 1,996 אלפי ש"ח ולפי גישת הרשות לניירות ערך הינו (21,263) אלפי ש"ח.

להלן הסברים ביחס לתזרים המזומנים של החברה בתקופה :

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		(באלפי ש"ח)
		2024	2025	2024	2025	
תזרים שנובע בעיקרו מפעילות הנכסים המניבים באשדוד, כפר שלם, ראשון לציון, אור יהודה ואשקלון. לעניין השינוי בין התקופות, ראו התאמות בדוח התזרים בדוחות הכספיים.	32,516	(931)	9,185	12,996	16,456	סה"כ תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
ההשקעות בתקופת הדוח נובעות בעיקר מתשלום אבן דרך נוסף בפרויקט פארק הים בבת ים בסכום של כ-61.4 מיליוני ש"ח והיתרה מהשקעות נוספות בעיקר בפרויקט צומת פת וגמרי חשבון מסוימים בגין פרויקט אשקלון.	(121,497)	(20,555)	(70,557)	(105,044)	(84,139)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע, נטו
עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע ממשיכה מפקדונות, תמורה ממכירת יח"ד בפרויקט אשקלון וכן תמורה מביטולי עסקאות לרכישת דירות.	58,959	(32,325)	14,052	(19,550)	87,590	אחר, נטו
-	(62,538)	(52,880)	(56,505)	(124,594)	3,451	סה"כ תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
תזרים שנבע מהנפקת אגרות חוב (סדרה ג') במהלך הרבעון הראשון של 2025.	35,388	35,388	-	35,388	217,815	תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
-	69,450	-	-	-	-	תמורה (עלויות) בגין הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה, בניכוי הוצאות הנפקה
בתקופת הדוח נובע בעיקר מפירעון אשראי של 95 מ"ח בגין פרויקט לוד בן שמן והיתרה בעיקרה בגין פרויקט אשקלון.	87,268	12,873	(12,300)	30,473	(121,100)	קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר וזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
פירעון קרן שוטף של הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים בגין פרויקטים אשדוד, בית בפארק ורקפות ואגרות חוב.	(16,870)	(5,693)	(6,183)	(8,346)	(9,240)	פירעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואגרות חוב
-	(72,552)	(21,803)	(22,608)	(37,721)	(39,927)	ריבית ששולמה
-	102,684	20,765	(41,091)	19,794	47,548	סה"כ תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הון חוזר ותזרים מזומנים מפעילות שוטפת

ליום 30 ביוני 2025 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-349 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים וגרעון בהון החוזר בסך של כ-332 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו). זאת, לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ-638 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים והון חוזר שלילי בסך של כ-623 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) ליום 31 בדצמבר 2024.

הגרעון האמור בהון החוזר נובע בעיקרו מסיווגן כהתחייבויות שוטפות של הלוואות בסך של כ-567 מיליון ש"ח שהועמדו לחברה לרכישת קרקעות בייעוד לדיור להשכרה. בהתאם להסכמי המימון בין החברה לתאגידים הבנקאיים, מועד פירעון של הלוואות אלו חל ב-12 החודשים העוקבים למועד הדוח על המצב הכספי. כמו כן, אגרות חוב מסדרה ב', אשר יתרתן ליום 30 ביוני 2025 הינה 236 מיליון ש"ח, ואשר מועד פירעון חל ביום 31 בדצמבר 2025, סווגו כהתחייבות שוטפת.

הקיסטון בגירעון בהון החוזר בהשוואה לסוף שנת 2024 נובע בעיקר מסיווג סך של כ-146 מיליון ש"ח מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה, וזאת בעקבות חתימה על הסכם מחייב מול גוף מוסדי למכירת 49% מזכויות החברה בפרויקט צומת פת (ראה באור 4), וכן מהנפקה של אגרות חוב מסדרה ג' בחודש ינואר 2025 בתמורה נטו של כ-218 מיליון ש"ח (ראה ביאור 7).

השווי ההוגן של הקרקעות ופרויקטים בהקמה, המוצגים במסגרת הנכסים הלא שוטפים (נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות) וכנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה מסתכם ליום 30 ביוני 2025 לסך של כ-922 מיליון ש"ח.

השימושים הצפויים של החברה בעתיד הקרוב כוללים בעיקר תשלומים בגין תשלומי קרן וריבית בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים ומחזיקי אגרות חוב, תשלומים בגין עלויות הקמה, תשלומים לקידום תכנון ורישוי פרויקטים בייזום ועלויות שוטפות. המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כאמור כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, תמורה מימוש נדל"ן להשקעה, גיוס אשראי שיובטח בשעבוד על נכסי החברה, גיוס אשראי במסגרת הסכמי ליווי להקמת בנייני דיור להשכרה, וגיוסי חוב והון במידה ויידרשו.

לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, למועד אישור דוח זה, בהתבסס על הנתונים הקיימים למועד הדוח, אין בנתונים אלו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וקיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה בעתיד הנראה לעין בהגיע מועד פירעון.

למידע נוסף אודות פעולות החברה להתמודדות עם הגירעון בהון החוזר ראה ביאור 1 בדוח הכספי שלהלן.

נזילות ומקורות מימון

6.1 נכון ליום 30 ביוני 2025, לחברה יתרות נזילות בסך של כ-300 מיליון ש"ח (מתוכם 240 מיליון ש"ח עתידים לפרוע בדצמבר 2025 את ההתחייבות בגין אג"ח ב' בסך של 236 מיליון ש"ח), לעומת סך של כ-68 מיליון ש"ח נכון ליום 30 ביוני 2024 וכ-232 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2024. למידע בדבר השינוי בתקופה ראו סעיף 5 לעיל.

6.2 לפרטים בדבר התחייבויות מהותיות של החברה ושל ליווינג נכסים 1 בע"מ (חברה פרטית בבעלותה המלאה של החברה) כלפי גופים מממנים נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ראו סעיפים 11 - 13 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

6.3 לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') של החברה ראו סעיף 2.5(ב) לעיל.

6.4 לפרטים אודות המימון שהועמד לטובת פרויקט נופי בן שמן בלוד ראו סעיף 1.4.3(ב) לעיל.

6.5 לפרטים אודות הקצאות פרטיות בסך כולל של 154,776 מניות החברה לחברת הניהול כחלק מהתמורה המשולמת לחברת הניהול בגין שירותי הניהול בהתאם להסכם הניהול, ראה סעיף 0(ד) לעיל.

6.6 להלן פרטים אודות עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המרכזיות בהסכמי הלוואה מהותיים

זוהת הנושה	הלוואה	תיאור בדוח התקופתי לשנת 2024	סכום הלוואה ליום 30.6.2025 (אלפי ש"ח)	אמות מידה פיננסיות ³	חישוב אמות מידה פיננסיות ליום 30.6.2025 מתקיים/לא מתקיים
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט אשדוד	סעיף 11.4.7	106,670	יחס LTV לא יעלה על 75%	יחס LTV – 43% מתקיים
				יחס הכיסוי לא ירד מ 1.1 -	יחס כיסוי – 2.0 מתקיים
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט ראשון לציון	סעיף 11.1.7	356,707	יחס LTV לא יעלה על 80%	יחס LTV – 69% מתקיים
				יחס הכיסוי עולה על 1.1	יחס כיסוי – 1.54 מתקיים
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט אור יהודה	סעיף 11.2.7	553,594	יחס LTV לא יעלה על 80%	יחס LTV – 64% מתקיים
				יחס הכיסוי עולה על 1.1	יחס כיסוי – 1.55 מתקיים

6.7 אמות מידה פיננסיות בתנאי אגרות החוב של החברה

6.7.1 החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה א') של החברה, התניות הפיננסיות בקשר עמן ואופן עמידתה של החברה בהן, ראו גילוי בדבר אגרות החוב של החברה כמפורט בחלק ה' לפרק זה להלן ובאור 8 ג'2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הנכללים בדוח התקופתי.

6.7.2 החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') של החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, התניות הפיננסיות בקשר עמן ואופן עמידתה של החברה בהן, ראו גילוי בדבר אגרות החוב של החברה כמפורט בחלק ה' לפרק זה להלן ובאור 8 ג'3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הנכללים בדוח התקופתי.

6.7.3 החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ג') של החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, התניות הפיננסיות בקשר עמן ואופן עמידתה של החברה בהן, ראו גילוי בדבר אגרות החוב של החברה כמפורט בחלק ה' לפרק זה להלן ובאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הנכללים בדוח התקופתי.

למועד דוח זה, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה במסגרת שטרי הנאמנות לאגרות החוב מסדרות א'-ג'.

השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות פעילות החברה

נכון לחודש יוני 2025 שיעור האינפלציה השנתי עמד על 3.3%. בחודש ינואר 2024 החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל להוריד את שיעור הריבית בשיעור של 0.25% לשיעור של 4.5% ומאז הריבית נותרה בשיעור זה.

לעליית הריבית והאינפלציה השפעה מהותית על פעילותה של החברה. אינפלציה מביאה ללחצים לעליית מחירי הביצוע של פרויקטים של החברה ולצמיחת התחייבויותיה הכספיות הצמודות למדד שלקחה החברה עבור מימון

³ להגדרות הרלוונטיות ליחסי הכיסוי המופיעים בעמודה זו, ראו הסעיפים בדוח התקופתי לשנת 2024 כמפורט בטבלה.

נכסיה השונים. חלק מעליית האינפלציה מתבטא בעליית מחירי השכירות אשר משפיעים לחיוב על שווי נכסי החברה היות והסכמי השכירות בחברה צמודים למדד המחירים לצרכן. עליית הריבית בשיעור חד ובקצב מהיר כמו שנחווה במשק הישראלי בשנים האחרונות, משפיעה באופן מהותי על עלויות המימון של החברה כמו גם על הנזילות בשוק, שיעורי המינוף הנדרשים מהחברה והנגישות למקורות מימון החיוני בתחום הפעילות הנשען ברובו על הון זר. להערכת החברה, שיעור ריבית בנק ישראל אשר מייקר מאד את הלוואות הדיוור (משכנתאות) עשוי להביא משקי בית לפנות לאלטרנטיבת השכירות. התפתחות עודף ביקוש לשכירות דירות עשויה להביא להמשך עלייה של מחירי השכירות בשנה הקרובה.

למידע בדבר השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות החברה למועד הדוח התקופתי לשנת 2024, אשר רלבנטיות גם למועד דוח זה, ראו סעיף 7.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

יודגש כי הערכות החברה לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה, נכון למועד דוח זה.

8 תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות החברה

בהתאם לנתוני הדוחות הכספיים ובהתייחס להוראות תקנה 10(ב)(14) לתקנות הדיווח, שעניינה גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) ותזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בדוח הכספי המאוחד ליום 30 ביוני 2025.

השימושים הצפויים של החברה בעתיד הנראה לעין כוללים בעיקר תשלומים בגין עסקאות לרכישת יחידות דיור בהן התקשרה החברה, תשלומי קרן וריבית בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים ואגרות חוב, תשלומים לקידום הקמה, תכנון ורישוי פרויקטים בייזום, הקמה ועלויות שוטפות.

המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה אשר נכון ליום 30 ביוני 2025 הינם כ- 300 מיליון ש"ח, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת של החברה, גיוס אשראי שיובטח בשעבוד נכסי החברה (נכס בהקמה בבת-ים אשר צפוי להתאכלס בסוף שנת 2025 וכמאוכלס משקף שווי הוגן של כ- 311 מיליון ש"ח והנכס ברובע ט"ז באשדוד אשר נמצא ביחס חוב לבטוחה של כ- 43%), מימוש נכסים (מכירת דירות בפרויקט אשקלון) וגיוסי חוב ו/או הון נוספים במידה ויידרשו.

להערכת ההנהלה ודירקטוריון החברה, בהתבסס על הנתונים הקיימים בידיה למועד דוח זה, כמפורט לעיל, אין בנתונים אלו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וקיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה.

המידע כאמור לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה מבוססות, בין היתר, על מידע הקיים בחברה, נכון למועד דוח זה, וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד דוח זה. אולם, אין כל ודאות כי הערכות החברה ביחס לכל אחד מהגורמים המפורטים להלן או השפעותיהם על פעילות החברה ועסקיה תתממשנה, במלואן או בחלקן. ההשפעה בפועל עשויה להיות שונה באופן מהותי מזו שנחזתה כאמור. במסגרת הגורמים הפוטנציאליים לאי התממשות הערכות ותחזיות החברה נכללים, בין היתר, האטה, מיתון או פגיעה במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן בישראל, שינויים בתנאים הכלכליים, המדיניים והפוליטיים, לרבות בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" אודותיה פורט בסעיף 7.2 בפרק א' לדוח התקופתי, שינויים רגולטוריים, מגוון גורמים אשר אינם בשליטת החברה, וממכלול גורמי הסיכון שהקבוצה חשופה להם, כמפורט בסעיף 30 בפרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי.

חלק ב' – ממשל תאגידי

1. תרומות

לא חל שינוי ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024.

2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

3. לא חל שינוי ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024, למעט כמפורט להלן : ביום 20 במרץ 2025 סיים מר רון אבידן אשר הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית את כהונתו כדירקטור בחברה⁴. כמו כן, מיום 1 ביוני 2025 החל מר עדי דנה לכהן כדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה⁵.

4. דירקטורים בלתי תלויים

לא חל שינוי ביחס למספר ולזהות הדירקטורים הבלתי תלויים כאמור בדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024.

5. מבקר פנים

לפרטים אודות מבקר הפנים של החברה, לרבות תכנית עבודת הביקורת, ראו סעיף 4 לחלק ב' לדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024.

⁴ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 במרץ 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-015438).

⁵ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 במאי 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-037712).

חלק ג' – גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

נכון למועד דוח זה, לחברה לא קיימים אומדנים חשבונאיים קריטיים, למעט קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה. לפרטים ראו ביאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, הנכללים כפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2024.

2. אירועים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

לא חלו אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי למעט אלו המתוארים בביאורים לדוחות הכספיים ובסעיף 2 לעיל.

3. אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח והגילוי (ISOX)

לדוח בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, הצהרות מנהלים של מנכ"ל החברה ושל נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ראו את הדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 30 ביוני 2025, הנכלל בדוח זה.

חלק ד' – הערכות שווי

החברה צירפה לדוח זה הערכות שווי מהותיות מאוד ששימשו לקביעת נתונים בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025, בפרויקטים אור יהודה וראשון לציון.

לפרטים אודות הערכות השווי המהותיות מאוד לפרויקטים כאמור והערכות שווי מהותיות של הפרויקט באשדוד, ששימשו לקביעת נתונים בדוחות הכספיים, ראו נספח א' לדוח זה.

חלק ה' – גילוי בדבר אגרות החוב של החברה שבמחזור

1. פרטים בדבר תעודות התחייבות במחזור של החברה

שם הסדרה	אגרות חוב סדרה א'	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות סדרה ב'	אגרות חוב סדרה ג'
סדרה מהותית⁶	כן	כן	כן
מס' נייר ערך מועד הנפקה	1175769	1183581	1216118
	27.5.2021 (הרחבת סדרה מחודש מאי 2023 והרחבת סדרה נוספת בדרך של הנפקה פרטית בחודש יוני 2024)	16.1.2022 (הרחבת סדרה מחודש דצמבר 2023)	15.1.2025
סך ערך נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	152,000 (הסדרה) 256,255 לאחר הרחבת	180,000 (הסדרה) 240,000 לאחר הרחבת	220,000
ערך נקוב ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	250,916	240,000	220,000
יתרת ע.נ. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	290,758	240,000	223,455
סכום הריבית שנצברה ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	-	-	-
השווי הבורסאי ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	261,204	235,200	225,720
סוג הריבית ושיעורה	ריבית שנתית קבועה בשיעור 0.64%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 1.00%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 3.59%
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה לראשונה מועדי תשלומי הקרן	0.85%	3.2%	3.76%
	(א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2029 (כולל), 1% מקרן אגרות חוב (סדרה א') כל תשלום; (ב) ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 עד 2029 (כולל), 1% מקרן אגרות חוב (סדרה א') כל תשלום; (ג) ביום 30 ביוני 2030, 85% מקרן אגרות חוב (סדרה א').	(א) ביום 31 בדצמבר 2025, 100% מקרן אגרות חוב (סדרה ב'). (ב) ביום 31 בדצמבר 2029, 50% מקרן אגרות חוב (סדרה ב').	(א) ביום 31 בדצמבר 2028, 50% מקרן אגרות חוב (סדרה ג'). (ב) ביום 31 בדצמבר 2029, 50% מקרן אגרות חוב (סדרה ג').
מועדי תשלומי הריבית בסיס ההצמדה ותנאיה	31.12 / 30.06	31.12 / 30.06	30.06 / 31.12
	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 14 במאי 2021 בגין חודש אפריל 2021 ("המדד היסודי"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית ("מדד התשלום") עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי ("הפרשי ההצמדה"). שיטת ההצמדה כאמור איננה ניתנת לשינוי.	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בדצמבר 2024 בגין חודש נובמבר 2024 ("המדד היסודי"), באופן שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין איגרות החוב כי מדד התשלום הינו גבוה לעומת המדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, שהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור הגידול במדד התשלום לעומת המדד היסודי. מובהר כי אם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, לא יוקטן תשלום הקרן או הריבית האמור עקב ירידת המדד הנ"ל, ומדד התשלום יהיה המדד היסודי.	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בדצמבר 2024 בגין חודש נובמבר 2024 ("המדד היסודי"), באופן שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין איגרות החוב כי מדד התשלום הינו גבוה לעומת המדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, שהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור הגידול במדד התשלום לעומת המדד היסודי. מובהר כי אם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, לא יוקטן תשלום הקרן או הריבית האמור עקב ירידת המדד הנ"ל, ומדד התשלום יהיה המדד היסודי.
אגרות חוב ניתנות להמרה⁷	לא	כן, כמפורט בסעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב').	לא

⁶ סדרה מהותית היות וסך התחייבויות החברה על פיה לתום שנת הדיווח מהוות יותר מחמישה אחוזים מסך התחייבויות החברה.
⁷ לפרטים נוספים בדבר זכויות ההמרה של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, ראו סעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') של החברה מיום 12 בינואר 2022 בין משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ לבין החברה, שנוסח סופי שלו פורסם על ידי החברה ביום 17 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01007810 ("שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב')"), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

שם הסדרה	אגרות חוב סדרה א'	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות סדרה ב'	אגרות חוב סדרה ג'
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	כן - החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, החל משישים ימי מסחר לאחר רישום אגרות החוב למסחר, בכפוף להנחיות רשות נירות ערד, לתקנון הבורסה ולהנחיות מכוחו, ולהוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') לעניין המחיר בו יבוצע הפדיון המוקדם.	אין	כן - החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, החל משישים ימי מסחר לאחר רישום אגרות החוב למסחר, בכפוף להנחיות רשות נירות ערד, לתקנון הבורסה ולהנחיות מכוחו, ולהוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ג') לעניין המחיר בו יבוצע הפדיון המוקדם.
ערבות שניתנה בגין האג"ח פרטים בדבר הנאמן	לא	לא	לא
שם החברה המדרגת	Maalot S&P	Maalot S&P	Maalot S&P
דירוג ביום ההנפקה	אין	אין	ilBBB+
דירוג נוכחי	ilA-	ilBBB+	ilBBB+
עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן	כן
התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	לא	לא	לא
הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	לא	לא	לא

שם הסדרה	סדרה א'	סדרה ב'	סדרה ג'
דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכנס את מחזיקי האג"ח שנינו או הצעה לשנינו תנאי אגרות החוב נכסים משועבדים ⁸	לא	לא	לא
1. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בחשבון בנק על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') ("חשבון הנאמנות"), לרבות כל הכספים, הפקדונות וניירות הערך שיופקדו בחשבון הנאמנות מעת לעת, על תתי חשבונותיו, והתמורה שתתקבל בגינם ו/או ממכירתם, לרבות פירותיהם. 2. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם מכר מיום 30 ביוני 2020, כמפורט בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'). 3. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה למלוא הפירות הנובעים מפרויקט כפר שלם כמפורט בסעיף 6.1.2 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'). 4. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תקבולים מוטוחות מכוח חוק המכר דירות, אשר ניתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין פרויקט כפר שלם כמפורט בסעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'). 5. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם מכר מיום 28.12.2020 בין נוה בנין חברה לבנין בע"מ לבין החברה בהתאם להסכם המכר האמור, המהוות את כל זכויותיה של החברה בפרויקט פארק הים בבת ים, ולמעט המיטלטלין וכל יתרת שטחי הבנייה הנכנים בפרויקט וזכויות בניה נוספות על המקרקעין המיוחסים לפרויקט והשייכים לנוה בנין חברה לבנין בע"מ. 6. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה למלוא הפירות הנובעים מפרויקט פארק הים בבת ים (לרבות תשלומים כספיים הנובעים מהם, כגון דמי שכירות, דמי שימוש או דמי פדיון או דמי ניהול או כל תשלום אשר ישולם, ככל שישולם, מכוח הסכמי שכירות שיהיו קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים שיהיו קיימים באותה עת ו/או יחליפו אותם, שייחתמו בקשר עם אילו מהדירות), או כל זכות אחרת הנובעת מהם או שתתקבל חלף הדירות ו/או בגינם בנכס. 7. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבל תגמולים מבטוחות מכוח חוק המכר דירות, אשר ניתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין פרויקט פארק הים בבת ים (ערבויות בנקאיות שהוצאו על ידי התאגיד הבנקאי (כהגדרתו בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'))), אשר יירשם במרשמי רשם החברות. יובהר, כי השעבודים המפורטים בסעיפים 5-7 לעיל נרשמו לטובת מחזיקי אגרות החוב במסגרת הרחבת הסדרה בחודש מאי 2023. יצוין, כי השעבודים תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה. לפרטים בדבר החלפה, שחרור והוספה של שעבוד, ראו סעיף 6.3 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), כפי שפורסם ביום 25 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 090027-01-2021).	אין	לא	אין
הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות	- אין התחייבות לשעבוד שלילי. - מגבלות על הרחבת אגרות חוב (סדרה ב') שעניין עמידה באמות מידה פיננסיות לצורך ההרחבה, היעדר פגיעה בכומר הפירעון של אגרות חוב (סדרה ב'), היעדר קיום עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי וקיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב'). - מגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות שעניין דרגת נשייה ועמידה באמות מידה פיננסיות.	- אין התחייבות לשעבוד שלילי. - מגבלות על הרחבת אגרות חוב (סדרה ב') שעניין עמידה באמות מידה פיננסיות לצורך ההרחבה, היעדר פגיעה בכומר הפירעון של אגרות חוב (סדרה ב'), היעדר קיום עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי וקיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב'). - מגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות שעניין דרגת נשייה ועמידה באמות מידה פיננסיות.	- קיימת התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי). - קיימות מגבלות על הרחבת אגרות חוב (סדרה ג') שעניין עמידה באמות מידה פיננסיות לצורך ההרחבה, היעדר פגיעה בכומר הפירעון של אגרות חוב (סדרה ג'), קיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ג'). מגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות שעניין דרגת נשייה ועמידה באמות מידה פיננסיות.
מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת	1. Default Cross בגין חוב מהותי של החברה שהועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. "חוב מהותי" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלהם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 10% מסך המאזן של החברה. 2. Default Cross בגין העמדתה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו).	1. Default Cross בגין חוב מהותי של החברה שהועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. "חוב מהותי" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלהם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 10% מסך המאזן של החברה. 2. Default Cross בגין העמדתה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו).	1. Cross Default בגין סדרת אגרות חוב אחרת של החברה או סדרה ניירות ערך אחרת שהינה חוב שהנפיקה החברה. Cross Default בגין חוב מהותי (חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלהם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 10% מסך המאזן של החברה) של החברה (למעט חוב שהנו פיננסי ו/או נושים פיננסיים, לרבות גוף מוסדי (למעט חוב שהנו non-recourse) ; ללא זכות חזרה לחברה ובלבד שהעמדה לפירעון מיידי כאמור לא בוטלה ו/או החוב לא נפרע בתוך 30 ימים.

⁸ לפרטים נוספים בדבר הזכויות והנכסים אותם שעבדה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה מיום 25 במאי 2021 בין משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ לבין החברה, שנוסח סופי שלו פורסם על ידי החברה ביום 30 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 092688-01-2021) ("שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א')"), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה. בנוסף, במסגרת הקצאת אגרות החוב (סדרה א') למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרה מחודש מאי 2023, החברה שעבדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה את הזכויות ביחס לפרויקט פארק הים בבת ים, כמפורט בסעיף 1.3 לנספח א' בדוח הקצאה פרטית שפרסמה החברה ביום 9 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 049365-01-2023), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

2. פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות ליום 30 ביוני 2025

אמות מידה פיננסיות בהן התחייבה	חשוב אמות מידה פיננסיות ליום 30.6.2025	עמידה באמות מידה פיננסיות מתקיים/לא מתקיים	
		בסמוך למועד דוח זה	ליום 30.6.2025
סדרה א'	היחס בין ההון עצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה כפי שיופיע בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.	יחס הון עצמי למאזן – 30%	מתקיים
	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מסך של 440 מיליון ש"ח.	הון עצמי חשבונאי – 1,058 מיליון ש"ח	מתקיים
	התחייבות כי יחס החוב נטו לבטוחות ⁹ לא יעלה על שיעור של 80%.	יחס החוב נטו לבטוחות 61%	מתקיים
סדרה ב'	היחס בין ההון עצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה כפי שיופיע בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.	יחס הון עצמי למאזן – 30%	מתקיים
	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מסך של 540 מיליון ש"ח.	הון עצמי חשבונאי – 1,058 מיליון ש"ח	מתקיים
	יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו ¹⁰ לא יעלה על שיעור של 77.5%.	יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו- 66.6%	מתקיים
סדרה ג'	ההון העצמי לא יפחת מסך של 640 מיליון ש"ח.	הון עצמי- 1,058 מיליון ש"ח	מתקיים

3. התחייבות החברה בקשר לדירוג אגרות החוב

נכון למועד הדוח, אגרות חוב (סדרה א') של החברה מדורגות בדירוג ilA- ואגרות החוב (סדרה ב' וסדרה ג') של החברה מדורגות בדירוג ilBBB+ על ידי Maalot S&P. החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג'), ככל שהדבר בשליטתה, שתפעל לכך שאגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי חברה מדרגת אחת לפחות וזאת עד למועד הפירעון המוחלט של כל התחייבויות החברה על פי אגרות החוב. בהמשך לאמור, יצוין כי בהתאם לשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג'), לפי העניין, במידה שדירוג אגרות החוב (סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג') ירד מתחת לדירוג (ilBBB-) של מעלות S&P (או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת שתדרג את אגרות החוב), יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג') רשאים לדרוש פירעון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג') בהתאם ליתר התנאים המפורטים בשטרי הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג').

4. פרטים אודות פרויקט כפר שלם ופרויקט פארק הים בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')

פרויקט מניב כפר שלם בתל אביב

3.1 לפרטים בקשר עם נכס בשכונת כפר שלם בתל-אביב ("פרויקט כפר שלם") בהתאם להתחייבותה של החברה על פי סעיף 6.4.4 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'), וזאת בשים לב לשעבודים שיצרה

⁹ לפי סעיף 8.5.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), יחס החוב נטו לבטוחות, משמעו היחס בין: (1) יתרת קרן (ע.ג.) אגרות החוב (סדרה א') בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו וטרם שולמו עד למועד פרסום דוח כספי של החברה, ובניכוי ובניכוי פקדונות כספיים (כהגדרתם בסעיף 8.5.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) בחשבון הנאמנות, כפי שמוצגים בדוח יתרות שמנפיק הבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות, ובניכוי סכומי ערבויות שהומצאו לנאמן (ככל שהומצאו כאמור בסעיף 8.5.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) ("חוב נטו") לבין (2) השווי הבטוחותי של נכסי המקרקעין המשועבדים כשהוא מחושב בהתאם להוראות סעיף 6.4 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

¹⁰ לפי סעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה מיום 16 בינואר 2025, "חוב פיננסי נטו מתואם": חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים, מוסדות פיננסיים וכן מכל גורם שהעמיד חוב פיננסי, לרבות חוב כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש לזמן קצר ולזמן ארוך) והכל על בסיס הדוחות הכספיים. "Cap נטו": חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט).

החברה בקשר עם פרויקט כפר שלם להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), ראו סעיף 3.2 להלן.

3.2 ביצוע תשלום התמורות על פי הסכם המכר בפרויקט כפר שלם ועמידה בהתחייבויות נוספות על-פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')

למועד זה החברה פועלת מול הנאמן להשלמת רישום הבעלות ביח"ד הדיור בפרויקט על שם החברה ובד בבד לרישום המשכנתא בגין יחידות הדיור בפרויקט לטובת הנאמן בעבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). החברה לא ביצעה כל עסקה ו/או פעולה בין במעשה ובין במחדל ו/או דיספוזיציה וכן, לא העניקה לצד שלישי כל זכות או טענה או תביעה בקשר לנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') (למעט מכח הסכמי שכירות של הנכסים) וכן, ביחס לבטוחות על פי חוק המכר דירות אשר ניתנו לה בקשר לפרויקט כפר שלם.

פרויקט פארק היס בבת ים

3.3 בהתאם להתחייבותה של החברה על פי סעיף 6.4.4 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'), יובאו להלן פרטים בקשר עם נכס במגדל Life Tower בבת-ים ("פרויקט פארק היס"), וזאת בשים לב לשעבודים שיצרה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בקשר עם פרויקט פארק היס במסגרת הרחבת אגרות החוב (סדרה א') להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'):

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס : 100% (נתונים באלפי ש"ח)
		רבעון 1	רבעון 2	
54,176	54,176	54,176	54,176	עלות רכישה התחלתית ¹¹
58,176	73,324	134,744	134,744	עלות מצטברת לתחילת השנה
15,147	61,420	-	61,342	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה
73,323	134,744	134,744	196,086	סה"כ עלות מצטברת לסוף התקופה
-	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה
73,323	134,744	134,744	196,086	שווי הוגן בסוף תקופה – מוצג לפי עלות
ראה סעיף 1.4.3 (ג) לעיל	ראה סעיף 1.4.3 (ג) לעיל	ראה סעיף 1.4.3 (ג) לעיל	ראה סעיף 1.4.3 (ג) לעיל	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם המכר
-	-	-	-	רווח או הפסדי שערך
206,000	206,000	206,000	206,000	עלות השקעה כוללת צפויה ¹²
137,055	71,256	71,256	9,914	עלות השקעה שטרם הושקעה
9,000	9,000	9,000	9,000	אומדן הכנסה שנתית מדמי שכירות ¹³

¹¹ כולל תשלומים על פי הסכם המכר וכן עלויות נלוות נוספות.

¹² עלויות בגין רכישת הנכס על פי הסכם המכר המעודכן אינן כוללת הפרשי הצמדה עתידיים.

¹³ אומדן שנערך על ידי הנהלת החברה להיקף ההכנסה מדמי שכירות בשנת פעילות מלאה ובמונחי תפוסה מלאה וזאת, בהתבסס על מקורות פומביים לתעריפי דמי שכירות ראויים ליחידות דיור דומות בסביבת הנכס. אומדן ההכנסות כאמור הוא מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות ואומדנים ואין כל ודאות כי התוצאות בפועל תהיינה זהות.

שנת 2023		שנת 2024		שנת 2025				נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס: 100% (נתונים באלפי ש"ח)
				רבעון 1		רבעון 2		
מס' הדירות	מס' החדרים	מס' הדירות	מס' החדרים	מס' הדירות	מס' החדרים	מס' הדירות	מס' החדרים	תמהיל דירות לפי מספר חדרים
7	5	7	5	7	5	7	5	
39	4	39	4	39	4	39	4	
26	3	26	3	26	3	26	3	
26	2	26	2	26	2	26	2	

3.4 ביצוע תשלום התמורות על פי הסכם המכר בפרויקט פארק הים ועמידה בהתחייבויות נוספות על-פי שטר

הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')

עד למועד דוח זה החברה שילמה על פי הסכם המכר של פרויקט פארק הים סך של כ- 196 מ"ש"ח (כולל הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה בהתאם להוראות ההסכם) ובהתאם נמסרו לה ערבויות בנקאיות על פי חוק המכר דירות (שערך צמוד למדד תשומות הבניה) ושווין נכון למועד הדוחות הכספיים עומד על סך של כ- 207 מיליון ש"ח.

החברה לא ביצעה כל עסקה ו/או פעולה בין במעשה ובין במחדל ו/או דיספוזיציה וכן, לא העניקה לצד שלישי כל זכות או טענה או תביעה בקשר לנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') וכן, ביחס לבטוחות על פי חוק המכר דירות אשר ניתנו לה בקשר לפרויקט פארק הים.

ערן עזרא ענבים, מנכ"ל

חיים (הרש) פרידמן, יו"ר
הדירקטוריון

תאריך החתימה: 19 באוגוסט, 2025

נספח א'

להלן פרטים בקשר עם הערכות שווי של נכסי נדל"ן להשקעה בראשון לציון, אור יהודה ואשדוד

הנכס המוערך	שווי הוגן (במיליוני ש"ח)		זיהוי המעריך (*)	מודל הערכה לפיו פעל מעריך השווי	ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי
	שווי הנכסים ליום 30.6.2025	שווי הנכסים ליום 31.3.2025			
מתחם מגורים להשכרה מניב "רקפות" ראשון לציון	514.4	514.0	ברק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין	גישת "היוון ההכנסות" עפ"י היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי מהשכרת הדירות בתוספת הערך הנוכחי של שווי הדירות למכירה עם תום 20 שנות ההשכרה, כאשר שווין של הדירות יחושב ב-"גישת ההשוואה" ביחס לעסקאות מכר של דירות חדשות בסביבה. (ביחס למועד קובע 30.6.25 – נותרו כ- 16.1 שנות השכרה, לאחריהן ניתן יהיה למכור את הדירות ללא מגבלת שכירות).	- יתרת מרווח יזמי בתקופת ההקמה - מקדם דחייה משוקלל לאכלוס ותחילת פעילות - דמי שכירות שאינם מופקחים ומפוקחים של דירות מגורים (במיליוני ש"ח) - דמי שכירות שנתיים מייצגים לכלל הדירות שאינן מופקחות של כ-14.2 מיליון ש"ח לשנה 1-5 - דמי שכירות שנתיים מייצגים לכלל הדירות המפוקחות של כ-3.5 מיליון ש"ח לשנה 1 - תוספת בשיעור 5% אחת ל – 5 שנים (בנוסף למדד המחירים לצרכן) - עבור מופקחים 1% לשנה - שיעור התשואה של השכרה דירות למגורים/ שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים בפרויקט - שיעור עליה צפוי של מחיר המכירה של דירות מגורים - מספר שנים שנותרו עד למועד המימוש הדחוי של הדירות (כולל תקופת הבניה) - שווי המלאי (נטו) בסוף תקופת ההשכרה (במיליוני ש"ח)

הנכס המוערך	שווי הוגן (במיליוני ש"ח)		זיהוי המעריך (*)	מודל הערכה לפיו פעל מעריך השווי	ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי
	שווי הנכסים ליום 30.6.2025	שווי הנכסים ליום 31.3.2025			
מתחם מגורים להשכרה מניב "בית בפארק" אור יהודה	882.1	866.3	ברק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין	גישת "היוון ההכנסות" עפ"י היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי מהשכרת הדירות בתוספת הערך הנוכחי של שווי הדירות למכירה עם תום 20 שנות ההשכרה, כאשר שווין של הדירות יחושב ב-"גישת ההשוואה" ביחס לעסקאות מכר של דירות חדשות בסביבה. (ביחס למועד קובע 30.6.25 – נותרו כ- 16.2 שנות השכרה, לאחריהן ניתן יהיה למכור את הדירות ללא מגבלת השכרה).	- יתרת מרווח יזמי בתקופת ההקמה - מקדם דחייה משוקלל לאכלוס ותחילת פעילות - דמי שכירות שאינם מופקחים ומפוקחים של דירות מגורים (במיליוני ש"ח) - דמי שכירות שנתיים מייצגים לכלל הדירות שאינן מופקחות של כ-15.8 מיליון ש"ח לשנה 1-5 - דמי שכירות שנתיים מייצגים לכלל הדירות המפוקחות של כ-11.0 מיליון ש"ח לשנה 1 - תוספת בשיעור 5% אחת ל – 5 שנים (בנוסף למדד המחירים לצרכן) - עבור מופקחים 1% לשנה - שיעור התשואה של השכרה דירות למגורים/ שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים בפרויקט - שיעור עליה צפוי של מחיר המכירה של דירות מגורים - מספר שנים שנותרו עד למועד המימוש הדחוי של הדירות (כולל תקופת הבניה) - שווי המלאי (נטו) בסוף תקופת ההשכרה (במיליוני ש"ח)

הנכס המוערך	שווי הוגן (במיליוני ש"ח)		זיהוי המעריך (*)	מודל הערכה לפיו מעריך השווי	ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי
	שווי הנכסים ליום 30.6.2025	שווי הנכסים ליום 31.3.2025			
מתחם מגורים להשכרה מניב בעיר אשדוד	249.1	245.2	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין	גישת "היוון ההכנסות" עפ"י היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי מהשכרת הדירות בתוספת הערך הנוכחי של שווי הדירות למכירה עם תום 20 שנות ההשכרה, כאשר שווין של הדירות יחושב ב-"גישת ההשוואה" ביחס לעסקאות מכר של דירות חדשות בסביבה. (ביחס למועד קובע 30.6.25 – נותרו כ- 12.8 שנות השכרה, לאחריהן ניתן יהיה למכור את הדירות).	- יתרת מרווח יזמי בתקופת ההקמה
					- מקדם דחייה משוקלל לאכלוס ותחילת פעילות
					- דמי שכירות שאינם מפוקחים של דירות מגורים (במיליוני ש"ח)
					- דמי שכירות שנתיים מייצגים לכלל הדירות שאינן מפוקחות של כ-6.9 מיליון ש"ח לשנה 1-5
					- דמי שכירות שנתיים מייצגים לכלל הדירות המפוקחות של כ-1.6 מיליון ש"ח לשנה 1
					- תוספת בשיעור 5% אחת ל – 5 שנים (בנוסף למדד המחירים לצרכן)
					- עבור מפוקחים 1% לשנה
					- שיעור עליה צפוי בדמי השכירות בתקופת ההשכרה
					- שיעור התשואה של השכרה דירות למגורים/ שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים בפרויקט
					- שיעור עליה צפוי של מחיר המכירה של דירות מגורים
		- מספר שנים שנותרו עד למועד המימוש הדחוי של הדירות (כולל תקופת הבניה)			
		- שווי המלאי (נטו) בסוף תקופת ההשכרה (במיליוני ש"ח)	- 331 לסך הדירות, 3.0 מיליון ש"ח לדירה ממוצעת		

(*) 'להערכת החברה לא קיימת לה תלות במעריך השווי. קיים הסכם שיפוי המותיר למעריך השווי חשיפה של פי שלוש משכר טרחתו. שיעור הנכסים שהוערכו במהלך תקופת הדוח על ידי מעריך השווי מהווה כ- 95% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים. לפיכך, עונה מעריך השווי על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.



ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025

אזורים
Living
שכירות ארוכת טווח

דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025

תוכן העניינים

עמוד

2 דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים

הדוחות הכספיים:

3 תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

4 תמצית דוחות רווח או הפסד ורווח כולל ביניים מאוחדים

5-7 תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

8 תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

10-16 ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ וחברה מאוחדת שלה (להלן - החברה) הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד והרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת המידע הכספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופת ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופת ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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, 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 (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 19 באוגוסט 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
גאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

31 בדצמבר	30 ביוני		
2024	2024	2025	
	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
232,255	67,788	299,710	נכסים שוטפים
35,940	45,453	8,308	מזומנים ושווי מזומנים
34,766	52,952	11,679	פיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש
77,711	71,050	227,567	לקוחות וחייבים אחרים
380,672	237,243	547,264	נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
			סה"כ נכסים שוטפים
18,601	16,696	19,269	נכסים בלתי שוטפים
2,036,360	1,859,228	2,064,102	פיקדונות לזמן ארוך מוגבלים בשימוש
1,021,204	1,217,284	905,502	נדל"ן להשקעה מניב
21	21	21	נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות
3,076,186	3,093,229	2,988,894	רכוש קבוע
3,456,858	3,330,472	3,536,158	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
			סה"כ נכסים
702,299	758,295	601,380	התחייבויות שוטפות
12,214	10,814	12,402	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
238,893	6,000	242,505	חלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים ותאגידים בנקאיים
11,426	12,334	3,813	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
37,151	18,624	30,019	ספקים, קבלנים ונותני שירותים
16,973	-	6,071	זכאים אחרים ויתרות זכות
1,018,956	806,067	896,190	מקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה
			סה"כ התחייבויות שוטפות
259,456	487,275	482,779	התחייבויות שאינן שוטפות
1,107,937	985,638	1,099,058	אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
1,367,393	1,472,913	1,581,837	אשראי לזמן ארוך מתאגידים ומוסדות פיננסיים
			סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
10,757	9,460	10,772	הון
889,182	820,045	889,615	הון מניות
170,570	221,987	157,744	פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו
1,070,509	1,051,492	1,058,131	יתרת רווח
3,456,858	3,330,472	3,536,158	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
			סה"כ התחייבויות והון

ערן ענבים
מנכ"ל

אלכס וולקוב
סמנכ"ל כספים

חיים (הרש) פרידמן
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים ביניים: 19 באוגוסט 2025

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח					
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
60,642	15,006	16,914	29,950	33,325	הכנסות דמי שכירות, אחזקת וניהול נכסים
(4,886)	(1,183)	(1,531)	(2,268)	(3,196)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
55,756	13,823	15,383	27,682	30,129	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
(7,253)	33,924	18,039	25,063	3,155	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(3,018)	(330)	(609)	(375)	(1,182)	הוצאות פרסום ושיווק
(19,799)	(2,710)	(5,067)	(9,109)	(9,902)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,105)	(729)	(724)	1,421	(2,096)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
23,581	43,978	27,023	44,683	20,105	רווח מפעולות
4,412	1,094	3,972	2,570	8,149	הכנסות מימון
(65,651)	(23,570)	(25,299)	(33,494)	(41,080)	הוצאות מימון
(61,239)	(22,476)	(21,327)	(30,924)	(32,931)	הוצאות מימון, נטו
(37,658)	21,502	5,696	13,759	(12,826)	רווח נקי (הפסד) ורווח (הפסד) כולל לתקופה
רווח (הפסד) בסיסי למניה					
(0.40)	0.23	0.05	0.15	(0.12)	רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)
95,083,534	94,603,196	107,670,070	94,603,196	107,622,649	כמות המניות ששימשה לחישוב הרווח הבסיסי למניה
רווח (הפסד) מדולל למניה					
(0.40)	0.23	0.05	0.15	(0.12)	רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)
95,083,534	94,767,010	107,670,070	94,767,010	107,622,649	כמות המניות ששימשה לחישוב הרווח המדולל למניה

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

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

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח אופציות	קרן הון מהנפקת אופציות ותשלום מבוסס מניות	קרנות בעלי שליטה	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח							
10,757	873,940	7,771	493	(2,732)	9,710	170,570	1,070,509
-	-	-	-	-	-	(12,826)	(12,826)
-	(306)	-	754	-	-	-	448
15	848	-	(863)	-	-	-	-
10,772	874,482	7,771	384	(2,732)	9,710	157,744	1,058,131

יתרה ליום 1
בינואר, 2025
סה"כ רווח כולל לתקופה
תשלום מבוסס מניות
הנפקת מניות
בגין תשלום מבוסס מניות
יתרה ליום 30
ביוני, 2025

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח אופציות	קרן הון מהנפקת אופציות	קרנות בעלי שליטה	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח							
9,460	801,062	7,771	3,592	(2,732)	9,710	208,228	1,037,091
-	-	-	-	-	-	13,759	13,759
-	-	-	642	-	-	-	642
9,460	801,062	7,771	4,234	(2,732)	9,710	221,987	1,051,492

יתרה ליום 1
בינואר, 2024
סה"כ רווח כולל לתקופה
תשלום מבוסס מניות
יתרה ליום 30
ביוני, 2024

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

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח אופציות	קרן הון מהנפקת אופציות ותשלום מבוסס מניות	קרנות בעלי שליטה	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח							
10,765	874,425	7,771	370	(2,732)	9,710	152,048	1,052,357
-	-	-	-	-	-	5,696	5,696
-	(306)	-	384	-	-	-	78
7	363	-	(370)	-	-	-	0
10,772	874,482	7,771	384	(2,732)	9,710	157,744	1,058,131
יתרה ליום 1 באפריל, 2025							
סה"כ רווח כולל לתקופה							
תשלום מבוסס מניות							
הנפקת מניות בגין תשלום מבוסס מניות							
יתרה ליום 30 ביוני, 2025							

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח אופציות	קרן הון מהנפקת אופציות	קרנות בעלי שליטה	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח							
9,460	801,062	7,771	3,592	(2,732)	9,710	200,485	1,029,348
-	-	-	-	-	-	21,502	21,502
-	-	-	642	-	-	-	642
9,460	801,062	7,771	4,234	(2,732)	9,710	221,987	1,051,492
יתרה ליום 1 באפריל, 2024							
סה"כ רווח כולל לתקופה							
תשלום מבוסס מניות							
יתרה ליום 30 ביוני, 2024							

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)							
הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח אופציות	קרן הון מהנפקת אופציות ותשלום מבוסס מניות	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח							
9,460	801,062	7,771	3,592	(2,732)	9,710	208,228	1,037,091
-	-	-	-	-	-	(37,658)	(37,658)
-	-	-	1,626	-	-	-	1,626
25	1,107	-	(1,132)	-	-	-	-
1,272	70,955	-	(2,777)	-	-	-	69,450
-	816	-	(816)	-	-	-	-
10,757	873,940	7,771	493	(2,732)	9,710	170,570	1,070,509

יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (הפסד) כולל לשנה תשלום מבוסס מניות הנפקת מניות בגין תשלום מבוסס מניות הנפקת מניות בגין מימוש כתבי אופציה, נטו פקיעת כתבי אופציה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח					
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
(37,658)	21,502	5,696	13,759	(12,826)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת רווח (הפסד) נקי לתקופה מפעילות
התאמות					
407	420	719	(2,430)	1,929	הפסד (רווח) מביטול עסקאות לרכישת נדל"ן להשקעה
7,253	(33,924)	(18,039)	(25,063)	(3,155)	ירידה (עליה) בשווי ההוגן ותוצאות ממימוש של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
1,626	642	385	642	754	תשלום מבוסס מניות
61,239	22,476	21,327	30,924	32,931	הוצאות מימון, נטו
(1,012)	238	(161)	695	(226)	קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים
2,373	(1,158)	(980)	307	(2,401)	גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
(1,711)	(11,127)	239	(5,838)	(550)	גידול (קיטון) בזכאים אחרים ויתרות זכות מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת
32,517	(930)	9,185	12,996	16,456	
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה					
(121,497)	(20,555)	(70,557)	(105,044)	(84,139)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות
51,946	-	14,178	-	24,124	מקדמות ממכירת נדלן להשקעה
22,096	-	2,354	12,522	25,992	תמורה מביטול עסקאות לרכישת נדל"ן להשקעה
7,539	-	317	-	2,361	שינוי נטו במוסדות בגין נדלן להשקעה
(22,141)	(31,824)	(6,215)	(31,654)	27,632	שינוי בפיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים בבנקים, נטו
4,412	1,094	3,972	2,570	8,149	ריבית שהתקבלה במזומן
(4,893)	(1,595)	(554)	(2,988)	(668)	שינוי בפקדונות לזמן ארוך
(62,538)	(52,880)	(56,505)	(124,594)	3,451	מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
(7,432)	12,873	(12,300)	30,473	(121,100)	קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים, נטו
35,388	35,388	-	35,388	217,815	תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
69,450	-	-	-	-	תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה למניות, בניכוי הוצאות הנפקה
94,700	-	-	-	-	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(6,046)	(3,001)	(3,093)	(3,001)	(3,093)	פירעון אגרות חוב לזמן ארוך
(10,824)	(2,692)	(3,090)	(5,345)	(6,147)	פירעון הלוואות לזמן ארוך לבנקים ומוסדות פיננסיים
(72,552)	(21,803)	(22,608)	(37,721)	(39,927)	ריבית ששולמה
102,684	20,765	(41,091)	19,794	47,548	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו) לפעילות מימון
72,663	(33,045)	(88,411)	(91,804)	67,455	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
159,592	100,833	388,121	159,592	232,255	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
232,255	67,788	299,710	67,788	299,710	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

נספח א' – פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
7,824	11,749	2,613	11,749	2,613

השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי

א. הישות המדווחת

ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה ונרשמה בישראל ביום 10 בדצמבר 2019 כחברה פרטית.

החברה הוקמה במטרה להיות קרן להשקעה במקרקעין ("REIT"). בהתאם להוראות חלק ד' בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א - 1961 ("הפקודה").

ביום 5 בפברואר 2020 השלימה החברה את ההנפקה הראשונה לציבור של מניותיה על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף אשר פורסם ביום 3 בפברואר 2020, במסגרתה גייסה סך כולל במזומן (ברוטו, לפני הוצאות הנפקה) של 400 מיליון ש"ח, וביום 9 בפברואר 2020 נרשמו מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה").

קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב, כגון: דירות מגורים להשכרה, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה וכדומה. מטרה נוספת של קרן להשקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה (ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024). בעלי המניות בקרן להשקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות. בהתאם להוראות סעיף 3א64(6) לפקודה, החל מתום חמש שנים ממועד הרישום למסחר ("המועד הקובע") של מניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ולמשך שלוש שנים, לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק יותר מ-30% מאמצעי השליטה בחברה ("מגבלת ההחזקות"). בהתאם להוראות סעיף 3א64(2) לפקודה, החזקה (במישרין ו/או בעקיפין) במועד הקובע במניות בשיעור העולה על 30% מאמצעי השליטה בחברה, לא תקנה למחזיק בהן זכויות כלשהן והן תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") עד להתקיימות מגבלת ההחזקות. כמו כן, בהתאם להוראות הפקודה, החל מתום שלוש שנים מהמועד הקובע תחול מגבלת ההחזקות ביחס ל-20% מאמצעי השליטה בחברה.

בהתאם להוראות הפקודה ותקנון החברה, כאמור לעיל, החל מיום 5 בפברואר 2025 אזורים חברה להשקעות בפתוח ובנין בע"מ ("אזורים") לא תחזיק (במישרין ובעקיפין) יותר מ-30% מאמצעי השליטה בחברה. לאור האמור לעיל, ביום 5 בפברואר 2025 החברה הודיעה כי בהתאם להוראות תקנון החברה, סך של 9,552,710 מניות המוחזקות על-ידי אזורים תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות (ולכן לא יקנו לאזורים זכויות בהון וזכויות הצבעה בחברה), כך שהחל מהשינוי האמור אזורים מחזיקה בשיעור של 30% מאמצעי השליטה בחברה, בעוד שיתרת המניות מוחזקות בידיה כמניות רדומות. כמו כן, עד למועד אישור הדוחות הכספיים הודיעה החברה לאזורים כי סך נוסף של 154,776 מניות החברה המוחזקות על-ידי אזורים תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות. יצוין כי נתוני הרווח (הפסד) למניה אינם כוללים את השפעת המניות הרדומות.

פעילות החברה מתמקדת בתחום הדיור להשכרה בישראל, דהיינו, רכישת והקמת דירות למגורים ונכסי נדל"ן הנלווים אליהן כגון: שטחים מסחריים, חנויות וכיו"ב, השכרתם ומתן שירותים הנלווים להשכרתם. בנוסף החברה עשויה להשקיע גם בהשקעות נוספות המותרות לקרן השקעות במקרקעין, לרבות נדל"ן מסחרי מניב.

ב. גרעון בהון החוזר

ליום 30 ביוני 2025 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-349 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים וכ-331 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו). זאת, לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ-638 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים וסך של כ-623 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) ליום 31 בדצמבר 2024. הגרעון האמור בהון החוזר נובע בעיקרו מסיווגן כהתחייבויות שוטפות של הלוואות בסך של כ-567 מיליון ש"ח שהועמדו לחברה לרכישת קרקעות בייעוד לדיור להשכרה. בהתאם להסכמי המימון בין החברה לתאגידים הבנקאיים, מועד פירעון של הלוואות אלו חל ב-12 החודשים העוקבים למועד הדוח על המצב הכספי. כמו כן, אגרות חוב מסדרה ב', אשר יתרתן ליום 30 ביוני 2025 הינה 236 מיליון ש"ח, ואשר מועד פירעון חל ביום 31 בדצמבר 2025, סווגו כהתחייבות שוטפת.

הקיסטון בגרעון בהון החוזר בהשוואה לסוף שנת 2024 נובע בעיקר מסיווג סך של כ-146 מיליון ש"ח מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה, וזאת בעקבות חתימה על הסכם מחייב מול גוף מוסדי למכירת 49% מזכויות החברה בפרויקט צומת פת (ראה באור 4), וכן מהנפקה של אגרות חוב מסדרה ג' בחודש ינואר 2025 בתמורה נטו של כ-218 מיליון ש"ח (ראה ביאור 7).

להלן ריכוז סטטוס הלוואות המסווגות לאשראי זמן קצר בסך של כ- 601 מ"ח:

הלוואה לנכס	יתרה למועד הדוח במש"ח	מועד פירעון חוזי קרוב (למועד אישור הדוחות)	סטטוס
צומת פת	245	1/10/2025	צפויה להיפרע בעקבות כניסה להסכם ליווי להקמת הפרויקט (ראה גם ביאור 7)
נופי בן שמן	131	31/03/2027	ההלוואה נפרעה בחודש אוגוסט 2025 בעקבות כניסה להסכם מימון קרקע עם תאגיד בנקאי אחר בסכום קרן הלוואה זהה תוך מו"מ מתקדם עם הבנק המחליף על ליווי פיננסי מלא להקמת הפרויקט
פארק חורשות	96	29/1/2026	-
רובע בינלאומי	95	26/5/2026	ההלוואה שהיתה אמורה להפרע בחודש מאי 2025 הוארכה ל- 12 חודשים נוספים תוך הפחתת הריבית ב- 0.5% לשנה
אשקלון – דירות למכירה	34	נפרעת בתשלומים רבעוניים	צפויה להיפרע ממכירת דירות בפרויקט במהלך השנה הקרובה

השווי ההוגן של הקרקעות ופרויקטים בהקמה, המוצגים במסגרת הנכסים הלא שוטפים (נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות) וכנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה מסתכם ליום 30 ביוני 2025 לסך של כ- 922 מיליון ש"ח. השימושים הצפויים של החברה בעתיד הקרוב כוללים בעיקר תשלומים בגין תשלומי קרן וריבית בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים ומחזיקי אגרות חוב, תשלומים בגין עלויות הקמה, תשלומים לקידום תכנון ורישוי פרויקטים בייזום ועלויות שוטפות. המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כאמור כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, גיוס אשראי שיובטח בשעבוד על נכסי החברה, גיוס אשראי במסגרת הסכמי ליווי להקמת בנייני דיור להשכרה, וגיוסי חוב והון במידה ויידרשו.

לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, למועד אישור דוחות כספיים ביניים אלה, בהתבסס על הנתונים הקיימים למועד הדוח, אין בנתונים אלו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וקיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה בעתיד הנראה לעין בהגיע מועד פירעון.

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS® Accounting Standards)

תמצית הדוחות הכספיים הביניים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 (להלן - "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התשי"ל-1970. הדוחות אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 19 באוגוסט, 2025.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים ביניים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת. שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות השנתיים.

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

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

החברה משקפת מידי רבעון את השפעות חלוף הזמן על נכסי הנדל"ן להשקעה המניבים שלה (ככל שהשפעה קיימת) בהתבסס על השמאות החיצונית האחרונה שבוצעה וביצוע התאמות לחלוף הזמן על בסיס ההנחות שבאותה שמאות. שיקוף השפעות הזמן מבוצע על ידי השמאי הפנימי של חברת הניהול.

לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו ואת התקדמות הבניה.

בבחינה שנעשתה בתקופת הדוח, אשר כללה בין היתר את גורמי ההשפעה הכלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, מחירי קרקעות ודמי שכירות נהוגים באזור, נמצא כי נכון ליום 30 ביוני 2025 לא חל שינוי מהותי בהנחות שעמדו בבסיס הערכות השווי של נכסי החברה ביחס למועד האחרון בו נערכו להם הערכות שווי, למעט הנכסים אור יהודה בית בפארק, אשדוד רובע ט"ז, רקפות ראשון לציון ואשקלון אגמים לגביהם נערכו הערכות שווי מלאות בידי שמאי חיצוני ובלתי תלוי, אשר בגין הערכות שווי אלו נרשמה עליית ערך מצטברת לתקופה של כ- 27 מיליון ש"ח. מנגד עלויות מימון שהונו במהלך התקופה לקרקעות ונכסים בהקמה נזקפו כירידת ערך בסך של 12 מיליון ש"ח. סך נוסף של 12 מיליון ש"ח נרשם כהפסד מירידת ערך נדל"ן להשקעה בגין עסקת מכר בפרויקט צומת פת (ראה ביאור 4 להלן).

ד. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על תקופות דיווח עתידיות

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

התקן מתמקד בתחומים הבאים:

מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.

דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.

הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-)

GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים. בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות.

השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

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

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומם, על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. המדיניות החשבונאית של החברה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות שיושמה בדוחות השנתיים של החברה לשנת 2024.

ב. שיעורי השינויים במדדים ובשערי חליפין:

מדד המחירים לצרכן "ידוע"	מדד המחירים לצרכן "בגין"	
%	%	
		<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:</u>
1.57	2.15	ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)
1.90	2.10	ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)
		<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:</u>
1.28	1.08	ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)
1.61	1.13	ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)
3	3	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
117.27	117.61	מדד (בנקודות) ליום 30 יוני 2025

ביאור 4 - נדל"ן להשקעה

ביטול עסקת בני ברק

בהמשך לאמור בבאור 21 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, במהלך חודש פברואר 2025, כספי ההשבה בסך של כ-20 מיליוני ש"ח כולל מע"מ התקבלו בחברה. לביטול העסקה כאמור לא הייתה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.

פרויקט אשקלון

לאור החלטת החברה למכור את כל יחידות הדירור הניתנות למכירה בשוק החופשי, בהתאם לתנאי המכרז במסגרתו נרכשו המקרקעין, בדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 סך של כ-81 מיליון ש"ח (שווי הוגן) בגין יחידות הדירור למכירה סווג לנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה לאור צפי למכירת יתרת הדירות בשנה הקרובה וזאת בסבירות גבוהה. עד למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים החברה חתמה על 58 חוזי מכר דירות בהיקף כספי של כ-103 מיליון ש"ח כולל מע"מ כאשר התקבול הצפוי ממכירת יתרת 38 יחידות הדירור לגביהן טרם נחתמו הסכמי מכר צפוי לעמוד על כ-75 מ"מ כולל מע"מ.

פרויקט צומת פת

פרויקט במסגרת מכרז של דירה להשכיר הכולל 2 מגדלי מגורים ו-2 בניינים בשכונת קטמונים בירושלים. החברה פעלה להגדלת היקף יחידות הדירור בפרויקט לכ-350 במסגרת הקלות שבס (חלף) 296 יחידות דירור המותרות לבניה בהתאם לתב"ע (החלה). ביום 29 בינואר 2025, דנה ועדת המשנה להיתרי בניה בירושלים בבקשות ההקלה של החברה והחליטה לדחותן. ואולם, ביום 26 בפברואר 2025, החליטה הוועדה לדון מחדש בבקשות ואישרה אותן, באופן המאשר בתנאים את בקשת היתר הבניה לבניית 350 יח"ד. ביום 24 באפריל 2025 הוגש ערר על ההחלטה לאשר את ההקלות. ביום 29 ביולי 2025 התקיים דיון בערר בוועדה המחוזית, ובמהלכו הודיעו העוררים שהגישו את הערר כי הם אינם עומדים על הערר, והערר נמחק. החברה החלה בביצוע של עבודות חפירה ודיפון בפרויקט ברבעון הרביעי לשנת 2024.

ביום 24 במרץ 2025 התקשרה החברה עם גוף מוסדי בארבעה הסכמים מפורטים ומחייבים בקשר עם (א) מכירת 49% בלתי מסוימים מזכויות החברה בפרויקט דירור להשכרה בהקמה פרויקט צומת פת בירושלים; (ב) הסכם שיתוף אשר מסדיר את יחסי השיתוף בין החברה לבין הגוף המוסדי החל ממועד השלמת העסקה נשוא הסכם המכר וכן בתקופת הביניים (ג) העמדת מימון על ידי הגוף המוסדי, בגין חלקה של החברה בזכויות ובעלויות להקמת פרויקט צומת פת; ו - (ד) הגדלת המימון לפרויקט "בית בפארק" באור יהודה על-ידי הגוף המוסדי ("ההסכמים המחייבים");

פרויקט צומת פת (המשך)

בד בבד עם ההתקשרות בהסכם המכר, התקשרו החברה והגוף המוסדי בהסכם מימון אשר יכנס לתוקפו במועד הכניסה לתוקף של הסכם המכר והסכם השיטוף ("הסכם המימון"), לפיו יעמיד הגוף המוסדי לחברה מסגרת אשראי כדי לממן את חלקה של החברה בעלויות הקמת פרויקט צומת פת ("הלוואת ההקמה"). סכום הלוואת ההקמה יהיה הנמוך מבין: (א) 330 מיליון ש"ח הצמודים למדד המחירים לצרכן; (ב) 75% מחלקה של החברה בהוצאות ההקמה על פי דוח האפס של פרויקט צומת פת; (ג) 65% מחלקה של החברה בשווי פרויקט צומת פת כגמור לפי שמאות על פי תקן 19; ו - (ד) סך המשקף עמידה של פרויקט צומת פת בתחזית יחס כיסוי מינימאלי של 1.1x ויחס כיסוי ממוצע של 1.15x לשירות החוב (ריבית בלבד), בכפוף לתנאים שנקבעו. הלוואת ההקמה תהא צמודה למדד המחירים לצרכן ותצבור ריבית על בסיס חודשי במרווח של 2.65% מעל תשואת אג"ח ממשלתי צמוד מדד במח"מ דומה.

בחלוף המועד המוקדם מבין: 24 חודשים לאחר המועד של גמר ההקמה של פרויקט צומת פת ו- 72 חודשים ממועד העמדת הלוואת ההקמה, או מועד מוקדם יותר שיקבע על ידי החברה ("מועד ההמרה"), הלוואת ההקמה תומר להלוואה ארוכת טווח ("ההלוואה החדשה") בסכום שלא יפחת מהנמוך מבין יתרת הקרן לפירעון של הלוואת ההקמה או הסכום המקסימלי של ההלוואה. "הסכום המקסימלי" יהיה הנמוך מבין (א) 400 מיליון ש"ח הצמודים למדד המחירים לצרכן; (ב) סך השווה ל - 75% מחלקה של החברה בשווי פרויקט צומת פת במועד ההמרה לפי חוות דעת שמאית לפי תקן 19, (ג) הסכום הגבוה ביותר המאפשר לחברה עמידה ביחס כיסוי שירות החוב מינימאלי של X1.1 ויחס כיסוי ממוצע של X1.15 על פני תקופת ההלוואה, וכן (ד) סכום אשר, לפי המודל הפיננסי במועד ההמרה, עומד ביחסי LTV לחלוקה כפי שהם מופיעים בהסכם המימון, הכל בכפוף לתנאים שנקבעו. החברה תהיה רשאית למשוך סכום נוסף ככל שהסכום המקסימלי עלה ממועד ההמרה עד המועד האחרון בו יכלה לבצע המרה, בתנאים הקבועים בהסכם המימון. ההלוואה החדשה תהא צמודה למדד ותישא ריבית שתקבע במועד ההמרה לפי מרווח בשיעור של 2.4% מעל תשואת אג"ח ממשלתי צמוד מדד במח"מ דומה, ובכל מקרה לא תפחת מריבית צמודה כוללת בשיעור של 2.3%. שיעור של 10% מקרן ההלוואה החדשה יפרע בארבעים תשלומים רבעוניים שווים במהלך תקופת ההלוואה החדשה ושיעור של 90% מסכום ההלוואה החדשה יפרע בתום תקופה של 120 חודשים לאחר מועד ההמרה. העמדת הלוואת ההקמה וההלוואה החדשה תהינה מותנות, בין היתר, בעמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל (בכפוף להתאמות), בהעמדת בטוחות מתאימות, ובכלל זה שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה בפרויקט צומת פת, וכן בתנאים נוספים כפי שנקבעו בהסכם המימון.

הסכם המימון מונה אירועי הפרה, לרבות, ביחס להלוואה החדשה, יחסי כיסוי של 1.1 ויחס LTV שאינו עולה על 77% בתום 3 שנים לאחר מועד ההמרה; 75% בתום 5 שנים לאחר מועד ההמרה; 73% בתום 7 שנים לאחר מועד ההמרה; 70% בתום 10 שנים לאחר מועד ההמרה, הכל בכפוף לתקופות תיקון. התמורה מהסכם המכר בתוספת סכום של 113 מיליון ש"ח ממסגרת ההקמה ומקורות נוספים של החברה, צפויים לשמש את החברה לסילוק החבות הקיימת לתאגיד הבנקאי בגין הלוואה שנטלה החברה בגין רכיב רכישת הקרקע בפרויקט צומת פת כנגד זכויות החברה במקרקעין. הלוואת ההקמה וההלוואה החדשה תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן.

בד בבד עם ההתקשרות בהסכם המכר ובהסכם המימון, התקשרו החברה והגוף המוסדי בתוספת להסכם הקיים למימון פרויקט בית בפארק ("הסכם המימון המקורי"), במסגרתה סכום ההלוואה של פרויקט בית בפארק בהתאם להסכם המימון המקורי, יגדל בסכום של עד 70 מיליון ש"ח הצמודים למדד המחירים לצרכן ("מסגרת האשראי"). מסגרת האשראי תותאם במועד העמדת מסגרת האשראי כאמור ובכל מועד משיכה לנמוך מבין הסכומים הבאים: (א) מסגרת האשראי; (ב) יחס חוב לבטוחות (LTV) בשיעור של 70% לפי חוות דעת שמאי האחרונה; (ג) הסכום המקסימלי המאפשר לחברה עמידה ביחס הכיסוי ("תוספת המימון"), וביחד עם הסכם המימון המקורי "הסכמי המימון"). תוספת המימון תישא ריבית בהתאם לתשואת אג"ח ממשלתי צמוד במח"מ דומה, בתוספת מרווח בשיעור של 2.35%.

תוספת המימון תשמש להשקעת חלק מההון העצמי הנדרש על-ידי החברה לטובת הקמת פרויקט צומת פת או לכל מטרה אחרת בתנאים מסוימים.

החברה תשעבד בשעבוד מדרגה שניה את פרויקט בית בפארק לטובת הגוף המוסדי עד לתום תקופת ההקמה של פרויקט צומת פת.

ביום 13 במאי 2025 התקבל בידי החברה אישור הממונה על התחרות, המהווה תנאי מתלה להשלמת העסקאות על פי ההסכמים המחייבים. הצדדים פועלים לקיום תנאים מקובלים נוספים שנקבעו בהסכמים ולהשלמת העסקאות. בתקופת הדוח, החברה סיווגה 49% מהזכויות בקרקע בצומת פת לנדל"ן מוחזק למכירה אשר נמדד לפי מחיר המכירה הצפוי על פי ההסכם (137 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) בתוספת החזר של 49% מעלויות ההקמה המתוקצבות שסוכמו בין הצדדים), אשר ליום 30 ביוני 2025 הוערך בכ- 146 מיליון ש"ח, עם הגוף המוסדי אשר נמוך משווה ההון של הקרקע ליום 30 ביוני 2025 כאשר הפער בסך של כ- 12 מיליון ש"ח הוכר כירידת ערך נדל"ן להשקעה. כמו כן, לחברה צפויות עלויות נוספות בגין תשלומים לרשויות המערכות נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים בסך של כ- 7 מיליון ש"ח אשר יוכרו כהוצאה במועד השלמת העסקה.

**ביאור 4 - נדל"ן להשקעה (המשך)
קרית יובל**

במסגרת הסכם לביטול רכישה של 16 יחידות דיור במהלך תקופת הדוח החברה קיבלה חוזר מקדמות בסך של כ- 7.8 מיליון ש"ח והכירה בתקופת הדוח בהפסד בגין הפיצוי המוסכם בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח, אשר סווג כהוצאות אחרות. למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, נותרו לחברה הסכמים לרכישת 20 יחיד בפרויקט.

פארק חורשות

בהמשך לאמור בביאור 6, סעיף ו לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 18 ביוני 2025, התקבלה החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב- יפו לאשר את היתר הבניה להקמת הפרויקט הכולל בניין בן 19 קומות על קרקעות כולל קומת עמודים מפולשת מעל 3 קומות מרתף, ובו 86 יחידות דיור (במקום 72 יחידות דיור המותרות על פי התכנית החלה על המקרקעין). החברה פועלת להשלמת התנאים לקבלת ההיתר הקבועים בהחלטת הועדה.

ביאור 5 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

הלוואה בקשר לנופי בן שמן

במהלך חודש פברואר 2025 החברה פרעה חלק מההלוואה בסך של 95 מיליון ש"ח לרבות באמצעות שימוש בסכומים שהתקבלו ממשיכת הפיקדון שהוחזק בידי התאגיד הבנקאי בסך של 26.5 מיליון ש"ח.

במהלך חודש אוגוסט 2025 ההלוואה בסך של 131.5 מ"ש נפרעה בעקבות כניסה להסכם מימון קרקע עם תאגיד בנקאי אחר בסכום קרן הלוואה זהה לפירעון ביום 31/3/2027 תוך מ"מ מתקדם עם הבנק החדש על ליווי פיננסי מלא להקמת הפרויקט.

הלוואה בקשר לרובע הבינלאומי

בחודש מאי 2025 הגיעה החברה להסכמות עם הבנק ובמסגרתן ההלוואה הוארכה לשנה נוספת בסכום של 95 מיליון ש"ח, זאת עד ליום 26 במאי, 2026. ממועד החידוש ההלוואה תישא ריבית שנתית של פריים בתוספת 0.8% חלף 1.3%.

הארכת הלוואה פארק חורשות

בתקופת הדוח, ההלוואה בסך של 96 מיליון ש"ח הוארכה וזאת עד לחודש ינואר 2026.

ביאור 6 - אג"ח

א. הנפקת אג"ח סדרה ג'

ביום 15 בינואר 2025 הנפיקה החברה 220,000 אלפי ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') על פי דוח הצעת מדף וזאת בתמורה לסך של 220,000 אלפי ש"ח ברוטו (לפני עלויות הנפקה בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח).

אגרות החוב (סדרה ג') נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, נושאות ריבית שנתית בשיעור 3.59%, וצמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2024. שיעור הריבית האפקטיבית בהתחשב בעלויות ההנפקה הינו 3.833%. שיעור הריבית החצי שנתית הינו 1.795% ושיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה הינו 1.62288%. תשלום הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה שולם ביום 30 ביוני 2025. אגרות החוב תפרענה בשני תשלומים שווים בימים 31 בדצמבר 2028 ו- 31 בדצמבר 2029.

אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בשעבודים. אגרות החוב מסדרה ג' כפופות לעילות מסוימות להעמדה לפירעון מידי וכן לאמות מידה פיננסיות הנמדדות מדי רבעון:

- הון עצמי לא יפחת מסך של 640 מיליון ש"ח

- יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP לא יעלה על שיעור של 77.5%

"חוב פיננסי נטו מתואם": חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים, מוסדות פיננסיים או מכל גורם שהעמיד חוב פיננסי, לרבות חוב כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש לזמן קצר ולזמן ארוך).

"CAP נטו": חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט).

"הון עצמי" משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) לא כולל זכויות מיעוט.

אי עמידה באחת (או יותר) מאמות המידה הפיננסיות האמורות במשך תקופה של שני רבעונים רצופים תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה ג').

למועד הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

שטר הנאמנות לאגרות החוב מסדרה ג' כולל סעיפים של עילות לפירעון מידי, עילות להתאמות שיעור הריבית ומגבלות על חלוקת דיבידנד.

ב. הרחבת אג"ח סדרה א'

במהלך חודש יולי 2025, ביצעה החברה הרחבה נוספת של אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בסך של 54.5 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), במחיר של 104 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה א') וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של 56.7 מיליון ש"ח. ובריבית אפקטיבית משוערת בשיעור של כ-3.14%. אגרות החוב הנוספות תהיינה שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה א') הקיימות ותהוונה סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור.

ביאור 7 - התחייבויות תלויות

מידטאון חיפה

בהמשך לאמור בביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024 דיון קדם משפט ראשון בתיק נדחה ל-30 באוקטובר 2025. בהתאם לעמדת יועציה המשפטים של החברה, למועד אישור דוחות כספיים אלו, הסיכויים למתן הצהרה על ידי בית המשפט כי התנאים המתלים התקיימו ולקבלת "תמורת האופציה" בסך 8 מיליון ש"ח בידי המוכר נמוכים מ-50%. בהתייחס לעילות התביעה האחרות, בהתאם לעמדת יועציה המשפטים של החברה, למועד אישור דוחות כספיים אלו, סיכוייהן אף הם נמוכים מ-50%.

בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת

ביום 10 במאי 2023 הומצאה לחברה בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת בהתאם להוראות סעיף 198 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "בקשת האישור" ו- "חוק החברות", בהתאמה) אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו על ידי בעל מניות בחברה כנגד החברה, חברת הניהול של החברה, אזורים חברה להשקעות בפתוח ובנין בע"מ (להלן: אזורים) ונושאי משרה ודירקטורים בחברה.

בהמשך לאמור בביאור 15(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024, ביום 24 בנובמבר 2024 התקיים דיון קדם משפט נוסף שלאחריו סוכם כי הצדדים יגישו רשימת מועדים מוסכמים לקיום דיוני חקירות. כמו כן, לתיק בית המשפט צורפה עמדת סגל הרשות לניירות ערך מספר 29-101 בעניין "מעמדן של חברות הניהול בקרן ריט, שפורסמה ביום 7 בינואר 2025 ("עמדת סגל הרשות") ובהתאם להחלטת בית המשפט הצדדים הגישו את התייחסותם לאופן השלכת עמדת סגל הרשות על ההליך המשפטי. קדם משפט נוסף נקבע ליום 5 בנובמבר 2025 (נדחה מיום 25 ביוני 2025 נוכח מלחמת איראן). בהתאם לעמדת יועציה המשפטים של החברה, הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ-50%.

ביאור 8 - מכשירים פיננסיים

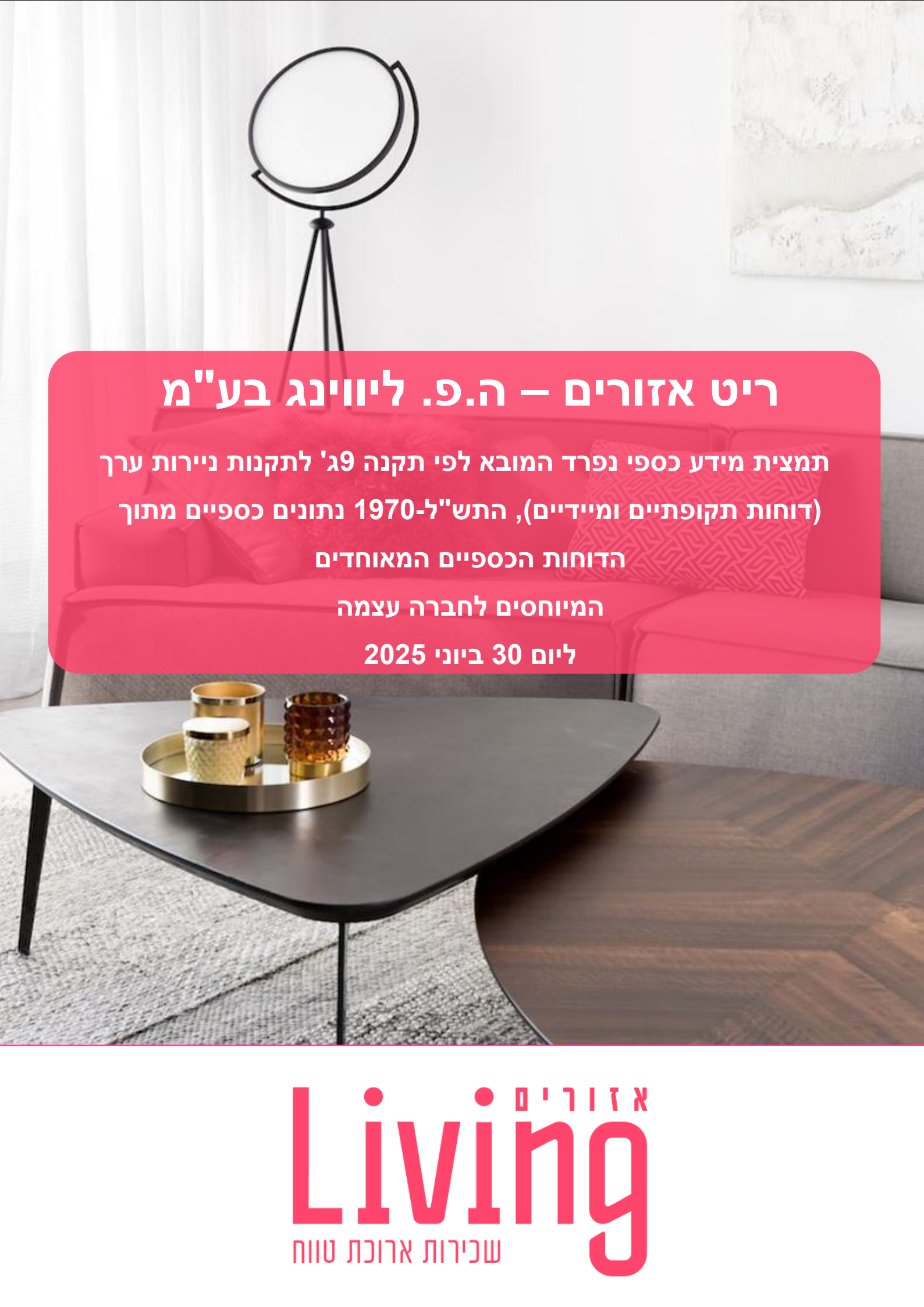
פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה החברה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים ביניים זהה בקירוב לשווים ההוגן. היתרה בספרים כוללת את הריבית לשלם למועד הדוחות.

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני			
2024		2024		2025	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח					
248,159	265,547	242,161	263,913	486,924	488,965
אגרות חוב סחירות (*)					
אגרות חוב סחירות הניתנות להמרה למניות					
229,920	232,803	223,440	229,362	235,200	236,319
החברה (*) הלוואות					
964,044	1,120,786	805,120	996,968	965,410	1,128,177
לזמן ארוך (**)					

(*) השווי ההוגן של אגרות החוב הנסחרות נמדד בהתאם לרמה 1 ומבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל במועד הדיווח (הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ).

(**) השווי ההוגן של ההלוואות נמדד באמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים.

שיעור ההיוון ששימש לצורך הערכת שיטת היוון תזרימי המזומנים ליום 30 ביוני, 2025 הינו 4.99% כאשר בתקופה המקבילה אשתקד עמד על 5.18% וליום 31 בדצמבר 2024 עמד על 4.82%.



ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 נתונים כספיים מתוך

הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה עצמה

ליום 30 ביוני 2025

אזורים
Living
שכירות ארוכת טווח

מידע כספי נפרד ליום 30 ביוני 2025

התוכן

עמוד

1

דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים

מידע כספי נפרד :

2

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

3

תמצית נתונים על הרווח והפסד ביניים

4-5

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

6-8

תמצית מידע נוסף לדוחות הכספיים ביניים

לכבוד
בעלי המניות של
ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ

**דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2025, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו 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 נהלי 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 מוזהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 19 באוגוסט 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

31 בדצמבר		30 ביוני		
2024	2024	2025		
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
231,998	67,783	299,696	נכסים שוטפים	
31,302	37,889	6,349	מזומנים ושווי מזומנים	
33,940	52,671	11,006	פיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש	
77,711	71,050	227,567	לקוחות וחייבים אחרים	
374,952	229,393	544,618	נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	
סה"כ נכסים שוטפים				
נכסים בלתי שוטפים				
1,823	1,796	1,852	פיקדונות לזמן ארוך מוגבלים בשימוש	
617,065	605,266	636,171	השקעות בחברה מוחזקת	
660,228	496,428	667,602	נדל"ן להשקעה מניב	
1,021,204	1,217,284	905,502	נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע	
21	21	21	רכוש קבוע	
2,300,341	2,320,795	2,211,148	סה"כ נכסים בלתי שוטפים	
2,675,293	2,550,188	2,755,766	סה"כ נכסים	
התחייבויות שוטפות				
702,299	758,295	601,380	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	
2,956	1,692	2,999	חלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים ותאגידים בנקאיים	
238,893	6,000	242,505	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב להמרה	
9,787	12,084	3,295	ספקים, קבלנים ונותני שירותים	
26,201	8,101	19,392	זכאים אחרים ויתרות זכות	
16,973	-	6,071	מקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה	
997,109	786,172	875,642	סה"כ התחייבויות שוטפות	
התחייבויות שאינן שוטפות				
259,456	487,275	482,779	אגרות חוב ואגרות חוב להמרה	
217,181	103,474	198,923	אשראי לזמן ארוך מתאגידים ומוסדות פיננסיים	
131,037	121,775	140,291	הלוואה מחברה מוחזקת	
607,674	712,524	821,993	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	
הון				
10,757	9,460	10,772	הון מניות	
889,182	820,045	889,615	פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו	
170,570	221,987	157,744	יתרת רווח	
1,070,509	1,051,492	1,058,131	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	
2,675,293	2,550,188	2,755,766	סה"כ התחייבויות והון	
ערן ענבים		אלכס וולקוב		חיים (הרש) פרידמן
מנכ"ל		סמנכ"ל כספים		יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 19 באוגוסט 2025

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
15,638	3,890	5,104	7,741	9,734
(1,223)	(290)	(476)	(570)	(1,029)
14,415	3,600	4,628	7,171	8,705
(50,984)	6,824	1,946	(5,337)	(17,214)
(2,920)	(313)	(605)	(317)	(1,151)
(19,799)	(2,710)	(5,058)	(9,109)	(9,893)
(2,105)	(729)	(724)	1,421	(2,096)
(61,393)	6,672	187	(6,170)	(21,649)
3,876	817	3,737	2,077	7,649
(17,698)	(4,886)	(9,205)	(7,906)	(17,933)
(13,822)	(4,069)	(5,468)	(5,829)	(10,284)
37,557	18,899	10,977	25,758	19,107
(37,658)	21,502	5,696	13,759	(12,826)
(37,658)	21,502	5,696	13,759	(12,826)

הכנסות דמי שכירות, אחזקת וניהול נכסים
עלות השירותים והוצאות אחזקה
רווח מהשכרת נכסים והפעלתם

עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בהקמה, נטו
הוצאות פרסום ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
רווח (הפסד) מפעולות

הכנסות מימון
הוצאות מימון
(הוצאות) מימון, נטו
חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני
רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה
רווח נקי(הפסד) ורווח (הפסד) כולל לתקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
(37,658)	21,502	5,696	13,759	(12,826)
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת				
רווח (הפסד) נקי לתקופה מפעילות נמשכת				
התאמות				
חלק הקבוצה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				
(37,557)	(18,899)	(10,977)	(25,758)	(19,107)
1,626	642	384	642	754
407	420	719	(2,430)	1,929
הפסד (רווח) מביטול עסקת רכישת נדל"ן להשקעה				
50,984	(6,824)	(1,946)	5,337	17,214
13,822	4,069	5,468	5,829	10,284
(874)	76	(198)	354	(340)
1,177	(1,085)	(577)	503	(1,276)
(2,102)	(11,164)	167	(5,813)	(228)
(10,175)	(11,263)	(1,265)	(7,577)	(3,597)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה				
רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע				
(121,498)	(20,555)	(70,558)	(105,044)	(84,140)
22,096	-	2,354	12,522	25,992
(23,129)	(28,492)	(4,417)	(29,716)	24,953
3,876	817	3,737	2,077	7,649
7,605	-	282	-	2,322
51,946	-	14,178	-	24,124
12,094	(1,026)	1,506	2,832	9,254
(60)	(27)	(23)	(33)	(29)
(47,070)	(49,283)	(52,941)	(117,362)	10,125
תזרימי מזומנים מפעילות מימון				
קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו				
(7,432)	12,873	(12,300)	30,473	(121,100)
35,388	35,388	-	35,388	217,815
69,451	-	-	-	-
94,700	-	-	-	-
(6,046)	(3,001)	(3,093)	(3,001)	(3,093)
(1,669)	(412)	(739)	(820)	(1,475)
(54,735)	(17,345)	(18,087)	(28,904)	(30,977)
129,657	27,503	(34,219)	33,136	61,170
72,412	(33,043)	(88,425)	(91,803)	67,698
159,586	100,826	388,121	159,586	231,998
231,998	67,783	299,696	67,783	299,696

הפסד (רווח) משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, מקדמות, קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו

הוצאות מימון, נטו

קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים

גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים

גידול (קיטון) בזכאים אחרים ויתרות זכות

מזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע

תמורה מביטול עסקאות נדל"ן להשקעה

שינוי בפיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים בבנקים, נטו

ריבית שהתקבלה במזומן

שינוי נטו במסודות בגין נדל"ן להשקעה

מקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה

גביית (מתן) הלוואות לזמן ארוך מחברה מוחזקת, נטו

שינוי בפיקדונות לזמן ארוך

מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו

תמורה מהנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה בניכוי הוצאות הנפקה

תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציות למניות, בניכוי הוצאות הנפקה

קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאים וממוסדות פיננסיים

פירעון אגרות חוב לזמן ארוך

פירעון הלוואות לזמן ארוך לבנקים וממוסדות פיננסיים

ריבית ששולמה

מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
7,824	11,749	2,613	11,749	2,613

השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי

1 – כללי

א. הישות המדווחת

ריט אזורים- ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה ונרשמה בישראל ביום 10 בדצמבר 2019 כחברה פרטית. החברה הוקמה במטרה להיות קרן להשקעה במקרקעין ("REIT"). בהתאם להוראות חלק ד' בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א 1961 - (להלן: "הפקודה").

ביום 5 בפברואר 2020 השלימה החברה את ההנפקה הראשונה לציבור של מניותיה על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף אשר פורסם ביום 3 בפברואר 2020, במסגרתה גייסה סך כולל במזומן (ברוטו, לפני הוצאות הנפקה) של 400 מיליון ש"ח, וביום 9 בפברואר 2020 נרשמו מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן - הבורסה).

קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב, כגון: דירות מגורים להשכרה, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה וכדומה. מטרה נוספת של קרן להשקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה (ראה באור 13 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024). בעלי המניות בקרן להשקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות.

בהתאם להוראות סעיף 64א(6) לפקודה, החל מתום חמש שנים ממועד הרישום למסחר ("המועד הקובע") של מניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ולמשך שלוש שנים, לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק יותר מ-30% מאמצעי השליטה בחברה ("מגבלת ההחזקות"). בהתאם להוראות סעיף 64א(2ג) לפקודה, החזקה (במישרין ו/או בעקיפין) במועד הקובע במניות בשיעור העולה על 30% מאמצעי השליטה בחברה, לא תקנה למחזיק בהן זכויות כלשהן והן תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") עד להתקיימות מגבלת ההחזקות. כמו כן, בהתאם להוראות הפקודה, החל מתום שלוש שנים מהמועד הקובע תחול מגבלת ההחזקות ביחס ל-20% מאמצעי השליטה בחברה.

בהתאם להוראות הפקודה ותקנון החברה, כאמור לעיל, החל מיום 5 בפברואר 2025 אזורים לא תחזיק (במישרין ובעקיפין) יותר מ-30% מאמצעי השליטה בחברה.

לאור האמור לעיל, ביום 5 בפברואר 2025 החברה הודיעה כי בהתאם להוראות תקנון החברה, סך של 9,552,710 מניות המוחזקות על-ידי אזורים תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות (ולכן לא יקנו לאזורים זכויות בהן וזכויות הצבעה בחברה), כך שהחל מהשינוי האמור אזורים מחזיקה בשיעור של 30% מאמצעי השליטה בחברה, בעוד שיתרת המניות מוחזקת בידיה כמניות רדומות. כמו כן, עד למועד אישור הדוחות הכספיים הודיעה כי סך נוסף של 154,776 מניות החברה המוחזקות על-ידי אזורים תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות. יצוין כי נתוני הרווח (הפסד) למניה אינם כוללים את השפעת המניות הרדומות.

פעילות החברה מתמקדת בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, דהיינו, רכישת והקמת דירות למגורים ונכסי נדל"ן הנלווים אליהן כגון: שטחים מסחריים, חנויות וכיו"ב, השכרתם ומתן שירותים הנלווים להשכרתם. בנוסף החברה עשויה להשקיע גם בהשקעות נוספות המותרות לקרן השקעות במקרקעין, לרבות נדל"ן מסחרי מניב.

ב. כללי

לעיל תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2025 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 38ד (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד.

יש לקרוא את תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים זה ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 וביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2025.

1 – כללי (המשד)

ג. גירעון בהון החוזר

ליום 30 ביוני 2025 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-331 מיליון ש"ח. לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ-623 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) ליום 31 בדצמבר 2024.
הגרעון האמור בהון החוזר נובע בעיקרו מסיווגן כהתחייבויות שוטפות של הלוואות בסך של כ-567 מיליון ש"ח שהועמדו לחברה לרכישת קרקעות בייעוד לדיוור להשכרה. בהתאם להסכמי המימון בין החברה לתאגידים הבנקאיים, מועד פירעוןן של הלוואות אלו חל ב-12 החודשים העוקבים למועד הדוח על המצב הכספי. כמו כן, אגרות חוב מסדרה ב', אשר יתרתן ליום 30 ביוני 2025 הינה 236 מיליון ש"ח, ואשר מועד פירעוןן חל ביום 31 בדצמבר 2025, סווגו כהתחייבות שוטפת.

הקיטון בגירעון בהון החוזר בהשוואה לשנת 2024 נובע בעיקר מסיווג סך של כ-146 מיליוני ש"ח מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה, וזאת בעקבות חתימה על הסכם מחייב מול גוף מוסדי למכירת 49% מזכויות החברה בפרויקט צומת פת וכן מהנפקה של אגרות חוב מסדרה ג' בחודש ינואר 2025 בתמורה נטו של כ-218 מיליוני ש"ח

להלן ריכוז סטטוס הלוואות המסווגות לאשראי זמן קצר בסך של כ-601 מ"ש"ח:

הלוואה לנכס	יתרה למועד הדוח במש"ח	מועד פירעון חוזי קרוב (למועד אישור הדוחות)	סטטוס
צומת פת	245	1/10/2025	צפויה להיפרע בעקבות כניסה להסכם ליווי להקמת הפרויקט (ראה גם ביאור 7 לדוחות המאוחדים ביניים)
נופי בן שמן	131	31/3/2027	ההלוואה נפרעה בחודש אוגוסט 2025 בעקבות כניסה להסכם מימון קרקע עם תאגיד בנקאי אחר בסכום קרן הלוואה זהה תוך מו"מ מתקדם עם הבנק המחליף על ליווי פיננסי מלא להקמת הפרויקט
פארק חורשות	96	29/1/2026	-
רובע בינלאומי	95	26/5/2026	ההלוואה שהיתה אמורה להפרע בחודש מאי 2025 הוארכה ב-12 חודשים נוספים תוך הפחתת הריבית ב-0.5% לשנה
אשקלון – דירות למכירה	34	נפרעת בתשלומים רבעוניים	צפויה להיפרע ממכירת דירות בפרויקט במהלך השנה הקרובה

השווי ההוגן של הקרקעות ופרויקטים בהקמה, המוצגים במסגרת הנכסים הלא שוטפים (נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות) וכנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה מסתכם ליום 30 ביוני 2025 לסך של כ-922 מיליון ש"ח.
השימושים הצפויים של החברה בעתיד הקרוב כוללים בעיקר תשלומים בגין תשלומי קרן וריבית בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים ומחזיקי אגרות חוב, תשלומים בגין עלויות הקמה, תשלומים לקידום תכנון ורישוי פרויקטים בייזום ועלויות שוטפות. המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כאמור כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, גיוס אשראי שיוטט בשעבוד על נכסי החברה, גיוס אשראי במסגרת הסכמי ליווי להקמת בנייני דיוור להשכרה, וגיוסי חוב והון במידה ויידרשו.

לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, למועד אישור מידע כספי נפרד זה, בהתבסס על הנתונים הקיימים למועד הדוח, אין בנתונים אלו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וקיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה בעתיד הנראה לעין בהגיע מועד פירעוןן.

2 – עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זו, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024.
המידע הכספי הנפרד אושר לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 19 באוגוסט 2025.

3 – נדל"ן להשקעה

בקשר עם מידע ועדכונים בגין הפרויקטים של החברה, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025.

4 – הלוואות ואשראי מתאגידים פיננסיים ומנותני אשראי אחרים

בקשר להלוואה בפרויקט בן שמן ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025.

5- הנפקת אגרות חוב סדרה ג' והנפקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה

א. ביום 15 בינואר 2025 הנפיקה החברה 220,000,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') על פי דוח הצעת מדף וזאת בתמורה לסך של 220,000,000 ש"ח ברוטו (לפני עלויות הנפקה בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח). לפירוט תנאי ההנפקה ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025.

ב. במהלך חודש יולי 2025, ביצעה החברה הרחבה נוספת של אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בסך של 54.5 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), במחיר של 104 אגרות לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של 56.7 מיליון ש"ח. אגרות החוב הנוספות תהיינה שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה א') הקיימות ותהווה סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור.

6 – התחייבויות תלויות

בקשר לפרויקט חיפה והליך משפטי בפרויקט ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025.
בקשר לבקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת שהומצאה לחברה, ועמדת יועציה המשפטיים, לפיה הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ-50%, ראה באור 7 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025.

ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 30 ביוני 2025

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("החברה"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. ערן עזרא ענבים, מנכ"ל.
2. אלכס וולקוב, סמנכ"ל כספים, נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים.
3. עדי ראובני, סמנכ"ל שיווק ויזום הנכסים.
4. בנוסף, מקבלת החברה שירותי ניהול, לרבות שירותים הכוללים, בין היתר, בקרה פנימית על נאותות הדיווח הכספי ועל הגילוי מחברת הניהול ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת, המוגדרת כנושאת משרה בחברה.

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ("הדוח התקופתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח התקופתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית ליום 30 ביוני 2025 היא אפקטיבית.

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

-1970:

הצהרת מנהל כללי

אני, ערן עזרא ענבים, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("החברה") לרבעון השני של שנת 2025 ("הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי על הבקרה הפנימית האחרון שהגישה החברה ליום 31 בדצמבר 2024 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

19 באוגוסט 2025

תאריך

ערן עזרא ענבים, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אלכס וולקוב, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("החברה") לרבעון השני של שנת 2025 ("הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה :
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי על הבקרה הפנימית האחרון שהגישה החברה ליום 31 בדצמבר 2024 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

19 באוגוסט 2025

אלכס וולקוב, סמנכ"ל כספים

תאריך

משה פרידמן

מהנדס ושומאי מקרקעין

נעמי קפלר

שומאית מקרקעין

מיכל שימקיץ

שומאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A.) ושומאי מקרקעין

מיטל אסא

רו"ח (C.P.A.), מנכ"לית

יוכל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים

(M.B.A.) ושומאי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)

ושומאי מקרקעין

לימור גוטפריד

כלכלנית (B.A.), מוסמכת מנהל עסקים

(M.B.A.) ושומאית מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A.), שומאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)

שרון רומי

כלכלן (B.A.), שומאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.Sc.) ושומאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A.), שומאי מקרקעין,

M.B.A. בהתמחות מימון

דורון יזכירוביץ

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

אורי לוי

כלכלן (B.A.), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)

ושומאי מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B.) ושומאית מקרקעין

אבנר גופן

כלכלן ושומאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שומאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

רון רוזנטל

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

גיא יופה

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שומאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A.)

ילנה אפשטיין

מהנדסת אדריכלית (M.E.) ושומאית מקרקעין

מתן משה חמאוי

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושומאי מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן (B.A.), שומאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)

יעלה יהודאי

כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין

מירי ברקו

כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין

אור אביטן שלו

כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין

שי סבג

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

דניאל גור

כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין

יניב רוזנפלד

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

אור אברבך

שומאי מקרקעין

דוד לונסי

בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)

ושומאי מקרקעין

ענבל ששון

משפטנית (LL.B.) ושומאית מקרקעין

ירין קופר

כלכלנית (B.A.), משפטנית (M.A.)

ושומאית מקרקעין

עדי אוריאל גרוסקופף

שומאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)

ליהיא מנור

שומאית מקרקעין

מוסא עווד

מהנדס מבנים (B.Sc.), שומאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

ברוך זולף

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

יעל פרידמן

שומאית מקרקעין

ניר פדידה

שומאי מקרקעין

שיר פרימר

כלכלנית (B.A.)

זהבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

מור דיין

כלכלנית (B.A.)

עינב גרוס

כלכלנית (B.A.)

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

הדס בורוכוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

מאור בן משה

כלכלן (B.A.)

עמית סוליתן

כלכלן (B.A.)

שומת מקרקעין מקיפה

פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח למגורים

חלקות 206 ו- 207 בגוש 6231

שכונת "בית בפארק", אור יהודה



הערכה ליום 30.6.2025

3 באוגוסט 2025
מספרנו: 39551.43/30.596

לכבוד,
ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

ג.א.נ,

שומת מקרקעין מקיפה
פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח למגורים
שכונת "בית בפארק", אור יהודה
(חלקות 206 ו- 207 בגוש 6231)

1. מטרת ההערכה

התבקשנו על ידי מר ערן ענבים, מנכ"ל חברת ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן: "**החברה**"), להעריך את שווי הנכס הנדון כמפורט בסעיף 5 להלן – במכירה מקונה מרצון למוכר מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות הדעת המקיפה נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ותפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו 30.6.2025.

3. פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' פעיל מאז שנת 1998. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, רשויות מקומיות, חברות בניה, מוסדות פיננסיים וחברות ביטוח. הערכת שווי זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין רענן דוד ושיי טנרי. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין. שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389). **שיי טנרי** – שמאי מקרקעין וראש צוות, בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול B.A בהתמחות מימון, מהמסלול האקדמי המכללה למנהל. בעל תואר שני M.B.A בהתמחות מימון, מהאקדמית תל אביב – יפו. עוסק במתן הערכות שווי נכסי מקרקעין לצרכים מגוונים, וכן בבחינות כדאיות כלכליות טרום ביצוע עסקאות לשימושים שונים, ליווי וייעוץ בביצוע עסקאות לרכישת נכסי נדל"ן, עריכת דוחות אפס לצרכי מימון ועוד. עוסק בשמאות מקרקעין החל משנת 2018 (רישיון מס' 415160).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים

- א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 24.6.2025.
- ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.
- ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, אשר נחתם בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.
- ד. הננו מצהירות בזאת, כי משרדנו מספק שירותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

6231		גוש
207	206	חלקה
4,884	7,295	שטח חלקה רשום (מ"ר)
פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח הכולל 8 בנייני מגורים בני 10 קומות מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף, ובסה"כ 364 יח"ד		מהות הנכס
זכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל (קרקעות רשות הפיתוח)		הזכויות המשפטיות
רח' החרמון ושא' שמעון פרס, שכונת "בית בפארק", אור יהודה		מיקום

6. מועד הביקור בנכס

נערכו מספר ביקורים במקום, כאשר האחרון מבניהם נערך ע"י רון גרייפר – מתמחה ממשרדנו, ביום 21.7.2025.

7. תיאור הסביבה

נשוא חוות הדעת ממוקם בשכונת מגורים חדשה בצפון אור יהודה, הידועה כשכונת "בית בפארק".

השכונה ממוקמת מצפון לכביש מס' 461 ולשכונת "נווה סביון", מצפון-מערב ובסמוך ל"צומת סביון", ממערב לכביש ארצי מס' 4622 ולחטיבת קרקע עליה מתוכננת להיבנות שכונת מגורים חדשה בתחומה המוניציפאלי של העיר קריית אונן, מצפון-מזרח ל"צומת השומר" ומדרום-מזרח ובסמוך למחנה יעקב דורי ("תל השומר").

שכונת "בית בפארק" הינה שכונה חדשה המתפרשת על פני כ- 340 דונם, בה מתוכננות להיבנות כ- 2,350 יח"ד (מתוכן יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח ויחידות דיור במתכונת "מחיר למשתכן"), שטחי ציבור ושטחי מסחר ותעסוקה, במסגרת תכנית מפורטת תמ"ל/1005. השכונה מתאפיינת בבנייני מגורים בני 11-14 קומות, לצד מבני ציבור, מסחר ותעסוקה.

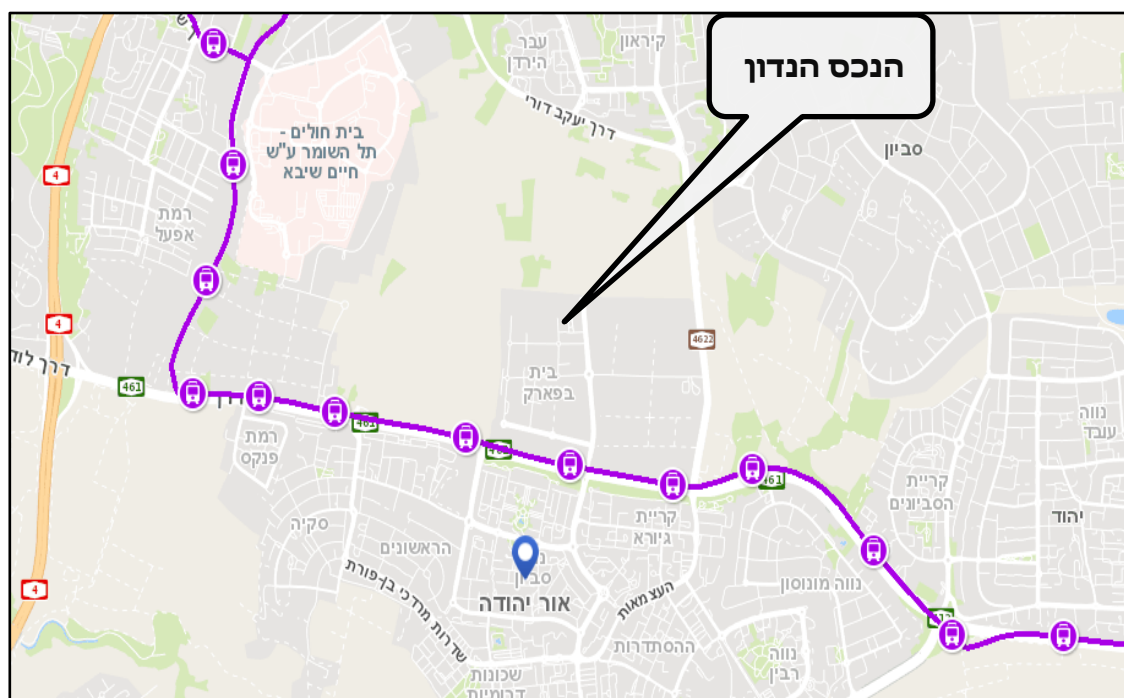
האזור נהנה מנגישות טובה באמצעות הקרבה לעורקי תנועה ראשיים באזור כגון כביש מס' 461 ("דרך לוד") וכביש מס' 4622.

יצוין, כי מדרום ובמרחק של כ- 600 מ' (בקו אווירי) ממתחם הנכס הנדון, עתיד לעבור תוואי הרכבת הקלה "הקו הסגול"¹, והתחנות הסמוכות לנכס הינן "נווה סביון" ו"יגאל אלון".

בסביבת הנכס פיתוח עירוני ותשתיות מלאים.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס הנדון

(סימון סכמתי - להמחשה בלבד)



¹ הקו הסגול עתיד לחבר את הערים – אור יהודה, יהוד מונסון, תל אביב, גבעתיים, רמת גן, גבעת שמואל וקריית אונן. עפ"י תכנית עבודה לתשתיות התחבורה בישראל - משרד התחבורה, הצפי הנוכחי להפעלת הקו הינו במהלך שנת 2028.

8. תיאור הנכס

על חלקות 206 ו- 207 בגוש 6231 הוקם פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח, שנבנה בשמונה בניינים נפרדים בני 10 קומות מעל קומת קרקע הכוללים 364 יח"ד.

8.1 תיאור החלקות

חלקה 206:

על חלקה 206 בנויים 5 בנייני מגורים הכוללים 220 יח"ד סה"כ (3 בניינים הכוללים 48 יח"ד בכל בניין ו- 2 בניינים נוספים הכוללים 38 יח"ד בכל בניין). הבניינים כוללים בינוי בן 10 קומות, מעל קומת קרקע ו- 2 קומות מרתף משותפות לחניה ואחסנה.

גבולות החלקה:

מצפון – גבול משותף עם מגרש מס' 700 ביעוד "שביל" לפי תכנית תמל/1005 ומעברו הצפוני מגרש מס' 500 ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" עליו גן ילדים, בסמוך אליו ממזרח מגרש מס' 400 ביעוד שצ"פ ומגרש מס' 29 לפי תכנית 508-0255349 ביעוד "מגורים ד" לבניה בגובה 13 קומות.

ממזרח – חזית מזרחית ברוחב של כ- 95 מ' לשד' שמעון פרס ומעברן מגרש מס' 21 לפי תכנית 508-0255349 ביעוד "מגורים ד" - 4 בנייני מגורים בני 12 קומות מעל קומת קרקע בשלבי הקמה.

מדרום – חזית דרומית ברוחב של כ- 120 מ' לרח' חרמון ומעברו חלקו הצפוני של מגרש מס' 108 לפי תכנית תמל/1005 ביעוד "מגורים ד" לבניה בגובה 11 קומות.

ממערב – חזית מערבית ברוחב של כ- 38 מ' לרח' מצדה, ומעברו מגרש מס' 401 לפי תכנית תמל/1005 ביעוד שצ"פ וחלקה 207 המהווה חלק מהנכס הנדון.

חלקה 207:

על חלקה 207 בנויים 3 בנייני מגורים הכוללים 144 יח"ד סה"כ (48 יח"ד בכל בניין). הבניינים כוללים בינוי בן 10 קומות, מעל קומת קרקע ו- 2 קומות מרתף משותפות לחניה ואחסנה.

גבולות החלקה:

מצפון – גבול משותף עם מגרש מס' 501 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עפ"י תכנית תמל/1005, עליו מתוכננים להיבנות בית ספר, גני ילדים, מעונות ובית כנסת.

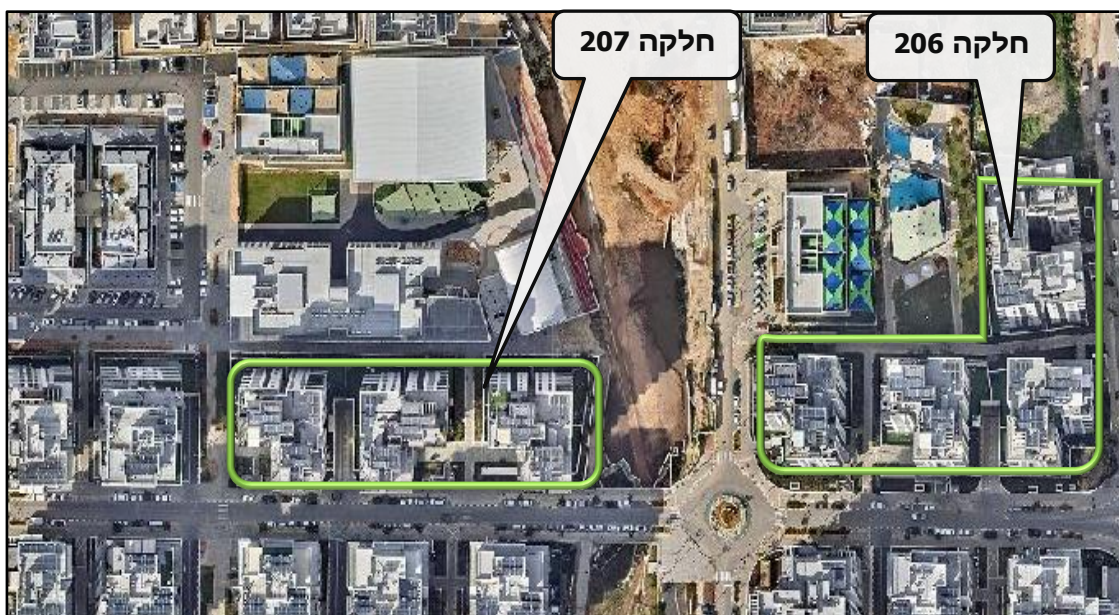
ממזרח – גבול משותף עם מגרש מס' 401 שיעודו שצ"פ כאמור, ומעברו רח' מצדה וחלקה 206 המהווה חלק מהנכס הנדון.

מדרום – חזית דרומית ברוחב של כ- 120 מ' לרח' חרמון ומעברו מגרש מס' 107 לפי תכנית תמל/1005 ביעוד "מגורים ד" לבניה בגובה 11 קומות.

ממערב – גבול משותף עם מגרש מס' 701 ביעוד "שביל" לפי תכנית תמל/1005 ומעברו מגרש מס' 103 ביעוד "מגורים ד" לבניה בגובה 11 קומות.

תצלום אוויר עם סימון² החלקות

(תצלום אוויר משנת 2025 מתוך אתר ה-GIS של עיריית אור יהודה)



8.2 תיאור כללי של הפרויקט

סה"כ 364 יחידות הדיור בפרויקט הינן להשכרה לטווח ארוך בהתאם להנחיות "בנייה להשכרה למגורים" ובהתאם לתנאי המכרז במסגרתו נרכשו הזכויות במקרקעין, כמפורט בהרחבה בהמשך.

תמהיל הדירות בפרויקט:

טיפוס יח"ד	סה"כ יח"ד בפרויקט	שטח "פלדלת" ממוצע ליח"ד (מ"ר)
דירת גן 2 חדרים	1	63
דירת גן 3 חדרים	16	81
דירת גן 4 חדרים	5	103
דירת גן 5 חדרים	8	125
דירת 2 חדרים	9	63
דירת 3 חדרים	122	82
דירת 4 חדרים	103	103
דירת 5 חדרים	72	125
דופלקס גג 5 חד'	28	137
סה"כ	364	

סטנדרט הבניה – רמת הגמר בשטחים המשותפים ובדירות בסיסית, בהתאם לתקני "בניה ירוקה". השטחים המשותפים כוללים: לובי כניסה בגובה כפול ובו פינת ישיבה, חיפוי קירות באריחים דקורטיביים בשטחים המשותפים, דלתות כניסה לבניינים עם

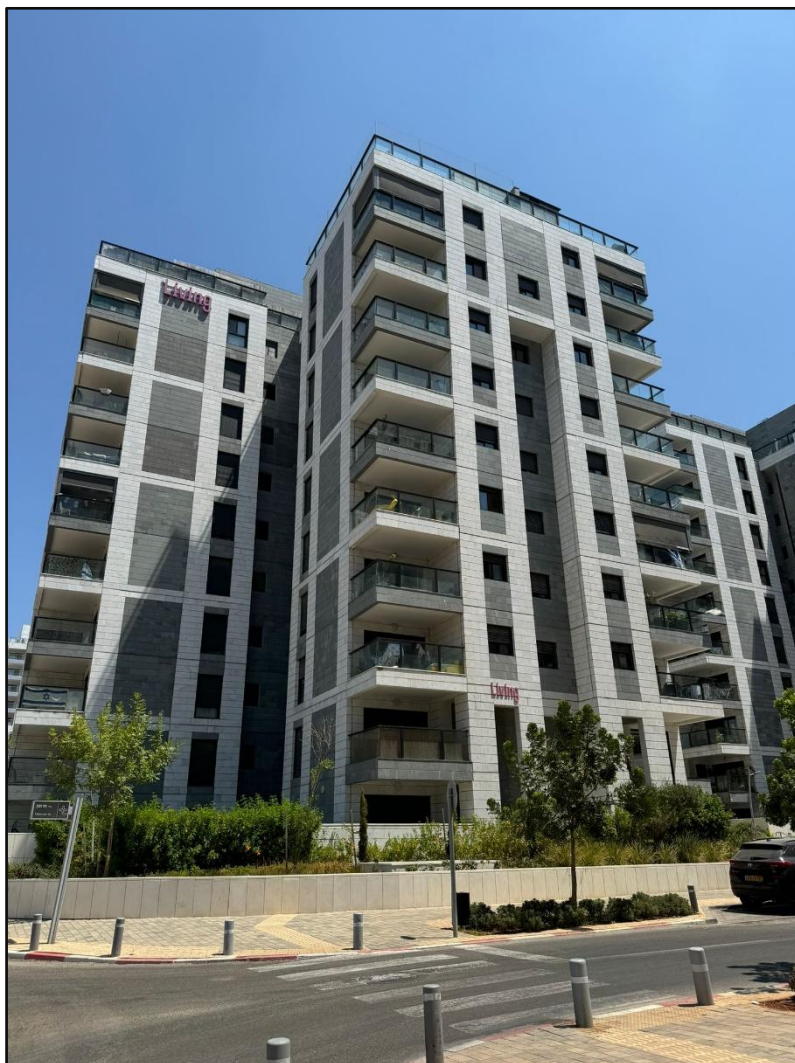
² סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

מערכת כניסה ממוחשבת, תקרות גבס עם תאורה שקועה וגופי תאורה תלויים, חדר דיירים, חדר כושר, מערכות מיזוג אוויר, מערכת אבטחה, מערכות כיבוי אש "ספרינקלרים", ריצוף אבן משתלבת בשטחי החצר, שטחים מגוננים, ורצפת בטון מוחלק בחניון.

בדירות המגורים – מיזוג אוויר מרכזי בכל הדירות, ריצוף "גרניט פורצלן", דלת כניסה מפלדה, מקלחון זכוכית, אמבטיה, חיפוי קיר מלא בחדרי הרחצה, מטבח הכולל ארונות תחתונים ועיליים, חיפוי קיר חלקי ומשטח עבודה מאבן קיסר, חלונות מפרופיל אלומיניום עם תריסים חשמליים, ומערכות כיבוי אש הכוללות "ספרינקלרים".

תמונות טיפוסיות





9. מצב תכנוני

9.1 תכניות בנין עיר מאושרות³

להלן התכנית הרלוונטית החלה על הנכס הנדון:

תכנית מפורטת מס' **תמל/1005 - "פרדס בחסכון"**, שפורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 19.1.2016 ב.פ. מס' 7191, הינה תכנית מועדפת לדיור אשר יצרה מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה בבנייה רוויה בהיקף של כ- 2,350 יח"ד, לצד שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה.

מטרות התכנית: פיתוח עירוני חדש לאורך כביש 461, בהיקף של 2,350 יח"ד במסגרת תכנית מפורטת, הקצאת שטחים לצרכי ציבור, שמירת ערכי טבע, תכנון המרחב הציבורי ופיתוח מערך התנועה והתחבורה בסביבה.

בהתאם לתשריט המצב המוצע בתכנית, סווג הנכס הנדון כמגרשים מס' **101** (חלקה 206) ו- **102** (חלקה 207) בייעוד **"מגורים ד"**, הכוללים 170 יח"ד ו- 114 יח"ד (בהתאמה), סה"כ 284 יח"ד למגורים בבנייה רוויה.

להלן פירוט ההוראות החלות על מגרשים בייעוד אזור מגורים ד':

א. שימושים מותרים:

1. מגורים ושימושים נלווים למגורים, דירות גן ודירות גג, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וחדרים טכניים.

2. מרתפים – שימושים נלווים למגורים הכוללים מועדון דיירים, מועדון ספורט, חדרי כושר משותפים לכלל הדיירים ובלבד שיסומנו בהיתר ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין כשטח משותף לכלל הדיירים בבניין, מקומות חניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים.

ב. הוראות בינוי עיקריות:

1. 20% מכלל הדירות יהיו דירות קטנות בגודל של עד 80 מ"ר (שטח עיקרי כולל מ"ד).

2. גובה ברוטו של קומת קרקע כפולה לא יעלה על 8 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. תותר הקמת גלריה למסחר בקומה זו.

3. קווי בניין – למרתפים קו בניין אפס – ובלבד שתשמר תכסית לקומת מרתף בשיעור מרבי של 85%.

4. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד (לא יח"ד קטנות) 110 מ"ר + 15 מ"ר גזוטרואות פתוחות.

5. שטחי הבניה המותרים לפי טבלת זכויות הבניה (כמפורט בהמשך).

6. שימושים נלווים למגורים:

³ בהתאם למידע תכנוני אשר הופק, בין היתר, מאתרי האינטרנט של מחלקת ההנדסה בעיריית אור יהודה ורשות מקרקעי ישראל.

- מועדון דיירים - עד 4 מ' לכל יח"ד אולם לא יפחת מ 75 מ"ר לבניין.

- דירות גן – שטח צמוד שלא יעלה על 85 מ"ר לדירה.

7. גזוזטראות פתוחות – שטח ממוצע של עד 15 מ"ר לדירה.

8. דירות גן – בקומת הקרקע ניתן יהיה להקים דירות גן אשר תוצמד להן חצר פרטית, בנוסף יהיה ניתן בדירות אלו להקים מצללה מחומר קשיח בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר או 1/3 משטח החצר הפרטית בהתאמה, לפי הקטן מבניהם.

ג. גגות:

ניתן יהיה להקים חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר⁴ מעל הדירות העליונות בכל בניין.

ד. חניה:

- הכניסה לכלי רכב תהיה מהרחוב.

- כל מקומות החניה הצמודים לדירות הגן יהיו תת קרקעיים.

- מקומות חניה לאורחים יהיו בהיקף של 10% ממספר יח"ד במגרש.

- במבני מגורים בהם מתוכננות דירות גן, לא תותר חניה לאורחים במפלס הקרקע.

- תקן החניה יהא בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

ה. הוראות פיתוח:

בחצר המשותפת יותרו לפחות 15% משטח המגרש הכולל כשטחים חדרי מים.

ו. זיקת הנאה:

השטח המסומן בתשריט כשטח לזיקת הנאה למעבר רגלי – תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

יצוין, כי עפ"י התשריט המוצע ונספח הבינוי לא מסומנת זיקת הנאה במגרשים שבנדון.

להלן זכויות והוראות הבניה במגרשים הנדונים מתוך הוראות התכנית:

מגרש/ שטח	יעוד	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית	יח"ד	צפיפות לדונם	קומות		קווי בניין	מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			עילי	תת קרקעי	סה"כ	שטחי בניה				עילי	תת קרקעי		
101	מגורים ד'	7,285	19,300	9,350	510	6,192	35,352	170	23	11	3	5 מ' לכל צד	2,550
102	מגורים ד'	4,881	12,990	6,270	510	4,149	23,919	114	23	11	3	5 מ' לכל צד	1,710

הערה לטבלה: בתחום התכנית הגובה המרבי המותר לא יחרוג מהקבוע בהגבלות המישור האופקי בתמ"א 2/4 - גובה 84 מ' מעל פני הים - שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

⁴ השטח נכלל בסה"כ הזכויות המפורטות בטבלת הזכויות.

קטע מתשריט מצב המוצע בתכנית עם סימון המגרשים הנדונים



קטע מנספח הבינוי בתכנית עם סימון המגרשים הנדונים



9.2 רישוי הבניה

בהתאם למידע מארכיב תיקי הבניין הדיגיטלי באתר האינטרנט של מנהל ההנדסה בעיריית אור יהודה, בתוספת מסמכי רישוי שנמסרו לרשותנו ע"י החברה, להלן עיקרי מסמכי הרישוי הרלוונטיים:

היתרי בניה:

חלקה 206:

- היתר בניה מס' **20180236**, ניתן ביום 31.03.2019, עבור בקשה לחפירה, ביסוס, דיפון, התארגנות אתר, גידור ומבנים יבילים.
 - היתר בניה מס' **20180104** ניתן ביום 22.08.2019, עבור: "הקמת 5 בנייני מגורים: 10 קומות מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 220 יח"ד. 3 בניינים בני 48 יח"ד בכל בנין, 2 בניינים בני 38 יח"ד בכל בנין. 2 צוברי גז + חדר שנאים + חדר חשמל + גידור והתארגנות אתר".
 - היתר בניה מס' **20200166**, ניתן ביום 4.7.2021, עבור תוספת שטחים לרווחת הדיירים במרתפים. השטחים מתוכננים להיבנות בהתאם לחלוקה הבאה: 188.17 מ"ר בכל אחת מקומות מרתף 1-2, ובסה"כ 376.34 מ"ר.
- היתרי הבניה השונים כוללים את ההקלות הבאות:
- א. הקלה לתוספת יחידות דיור בשיעור של עד 30% במגרש. מבוקשות 220 יח"ד במקום 170.
- ב. הקלה בשיעור של עד 10% מקו בניין צידי למרפסת.
- ג. הקלה לניוד שטחים עיקריים למועדון דיירים במקום 150 מ"ר בכל בניין לכ- 400 מ"ר מתחת לבניין מס' 4.

להלן פירוט עיקרי טבלת השטחים המצורפת לתכנית ההיתר:

הקומה והמפלס בבנין	מוצע לדירות	שטח מרתף	סה"כ שטח במ"ר	חלקי שירות (מ"ר)						סה"כ שטח	סה"כ שטח במ"ר	סה"כ שטח גג מקורים	סה"כ שטח לא מקורים	מכללה
				מרתף	מבואות וחדרי מדרגות	מבואות	קומת עמודים	קומת עמודים	קומת עמודים					
מרתף 2-	-	188.17	188.17	-	272.16	5,351.79	203.13	200.14	-	6,215.39	6,027.22	-	-	-
מרתף 1-	-	188.17	188.17	-	221.62	5,219.70	324.79	174.85	-	6,129.13	5,940.96	-	-	-
סה"כ תת"ק	0.00	376.34	376.34	0.00	493.78	10,571.49	527.92	374.99	0.00	12,344.52	11,968.18	0.00	0.00	0.00
קומה 0	1,422.57	175.23	1,597.80	225.00	39.42	27.61	88.00	22.63	225.00	2,183.88	750.32	-	200.37	-
קומה 1	1,433.56	-	1,433.56	225.00	-	65.60	88.00	-	225.00	2,183.88	750.32	-	-	-
קומה 2	1,900.44	-	1,900.44	287.50	-	65.60	88.00	-	287.50	2,548.48	648.04	-	-	-
קומה 3	1,900.44	-	1,900.44	287.50	-	65.60	88.00	-	287.50	2,548.48	648.04	-	-	-
קומה 4	1,900.44	-	1,900.44	287.50	-	65.60	88.00	-	287.50	2,548.48	648.04	-	-	-
קומה 5	1,900.44	-	1,900.44	287.50	-	65.60	88.00	-	287.50	2,548.48	648.04	-	-	-
קומה 6	1,900.44	-	1,900.44	287.50	-	65.60	88.00	-	287.50	2,548.48	648.04	-	-	-
קומה 7	1,900.44	-	1,900.44	287.50	-	65.60	88.00	-	287.50	2,548.48	648.04	-	-	-
קומה 8	1,925.91	-	1,925.91	287.50	-	65.60	88.00	-	287.50	2,570.42	644.52	-	-	-
קומה 9	1,929.13	-	1,929.13	287.50	-	65.57	88.00	-	287.50	2,570.42	641.29	-	-	-
גג	678.44	-	678.44	-	0.00	21.80	0.00	-	-	700.24	21.80	1,047.95	-	216
סה"כ עילי	18,792.25	175.23	18,967.48	2,750.0	62.05	640.38	1,168.3	437.04	2,750.0	23,998.05	18,951.75	1,047.95	38,295.57	216
סה"כ עילי + תת"ק	18,792.25	551.57	19,343.82	2,750.0	62.05	640.38	1,168.3	437.04	2,750.0	23,998.05	18,951.75	1,047.95	38,295.57	216

חלקה 207:

- היתר בניה מס' **20180237** ניתן ביום 31.3.2019, עבור בקשה לחפירה, ביסוס, התארגנות אתר וגידור.
- היתר בניה מס' **20180105** ניתן ביום 22.08.2019, עבור: "מגורים - בניה חדשה הקמת 3 בנייני מגורים. 10 קומות מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 144 יח"ד. 48 יח"ד בכל בניין. צובר גז + חדר שנאים + חדר חשמל + גידור והתארגנות אתר".

היתר הבניה כולל את ההקלות הבאות:

א. הקלה לתוספת של 30 יח"ד בשיעור של עד כ- 27%. מבוקשות 144 יח"ד במקום 114 יח"ד.

ב. הקלה בשיעור של עד 10% מקו בניין צידי למרפסת.

להלן פירוט עיקרי טבלת השטחים המצורפת לתכנית ההיתר:

הקומה והמפלס בבנין	מוצע לדירות	משתף לדירתיים	סה"כ שטח במ"ר	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים ממולשת	סה"כ שטח במ"ר	סה"כ הבנין (מ"ר)	שטחים לא מקוורים- יזי	שטחים לא יזי	מזללה
מרפף 2-	-	-	-	-	204.00	124.87	3,534.01	143.37	-	4,006.25	4,006.25	-	-	-
מרפף 1-	-	-	-	-	175.16	216.73	3,435.58	119.43	-	3,946.90	3,946.90	-	-	-
סה"כ תת"ק	0.00	0.00	0.00	0.00	379.16	341.60	6,969.59	262.80	0.00	7,953.15	7,953.15	0.00	0.00	0.00
קומה 0	987.78	92.59	1,080.37	150.00	32.77	10.53	-	343.33	146.61	683.24	1,763.61	-	-	-
קומה 1	999.26	57.69	1,056.95	150.00	4.00	55.15	-	207.74	-	416.89	1,473.84	-	135.60	-
קומה 2	1,257.15	-	1,257.15	187.50	-	39.36	-	189.12	-	415.98	1,673.13	-	177.81	-
קומה 3	1,257.15	-	1,257.15	187.50	-	39.36	-	189.12	-	415.98	1,673.13	-	177.81	-
קומה 4	1,257.15	-	1,257.15	187.50	-	39.36	-	189.12	-	415.98	1,673.13	-	177.81	-
קומה 5	1,257.15	-	1,257.15	187.50	-	39.36	-	189.12	-	415.98	1,673.13	-	177.81	-
קומה 6	1,257.15	-	1,257.15	187.50	-	39.36	-	189.12	-	415.98	1,673.13	-	177.81	-
קומה 7	1,257.15	-	1,257.15	187.50	-	39.36	-	189.12	-	415.98	1,673.13	-	177.81	-
קומה 8	1,276.47	-	1,276.47	187.50	-	39.36	-	189.12	-	415.98	1,692.45	-	177.81	-
קומה 9	1,278.87	-	1,278.87	187.50	-	39.36	-	186.72	-	413.58	1,692.45	-	177.81	-
גג	508.50	-	508.50	0.00	-	0.00	-	13.08	-	13.08	521.51	777.75	0.00	162.00
סה"כ עילי תת"ק	12,593.78	150.28	12,744.06	1,800.00	36.77	380.56	0.00	2,074.71	146.61	4,438.65	17,182.71	777.75	1,558.08	162.00
סה"כ עילי תת"ק	12,593.78	150.28	12,744.06	1,800.00	36.77	380.56	0.00	2,337.51	146.61	12,391.80	25,135.86	777.75	1,558.08	162.00

תעודות גמר:

לבניינים הממוקמים על חלקות 206 ו- 207 התקבלו תעודות גמר ביום 2.9.2021.

10. מצב משפטי

10.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

בהתאם להעתיקי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 20.7.2025, בחלקות הנדונות קיימים הרישומים הבאים:

גוש	6231	
חלקה	207	206
שטח חלקה רשום (במ"ר)	4,884	7,295
בעלויות	רשות הפיתוח (בשלמות)	
חכירות	מיום 24.5.2022 לטובת ליווינג נכסים 1 בע"מ, בשלמות. קיימת הגבלה בהעברה מלבד ירשה	
משכנתאות	משכנתא מדרגה ראשונה מיום 24.5.2022 לטובת מגדל חברה לביטוח בע"מ ללווה ליווינג נכסים 1 בע"מ, ללא הגבלת סכום, בשלמות	
הערות	הערת עפ"י סעיף 126 מיום 24.5.2022 לטובת דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ על המנעות מעשיית עסקה על כל החוכרים	
	הערת עפ"י סעיף 126 מיום 7.8.2023 לטובת חברת החשמל לישראל על כל החוכרים	

10.2 מכרז מס' תא/125/2017 – פרדס חיסכון, אור יהודה

מכרז פומבי אשר פורסם בחודש אוקטובר 2017 על ידי חברת דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ יחד עם רמ"י – מרחב עסקי מרכז, לחתימה על חוזה חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים (להלן: "**חוזה החכירה**") למקרקעין הידועים כמגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תמל/1005.

מטרת החוזה הינה לשם תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול 284 דירות לפחות, המיועדת להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות, כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכ"ד מפוקח לזכאים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1466 שעניינה "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה", 50% מהדירות תושכרנה בשוק החופשי.

בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז למכור את זכויותיו בדירות/במתחם, כולן או חלקן.

פרטי המקרקעין הינם כדלהלן (מס' המגרשים הינם בהתאם לתכנית תמל/1005):

מס' מגרש	שטח במ"ר (בערך)	מספר יח"ד	סה"כ הוצאות
101	7,285	284	37,764,008 ₪
102	4,881		

להלן נתונים רלוונטיים מחוברת המכרז:

- תכנית בניין עיר התקפה למגרשים הינה תמ"ל/1005.
- יעוד המגרשים הינו מגורים ד'.
- במהלך תקופת הבנייה ו/או תקופת ההשכרה, לא ניתן יהיה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, אשר אותה ניתן להגיש במהלך תקופת הבנייה בלבד. וכן לא יהיה רשאי לנייד זכויות בניה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט לפרויקטים אחרים. יח"ד נוספות שיאושרו, אם יאושרו, במסגרת ההקלה, ייבנו במהלך תקופת הבנייה ולא לאחר מכן.
- רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי ס' 147 לחוק התו"ב.
- אם התכנית הנוכחית התקפה תשונה ע"י גורם שאינו הזוכה והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לקיימות (לרבות תוספת שטחים ו/או הקלות), הזוכה לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י ודירה להשכיר. בכל מקרה הזוכה לא ישלם סכומים נוספים עבור הקרקע לרמ"י בגין הזכויות הנוספות.
- בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות ו/או מאת דירה להשכיר.
- ככל שתאושר הקלה לפי ס' 147, היזם יישא בתשלום אגרות והיטלים לרשות המקומית. כמו כן, בעת אישור הקמת דירות נוספות לפי תקנות התכנון והבניה, (סטייה ניכרת מתכנית תשס"ב 2002), מתחייב היזם לבנות ולהשכיר 100% מהדירות הנוספות כדירות להשכרה לטווח ארוך בכפוף לתנאי המכרז, כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיוור בשכר דירה מפוקח.
- בגין זכויות בניה שיתווספו מעבר לזכויות המותרות לניצול עבור הוראות התב"ע, לרבות במסגרת הקלה או היתר לשימוש חורג או תכניות שיאושרו לאחר מועד השיווק, יגבו העירייה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או התאגיד, היטלי פיתוח ו/או דמי הקמה.
- הזוכה יהא פטור מתשלום היטל השבחה בגין תכניות שאושרו עד למועד הכרזת הזוכה ע"י ועדת המכרזים, ואשר בגינה גובה הרשות חלף היטל השבחה. ככל שיחול היטל השבחה בגין תכנית שתאושר לאחר הזכייה, יישא הזוכה בתשלום.
- העירייה רשאית לגבות ישירות מהיזמים היטלי פיתוח מלאים עפ"י חוקי העזר התקפים במועד הוצאת החיוב בגין זכויות הבניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות שבס) שינוצלו ע"י היזמים מעבר לקבוע בתכנית.
- ניהול, תפעול ותחזוקת המתחם:
 - בתקופת ההשכרה (תקופה של 20 שנה לאחר טופס 4 וטופס 5 למתחם כולו), יהיה היזם מחויב להשכיר את הדירות לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי והכל בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

- 50% מהדירות במתחם (אשר תחולקנה בין בנייני המתחם, בשיעור דומה בכל בניין) תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מפוקח. שטח הדירות בשכר דירה מפוקח (כהגדרת "שטח דירה" בהסכם העיקרי), לא יעלה על 100 מ"ר. הדירות בשכר דירה מפוקח תושכרנה לזכאים אשר יעמדו בתבחינים לקביעת זכאות, כפי שנקבע בהחלטת ממ"י מס' 1446, וזאת בהתאם לנוהל המפורט בהסכם העיקרי, לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים עם 2 תק' אופציה של השוכר להארכה (של 3 שנים ושל 4 שנים בהתאמה), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר.
- על תמהיל טיפוסי הדירות בשכר דירה מפוקח להיות דומה לתמהיל טיפוסי הדירות בשוק החופשי.
- נכון למועד פרסום המכרז, שכר הדירה המפוקח המקסימלי אותו היזם רשאי לגבות הינו כדלקמן⁵:
- עבור דירות 2 חדרים (לפי מפתח של 25 מ"ר לחדר) – סך של 52 ש"ח/מ"ר עבור כל חודש שכירות.
- עבור דירות 3 חדרים (לפי מפתח של 25 מ"ר לחדר) – סך של 45 ש"ח/מ"ר עבור כל חודש שכירות.
- עבור דירות 4 חדרים (לפי מפתח של 25 מ"ר לחדר) – סך של 39 ש"ח/מ"ר עבור כל חודש שכירות.
- לסכומים המפורטים יתווספו דמי אחזקה עבור הדירות בשכ"ד מפוקח בסך מקסימלי של 4 ש"ח/מ"ר עבור כל מ"ר משטח דירה בתוספת מע"מ, אך בכל מקרה לא יעלו על דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין דירות בשוק החופשי.
- בהתאם לנוסח ההסכם עם חברת "דירה להשכיר" (ס' 8.6.6 ו- 8.6.10), לסכום שכר הדירה המפוקח למ"ר וסכום דמי האחזקה למ"ר יתווספו הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון, ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית. לאחר מכן, יבוצע העדכון האמור אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות, בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית. היזם מתחייב להעמיד לרשות שוכר דירה בשכ"ד מפוקח לפחות מק' חניה אחד ומחסן, בגינם לא ניתן לגבות תשלום נוסף.
- בהתאם לנוסח ההסכם עם חברת "דירה להשכיר" (ס' 8-8.6.7) כשישה חודשים לפני המועד הצפוי לתקופת ההשכרה ומידי כל 3 שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך שמאי מטעמה. באחריות היזם יהיה לפנות לחברה, 9 חודשים טרם המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, על מנת שהחברה תפעל להוצאת השומה העדכנית כאמור. שכר הדירה למ"ר שייקבע במסגרת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה המעודכנת ולא יפחת בכל מקרה משכ"ד (הנומינלי ללא הפרשי הצמדה) שנקבע בהזמנה להצעת הצעות. בעת עריכת כל שומה תובא בחשבון הצמדה של מק' חניה

⁵ כמפורט בסעיף 11.2 בהמשך, גובה שכר הדירה התעדכן.

לפי תקן, מרפסת ומחסן. שכר הדירה שייקבע בכל עדכון יחול על דירות בשכר דירה מפוקח שייחתם בגינן הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר.

- היזם יהיה רשאי להשכיר את הדירות שאינן בשכ"ד מפוקח, בשוק החופשי, לתקופות שכירות של 5 שנים עם תק' אופציה של השוכר לחמש שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. שכר הדירה ודמי האחזקה עבור הדירות בשוק החופשי ייקבעו ע"י היזם, הכול בכפוף ובהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

בהתאם לנוסח ההסכם עם חברת "דירה להשכיר" (ס' 8.7), בתקופת השכירות לדירות שאינן בפיקוח, יתעדכנו דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינליים אחת לשנה, בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית. בתקופת האופציה, יהיה היזם רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינליים.

- עד לתום תקופת ההשכרה, רמ"י לא תקנה לזוכה/ליזם זכות בעלות במקרקעין נשוא המכרז.

- המועד להשלמת הבניה – 39 חודשים ממועד הכרזת הזוכה ע"י ועדת המכרזים או במקרה בו קיים חוזה תשתית – מהמועד בו נמסר המגרש ליזם בפועל.

- בהתאם לנספח ט' לחוברת המכרז "אישור יחידות דיור קטנות בהסכם גג" – מוסכם כי כל תכנית תכלול 30% "דירות קטנות" כהגדרתן. ככל והוראות התכניות יקבעו שיעור דירות הנמוך מ- 30%, תתמוך העירייה במתן הקלות לפי תקנות התו"ב, בכפוף לעמידת היזמים בדרישות הרלוונטיות עד לשיעור של 30%.

- בהתאם להסכם לבניית דירות להשכרה למגורים המצורף לחוברת המכרז (ס' 2.1.3) במהלך תקופת הבניה ו/או תקופת ההשכרה, היזם או מי מטעמו לא יורשו לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה וכן לא יהיה היזם רשאי לנייד זכויות בניה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט, לפרויקטים אחרים. זאת למעט בקשת הקלה לפי ס' 147 לחוק התכנון והבניה.

כמו כן, בהתאם לס' 8.6.17 להסכם עם חברת "דירה להשכיר" – אם פעל היזם ופרסם על חשבוננו את הדירות הפנויות כמיועדות להשכרה למגורים לזכאים, בהתאם להוראות ס' 12 להלן ובנספח ג'(6), אך לא עלה בידו להשכיר את הדירות הפנויות במהלך 3 חודשים ממועד הפרסום הרלוונטי לזכאים, ושלא בהפרה של היזם, יהא רשאי היזם להשכיר את הדירות הפנויות לשוכרים בשוק החופשי, בשכר דירה מפוקח, לתקופת שכירות של עד 3 שנים (ללא תקופות אופציה) וביתר תנאי השכירות המפורטים בהסכם זה ובהסכם השכירות לגבי דירות בשכ"ד מפוקח. בתום תקופת השכירות של הדייר בשוק החופשי, ובכל מקרה לא יאוחר משלוש שנים ממועד השכרת הדירה לדייר, תשוב הדירה למאגר הדירות בשכ"ד מפוקח ותושכר לזכאי.

10.3 הודעת זכיה במכרז (רשות מקרקעי ישראל)

בהתאם להחלטת ועדת מכרזים מיום 2.11.2017 אישרה רשות מקרקעי ישראל (להלן: **"רמ"י"**) את הזכייה של "ריט אזורים - ליווינג בע"מ" במכרז מס' תא/125/2017 (להלן: **"המכרז"**).

בגין העסקה ישלם הזוכה:

- תמורה בגין הקרקע – שובר ע"ס 84,090,820 ₪ כולל מע"מ (הסכום הנ"ל הינו השלמה לרכישת הקרקע בקיזוז הפיקדון).
- הוצאות פיתוח – 38,279,010.05 ₪⁶.

10.4 הסכם במסגרת המכרז לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך

הסכם לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך מיום 21.01.2018, בין חברת דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדירור והשכרה בע"מ (להלן: **"החברה"**) לבין ריט-אזורים ליווינג בע"מ (להלן: **"הזים"**). להלן עיקרי ההסכם:

- המקרקעין כהגדרתם בהזמנה לקבלת הצעות.
- הזים יהיה מחויב לתכנן ולבנות את המתחם, בהתאם להוראות הדין ולכל הוראות ההסכם.
- הזים מתחייב לבנות את המתחם על חשבונו ובהתאם לשלבי התכנון והבניה שבחוברת המכרז.
- כלל הדירות תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד לשוכרים, למשך תקופת ההשכרה. הזים לא יהא רשאי למכור ו/או להשכיר את הדירות ו/או לתת בהן זכות שימוש אחרת ו/או לייעדן לכל מטרה אחרת, פרט להשכרה למגורים לשוכרים, לרבות איסור מוחלט להשכיר ו/או להשתמש בדירות למטרת דירור מוגן ו/או בתי אבות ו/או דירות נופש וכיוצ"ב.

דירות בשכר דירה מפוקח:

- המתחם יכלול את הדירות בשכר דירה מפוקח, אשר תחולקנה בין כל הבניינים אשר ייבנו במסגרת המתחם, בשיעור דומה בכל בניין. למען הסר כל ספק, הזים יהיה מחויב להעמיד לרשות כל שוכר דירה בשכר דירה מפוקח לפחות מקום חניה אחד ומחסן (אם בניית מחסנים כאמור מתאפשרת ע"פ התב"ע), ולא ניתן יהיה לגבות מאת הזכאים תשלום נוסף בשל שטח החניה ו/או המחסן.
- הדירות בשכר דירה מפוקח תושכרנה לתקופה של 3 שנים, עם שתי אופציות להארכה הנתונות לזכאים, הראשונה למשך 3 שנים והשנייה למשך 4 שנים, ובסה"כ תקופות השכירות ו/או האופציה, לדירות בשכר דירה מפוקח לא יעלו על 10 שנים לאותו שוכר.
- למרות האמור לעיל הזכאים יהיו רשאים, שלושה חודשים לפני סיומה של כל שנת שכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופת האופציה, להודיע לזים על סיום הסכם השכירות.

⁶ מורכב משני שוברים על סך של 34,217,875.14 ₪ ו- 4,061,134.91 ₪.

- סכום שכר הדירה המפוקח למ"ר וסכום דמי האחזקה למ"ר יפורטו במסמכי המכר. לסכומים אלו יתווספו הפרשי הצמדה.
- כ- 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, ולאחר מכן - מדי כל שלוש שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך שמאי מטעמה (להלן: "מועד העדכון").
- שכר הדירה למ"ר שייקבע במסגרת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה המעודכנת ולא יפחת, בכל מקרה, משכר הדירה למ"ר (הנומינלי, ללא הפרשי הצמדה) שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות.
- ביום תחילת תקופת השכירות או תחילת תקופת האופציה, לפי העניין, יתעדכן שכר הדירה המפוקח הנומינלי בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית. לאחר מכן, יבוצע העדכון האמור (בגין שכר הדירה המפוקח הנומינלי כפי שנקבע בשומה) אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות.
- לשכר הדירה המפוקח יתווספו דמי אחזקה למ"ר (אשר יוכפלו ב"שטח דירה" של כל דירה), עד לתקרת סכום דמי אחזקה למ"ר שיקבע על ידי החברה בסמוך למועד פרסום המכר ויעודכן על ידה בסמוך למועדי עדכון השומה.
- סכום דמי האחזקה למ"ר שיגבו על ידי הים בגין דירות בשכר דירה מפוקח יהיה אחיד לכל הדירות בשכר דירה מפוקח.

דירות להשכרה בשוק החופשי:

- שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי, יקבעו על ידי הים.
 - הדירות בשוק החופשי תושכרנה לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכה, הנתונה לשוכרים בשוק החופשי, לתקופה של 5 שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לדירות בשוק החופשי, לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר.
 - דמי השכירות ודמי האחזקה:
 - בתקופת השכירות - יתעדכנו אחת לשנה בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע בתחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.
 - בתקופת האופציה - רשאי הים להעלות בשיעור של 5% לעומת שנת השכירות הראשונה. דמי השכירות ודמי האחזקה יצמדו למדד המחירים.
- ניהול ותחזוקת המתחם – הים יהיה אחראי על ניהולו ותחזוקתו של המתחם.

10.5 חוזה חכירה

הובא לעיונו חוזה חכירה מהוון אשר נערך ונחתם ביום 15.03.2018, בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכירה"), לבין ריט אזורים – ליווינג בע"מ (להלן: "החוכר"), להלן פרטיו העיקריים:

"המוכר" – מגרשים מס' 101 ו- 102 לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1005 בשטח של 12,166 מ"ר (בערך), בחלק מחלקות 115 ו- 116 בגוש 6231 ובחלק מחלקות 93, 94 ו- 95 בגוש 6487 באור יהודה.⁷

"תקופת החכירה" – 98 שנים, החל מיום אישור העסקה, דהיינו 2.11.2017 ועד 1.11.2115.

"תקופת חכירה נוספת" – 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה" – בנייה רוויה להשכרה.

"התמורה" – 76,146,000 ₪, נכון ליום אישור העסקה.

"היעוד" – מגורים ד'.

"המועד להשלמת הבניה" – לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום אישור העסקה.

תנאים מיוחדים:

- ידוע לחוכר כי תנאי חוברת המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי החוזה.
- ידוע לחוכר כי הקמת המתחם ותכנונו הינם בהתאם להוראות ההסכם העיקרי שיחתם עם חברת דירה להשכיר ובלוחות הזמנים המפורטים שם.
- ידוע לחוכר כי השימוש בקרקע למטרת מגורים להשכרה יהא לתקופה שלא תפחת מ- 20 שנים ברציפות ממועד קבלת טופס 4 וטופס 5, וכמפורט בהסכם העיקרי. הזוכה במכרז לא יהא רשאי ליזום שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת שאינה תואמת את תנאי המכרז. באם שונה השימוש בקרקע לפני תום תקופת ההשכרה או שונה ייעודה של הקרקע או נמכרו יח"ד, תהא רמ"י רשאית לבטל את החוזה בגין ההפרה כאמור.
- לאחר רישום הפרצלציה ובמעמד רישום זכויות החוכר בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב החוכר לרשום הערת אזהרה בדבר איסור מכירת דירות במשך 20 שנה.
- עד לתום תקופת ההשכרה, החוכר לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה. בנוסף החוכר לא יהיה רשאי לנייד זכויות בניה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט, לפרויקטים אחרים. רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.
- ידוע לחוכר כי העברת זכויות אסורה אלא או תבוצע בהתאם להוראות המכרז. אם תותר העברת זכויות חכירה, היא תבוצע לגבי כל המגרשים כחטיבה אחת או בחלק יחסי (מושע) ובכל מקרה בעלי הזכויות במקרקעין לא יעלו על שלושה⁸.

⁷ כאמור לעיל, המגרשים נרשמו כחלקות 206 ו- 207 בגוש 6231.
⁸ האמור בסעיף זה יחול למשך תקופת הבניה ותקופת ההשכרה.

- ידוע לחוכר כי בתקופת ההשכרה יהיה החוכר מחויב להשכיר את הדירות לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי, והכל בהתאם להוראות ההסכם העיקרי. 50% מהדירות במתחם (אשר תחולקנה בין בנייני המתחם, באופן שווה בקירוב) תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מפוקח.

10.6 החלטה מס' 5595

ביום 2.6.2024 מועצת מקרקעי ישראל אישרה תיקון להחלטת מועצה 4.8 – "מכרזי דיור להשכרה".

התיקון קבע, בין היתר, כי תותר העברת זכויות מזוכה במכרז בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות אף טרם סיום הבניה, ובלבד שיועברו כל זכויות החכירה בכל יחידות הדיור במתחם המיועדות למטרת ההשכרה, או בחלק בלתי מסוים מאלו נשמרה מטרת ההקצאה ומולאו כל תנאי ההסכם בין הזוכה במכרז לבין החברה, אשר יש למלאם עד לשלב הבקשה להעברת זכויות על ידי הזוכה. מקבל הזכויות יתחייב לעמידה בכלל התחייבויות הזוכה מכל המכרז על נספחיו והסכמיו.

הוראות אלו יחולו גם על מכרזים שנסגרו בטרם כניסת ההחלטה לתוקף, ויוקם צוות לקביעת כללים בדבר החלת התיקונים כאמור לעיל.

להלן עיקרי הסוגיות שאושרו במסגרת ההחלטה:

- תותר מכירת יח"ד לפרטיים בשיעור של עד 40% מסך יח"ד להשכרה בכל פרויקט, לרבות אלו המיועדות להשכרה במחיר מפוקח.
- המכירה לרוכשי יח"ד תותר החל ממועד החלטת הועדה למתן היתר בתנאים לגבי 50% מיח"ד המיועדות להשכרה או יותר.
- היזם ייחד יח"ד מסוימת לכל רוכש ויהיה מחויב לרשום את יח"ד על שם הרוכשים בלשכת רישום מקרקעין.
- היזם ייוותר האחראי המלא והבלעדי למלוא ההתחייבויות במכרז ולניהול הפרויקט להשכרה למשך כל תקופת ההשכרה.
- לרוכשי יח"ד לא תהיה כל סמכות קבלת החלטות ביחס לפרויקט, זהות השוכר, דמי השכירות ועוד, כפי שיפורט בתנאים שיכללו בחוזה הרכישה. הסוברניות של היזם תישמר ביחס לפרויקט אל מול גופי המדינה, ללא כל תלות ברוכשי יח"ד.
- ביח"ד הנמכרות לפרטיים לא יתגוררו הרוכשים עצמם או בני משפחותיהם, אלא גם הן ינוהלו ע"י היזם כיח"ד בשכירות ארוכת טווח לפי תנאי המכרז.

11. התכנית העסקית של הפרויקט

11.1 כללי

בהתאם לתנאי המכרז להקצאת המגרש הנדון (מכרז מס' **תא/2017/125**), הדירות בפרויקט מיועדות להשכרה לטווח זמן של 20 שנים ברציפות לפחות.

מתוך מלאי הדירות, 50% מהדירות (סה"כ 182 יח"ד) מיועדות לשכירות בשוק החופשי ו- 50% מהדירות (סה"כ 182 יח"ד) ששטחן קטן מ- 100 מ"ר (דירות 2, 3 ו- 4 חדרים) מיועדות להשכרה בשכ"ד מפוקח.

החברה תהא אחראית לניהולו ואחזקתו התקינה של הבניין והרכוש המשותף באמצעות חברת אחזקה העונה למפרט הנדרש לתקופה של 20 שנה.

בתום תקופת ההשכרה (כעבור 20 שנים ברציפות ממועד האכלוס), יימכרו הדירות בשוק החופשי.

ביחס להחלטה מס' 5595 כפי שפורט בהרחבה לעיל, נכון לשלב זה החברה בוחנת את הנושא וטרם יישמה החלטה.

11.2 מנגנון שכר הדירה המפוקח

הועברה לעיונו הודעה שנמסרה לחברה ע"י חב' דירה להשכיר בדבר עדכון דמי השכירות המופחתים לפרויקט הנדון מיום 31.1.2024, לפיה נערכה שומה עדכנית לצורך קביעת שכר הדירה המופחת לזכאים בתקופת האופציה הראשונה, ולהלן ממצאיה:

- שכר הדירה המופחת עבור דירות 2 חדרים הינו 4,080 ₪.
- שכרי הדירה המופחת עבור דירות 3 חדרים הינו 4,720 ₪.
- שכר הדירה המופחת עבור דירות 4 חדרים הינו 5,200 ₪.

הועבר לעיונו מהחברה דו"ח שוכרים מעודכן כמפורט בהמשך, ממנו עולה כי כל יח"ד המפוקחות מושכרות מלבד 7 יח"ד מפוקחת שבפרויקט.

יצוין, כי לדמי השכירות המפוקחים יתווספו דמי אחזקה בסך מקסימלי של 4.5 ₪/מ"ר לחודש⁹, בתוספת מע"מ והצמדה.

הדירות תושכרנה לתקופה של 3 שנים, בתוספת שתי תקופות אופציה להארכה (ראשונה ל- 3 שנים והשניה ל- 4 שנים), בסה"כ תקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר.

יובהר, כי במידה ולא עלה בידי היזם להשכיר את הדירות הפנויות במהלך 3 חודשים ממועד הפרסום הרלוונטי לזכאים, יהיה רשאי להשכיר את הדירות הפנויות לשוכרים בשוק החופשי לתקופת שכירות של עד 3 שנים (ללא תקופת אופציה) ולאחר תקופה זו הדירות יוחזרו למאגר הדירות בשכר דירה מפוקח לזכאים.

⁹ עפ"י מכתב מחב' דירה להשכיר מיום 26.5.2024, אך בכל מקרה לא יעלו על דמי אחזקה למ"ר אשר יגבו בגין דירות בשוק החופשי.

11.3 מנגנון שכר הדירה לדירות בשוק החופשי

בהתאם למסמכי המכר ותכנית החברה, סה"כ 182 יח"ד בנות 2-4 חד' תושכרנה בדמי שכירות ראויים - "שוק חופשי", לתקופה של 5 שנים עם תקופת אופציה של חמש שנים נוספות, סה"כ תקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר.

דמי השכירות ודמי האחזקה יתעדכנו:

- בתקופת השכירות – אחת לשנה בגובה הפרשי ההצמדה שבין מדד הידוע בתחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.
- בתקופת האופציה – היזם רשאי להעלות בשיעור של 5% לעומת שנת השכירות הראשונה, דמ"ש ודמי האחזקה יוצמדו למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנה השכירות הרלוונטית.

11.4 ניהול ואחזקה

מתחמי מגורים לשכירות ארוכת טווח נדרשים לספק שירותי אחזקה וניהול לבניין בכדי להבטיח את שלמות הבניין, רכיביו ומערכותיו ושמירה על תפקודו התקין.

תקציב האחזקה והניהול של הבניין כולל עלות שוטפת שנתית להפעלת הפרויקט במהלך תקופת ההשכרה. כמו כן, לחברת האחזקה עתידים להיות משולמים דמי האחזקה אשר ייגבו מדיירי הפרויקט, בכפוף למגבלות והוראות המכר ביחס לדירות בפיקוח.

12. תפעול הפרויקט

הכנסות משכירות:

הועבר לעיונו מהחברה דו"ח שיווק מעודכן, ממנו עולה כי מושכרות 351 יח"ד מתוך סה"כ 364 יח"ד בפרויקט.

להלן ההכנסות כפי שנמסרו לנו מהחברה (משוערכות למועד הקובע):

טיפוס יח"ד	כמות חוזים	שטח ממוצע ליח"ד (מ"ר)	דמ"ש חודשיים ממוצעים ליח"ד
יח"ד בשוק החופשי			
דירות גן 2 חדרים	1	63	6,000 ₪
דירות גן 3 חדרים	15	81	6,938 ₪
דירות גן 4 חדרים	5	103	7,876 ₪
דירות גן 5 חדרים	7	125	9,151 ₪
2 חדרים	1	63	5,233 ₪
3 חדרים	8	82	6,053 ₪
4 חדרים	43	104	6,615 ₪
5 חדרים	69	125	7,143 ₪
פנטהאוז	27	137	8,649 ₪
סה"כ שוק חופשי	176		
יח"ד מפוקחות			
2 חדרים	8	63	4,253 ₪
3 חדרים	112	82	4,895 ₪
4 חדרים	55	103	5,425 ₪
סה"כ בפיקוח	175		
סה"כ בפרויקט	351		

סיכום סטאטוס השיווק בפרויקט:

- דירות מפוקחות – קיימת 7 יח"ד פנויות.
- דירות בשוק החופשי – קיימות 6 יח"ד פנויות.

ניהול ואחזקה:

להלן הגרעון מפעילות אחזקה וניהול כפי שנמסר לנו מהחברה:

הכנסות מדמי ניהול	2,204,356 ₪
הוצאות שנתיות	3,140,193 ₪ -
גרעון מפעילות אחזקה וניהול	935,837 ₪ -

הערות:

- ההכנסה הכוללת מדמי הניהול משקפת ממוצע הכנסות של כ- 500 ₪ ליח"ד לחודש ונמצאת סבירה ביחס לנתוני השוק.
- הוצאות תפעול הפרויקט כוללות, בין היתר, את ההוצאות הבאות: חברת אחזקה, ביטוחים, חשמל, ארנונה, אחזקת מועדון דיירים, אחזקת חדר כושר, אחזקת מעליות ועוד. בהתאם למידע שנמסר לנו מהחברה, חברת הניהול פועלת בעצימות גבוהה יחסית ודואגת לשימור וטיפול שוטף במערכות וביצוע תיקונים במידת הצורך.

13. מצב השוק

המחצית הראשונה של שנת 2025 התנהלה על רקע המשך ההתאוששות מהשלכות מלחמת "חרבות ברזל", שהחלה באוקטובר 2023, ולאחר מבצע "עם כלביא" שהתרחש ברבעון השני של השנה. בסוף חודש יוני הושגה הפסקת אש בין ישראל לאיראן, אשר תרמה לירידה ברמת המתיחות האזורית. בגזרת עזה, אף שאין הסכם להפסקת אש רשמית, ההערכות הן כי הלחימה פחתה בעצימותה, על רקע דיונים מתמשכים להסדרה. בהתאם לכך, ניכרת ירידה מסוימת באי-הוודאות הגיאופוליטית, והמשק המקומי מגלה סימני התאוששות, עם שיפור בפעילות הכלכלית, התחזקות השקל ועליות במדדי המניות בבורסה בתל אביב.

בהתאם לתחזית בנק ישראל שפורסמה ביולי 2025 (פורסמה לאחר מבצע "עם כלביא"), התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 3.3% בשנת 2025 ו-4.6% בשנת 2026. שיעור האינפלציה השנתי לשנת 2025 צפוי לעמוד על 2.6% ובשנת 2026 צפוי לעמוד על 2%. רמת ריבית בנק ישראל צפויה לרדת באופן הדרגתי, ולעמוד בממוצע על 3.75% ברבעון השני של 2026.

חרף המגמה החיובית, תחזית בנק ישראל ממשיכה להצביע על רמה גבוהה של אי-ודאות, הן בהיבט הגיאופוליטי והן לנוכח אי-הוודאות התקציבית של הממשלה. עם זאת, היציבות היחסית שנרשמה בחודשים האחרונים, והציפיות לירידת ריבית בהמשך השנה, מחזקות את ההערכה כי המשק נמצא בתהליך של חזרה הדרגתית לשגרה.

בעניין הנכסים המניבים נציין, כי בתקופה שחלפה מאז חוות הדעת המקיפה נערכו מעט עסקאות לרכישת נכסים מניבים, בהן לא ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה.

ענף הנדל"ן למגורים ושוק הדיור להשכרה ארוכת טווח:

עפ"י סקירת ענף הנדל"ן למגורים מאי 2025 – אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, עולה כי בחודש מאי 2025 נרשמה אחת הרמות הנמוכות ביותר בשוק הנדל"ן בהשוואה לחודשי מאי מאז תחילת שנות האלפיים.

בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי, עמד מספר העסקאות בשוק החופשי על 6,044, המהווה קיטון של 18% בהשוואה לחודש מאי אשתקד.

מכירות הקבלנים בשוק החופשי בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו לסה"כ 1,720 דירות, המהווה ירידה חדה של 44% בהשוואה למאי אשתקד ואחת הרמות הנמוכות ביותר במכירות אלו בחודשי מאי מאז תחילת שנות האלפיים. סביר להניח כי העמקת הירידה במכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודשים אפריל-מאי הושפעה במידה לא מבוטלת מכניסתן לתוקף של מגבלות בנק ישראל לגבי היקף הטבות המימון שמעניקים הקבלנים.

ביחס לדירות יד שניה, סה"כ העסקאות בחודש מאי עמד על 4,324, המהווה גידול מתון של 1% בהשוואה למאי אשתקד.

שוק הדיור להשכרה ממשיך להתאפיין בתנודתיות ואי ודאות סביבו, כנובע בעיקר מתהליכי ההידוק המוניטרי וההתייקרויות המשמעותיות בריבית, אשר השפיעו באופן דרמטי הן על עלויות המימון שגדלו באופן משמעותי, והן על הקושי הרב בקבלת מימון לפרויקטים מסוג דיור להשכרה ארוכת טווח, בפרט בנוגע למימון רכישת קרקעות בייעוד זה.

14. עקרונות השומה

עפ"י תנאי הקצאת הקרקע הפרויקט מיועד להשכרה לטווח של לפחות 20 שנים, בתום התקופה ניתן יהיה למכור את הדירות בשוק החופשי. כפי שצוין בפרק הרישוי לעיל, תעודות גמר התקבלו ביום 2.9.2021, קרי, מכירת הדירות בשוק החופשי תתאפשר במהלך חודש ספטמבר בשנת 2041.

מאחר ודמי השכירות משקפים תשואה נמוכה ביחס לשווי הדירות כגמורות (כמקובל במגורים) סביר להניח שהדירות יימכרו בתום תקופת השכירות.

הגישה השמאית המובילה להערכת שווי נכס בנוי להשכרה הינה גישת "**היוון ההכנסות**", שכן היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי לבעלי הנכס מהשכרת יחידות הדיור, בתוספת הערך הנוכחי של שווי יחידות הדיור במכירה עם תום תקופת ההשכרה, מהווה אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם עבור רכישת הזכויות בנכס. שווי יחידות הדיור במכירה בתום תקופת ההשכרה יחושב ב"**גישת ההשוואה**" ביחס לעסקאות מכר בסביבה.

ביחס להחלטה מס' 5595, להערכתנו החלטה זו מבטאת את הכרתה של המדינה בכשל השוק שנוצר, בין היתר, לאור העלייה החדה בריבית, ומציעה כלים לעידוד הכלכליות של הפרויקטים היזמיים, כאשר ההחלטה נועדה להזרים כסף של משקיעים לשוק הדיור להשכרה ארוכת טווח.

בשלב זה, למעט העובדה שניתן ביטוי מצידה של המדינה לצורך לשיפור הכלכליות של פרויקטים להשכרה ארוכת טווח, במכלול השיקולים, לרבות הסיכוי לצמצום היקפי מימון ע"י הזרמת כספי משקיעים מחד, ומאידך גידול בעלויות אחרות, היווצרות אלמנט השיתוף במקרקעין (מושע), ובהתחשב בכך שככל הידוע לנו טרם יושמה ההחלטה בפועל, לא מצאנו תרומה כלכלית לשווי הנכס בשלב זה.

נציין, כי במהלך חודש מאי 2019 פורסמו ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים קווים מנחים לעריכת שומות מקרקעין המבוצעות לנכסי דיור להשכרה ארוכת טווח (קרקעות ביעוד השכרה ונכסים בדיור להשכרה), אשר לגביהם קיימת התחייבות קניינית ו/או הוראה תכנונית להשכרת הדירות, לתקופה שלא פחות מ- 5 שנים מיום האכלוס - "פרק כ"ח: סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח" מאי-2019 (להלן: "הקווים המנחים"). יודגש, כי חוות דעת זו נערכה בהתבסס, בין היתר, על העקרונות אשר הוטו בקווים המנחים המוזכרים לעיל, תוך כדי ביצוע ההתאמות הנדרשות למאפייני הנכס הנדון.

להלן הפרמטרים לתזרימי המזומנים שנקבעו במודל הערכות השווי של מקבץ נכסים שונים בארץ (עפ"י נתונים שפורסמו ע"י החברה במגנא):

מיקום הנכס	שם החברה	מועד קובע להערכת השווי	מספר יח"ד להשכרה	שיעור יח"ד בשכ"ד מופחת	שיעור עלייה שנתי	שיעור היוון לתזרימי המזומנים (1)
באר יעקב	מגוריט	31/12/2024	279	50%	2.0%	ש. היוון: 6% ש. ניכון לגרט: 5.0%
חולון	מגוריט	30/06/2024	51	25%	2.0%	ש. היוון: 5.5% ש. ניכון לגרט: 5.0%
ראשון לציון	מגוריט	31/12/2024	78	25%	2.0%	ש. היוון: 5.5% ש. ניכון לגרט: 5%
מודיעין (2)	רנט איט - ריט מגורים בע"מ	31/12/2024	120	25%	1.00%	דמ"ש מופחתים: 5.0% דמ"ש שוק: 5.25%
לוד הבינלאומי	אשטרום	31/12/2024	310	50%	2.0%	ש. ניכיון: 6.0% ש. ניכיון לגרט: 5.0%
תל אביב - שדה דב	שיכון ובינוי	31/12/2024	835	50%	2.0%	ש. ניכיון: 6.25% ש. ניכיון לגרט: 5.25%
רמלה	פרשקובסקי השקעות ובנין	31/12/2023	241	25%	2.0%	5.15%
כרמיאל	רנט איט - ריט מגורים בע"מ	31/12/2024	100	25%	1.0%	דמ"ש מופחתים: 5.0% דמ"ש שוק: 5.25%
תל אביב	אשטרום	31/12/2024	176	25%	2.0%	ש. ניכיון: 6.0% ש. ניכיון לגרט: 5.0%
תל אביב	אשטרום	31/12/2024	370	25%	2.0%	ש. ניכיון: 6.0% ש. ניכיון לגרט: 5.0%
הרצליה	אפריקה ישראל מגורים	31/12/2024	273	25%	1.0%	5.00%
שוהם	אפריקה ישראל מגורים	31/12/2024	234	50%	1.0%	5.00%
תל השומר רמת גן	חנן מור	30/09/2023	287	50%	1.25%	5.00%

הערות לטבלה:

- (1) במודלים של דיור להשכרה משתמשים בשיעור ההיוון לתזרימי המזומנים (Discount Rate) מנוכה ממרכיב הצמיחה שמחושב בנפרד.
- (2) חב' רנט איט רכשה את הזכויות בנכס בינואר 2024, כגמור ומוכן לאכלוס (נכון למועד הרכישה היה לקראת סיום הקמה). הנכס מיועד לדיור להשכרה מתוקף תב"ע וחזקה מול רמ"י עד לשנת 2065 (בשונה מפרויקטים ששוקו ע"י חב' דירה להשכיר). במודל הערכת השווי שצורפה לדו"ח הכספי של החברה הובאה בחשבון צמיחה של דמי השכירות בשיעור של 1% בשנה וצמיחה בשווי הדירות בשיעור של 0.75% בשנה, כאשר בשומה הוסבר שלא נוכחה קרן לחידוש ציוד ותחזוקה הואיל והיא מופחת במודל התשואה של הקרן. נבהיר, כי להערכתנו העסקה והשמאות שצורפה לדו"ח הכספי מתקפים את מודל הערכת השווי המיושם על ידנו.

14.1 שיקולים עקרוניים בעריכת תזרימי המזומנים

הובאו בחשבון העקרונות והשיקולים הבאים (תואמים את האמור בקווים המנחים):

- 182 יח"ד יוקצו לזכאים ויושכרו בדמי שכירות מפוקחים המפורטים לעיל, בתוספת 1% לשנה ובתוספת דמי אחזקה.
- שכר הדירה של הדירות בשוק החופשי שאינן בשכ"ד מפקח (182 יח"ד) – הובאה בחשבון תוספת בשיעור של 5% אחת לחמש שנים. לדמי השכירות יתווספו דמי אחזקה חודשיים בדומה לדמי הניהול של הדירות המפוקחות התואמים את נתוני השוק.
- שיעורי התפוסה – הפרויקט כולל תמהיל דירות בנות 2-5 חדרים. קהל היעד הינו משפחות צעירות וזכאים שיש להניח שיעדיפו, בתנאים רגילים, להמשיך ולגור בדירות אלו לתקופת זמן ממושכת. לפיכך, שיעור התפוסה צפוי להיות גבוה, כאשר אי

התפוסה מייצגת את תקופות המעבר בין שוכרים עוזבים וכניסת שוכרים חדשים. לצורך התחשיב הובאו בחשבון מקדמי תפוסה כדלקמן:

- לדירות בפיקוח - 98.8% (מייצג אי תפוסה של שלושה שבועות בחמש שנים).
- לדירות בשוק החופשי - 97.1% (מייצג אי תפוסה של שבוע וחצי לשנה לכל דירה).

- הובא בחשבון כי בסוף תקופת ההשכרה תידרש השקעה בגובה של 18.2 מיליון ₪ (כ- 50,000 ₪ בממוצע לדירה) לטובת "מתיחת פנים" לדירות שיוצעו למכירה.
- הובא בחשבון הגירעון התפעולי הנוצר מתפעול ואחזקת הנכס בתקופת ההשכרה, כמפורט בסעיף 12 לעיל.
- שווי המלאי (ערך הגרט): בהתחשב בפחת העתיד להצטבר בתקופת הפעלת הנכס, ודמי השכירות העתידיים להתקבל, הן מהשכרת הדירות בפיקוח והן מהשכרת הדירות בשוק החופשי, הנושאים סעיף גידול ריאלי שנתי בגובה של 1%/שנה ו- 5% כל 5 שנים (בהתאמה), ובהתבסס, בין היתר, על מדד השתנות מחירי הדיור (מכירה והשכרה) לטווח ארוך, הובא בחשבון מקדם גידול שנתי של 1%, המשקף את השחיקה הריאלית החלקית עקב התיישנות הבניין.
- בהתאם לייעוץ המקצועי שקיבלה החברה, לפי הוראות חוק מס ערך מוסף התשל"ו - 1976 (להלן: "חוק מע"מ"), הכנסות מהשכרת הדירות בידי החברה ומכירתן בעתיד פטורה ממע"מ. בהתאם, מס התשומות, אשר ישולם על ידי החברה לצורך הקמת הפרויקטים לדיור להשכרה, כגון רכישת המקרקעין, עלויות הבניה, הוצ' נלוות וכדומה לא יהיה ניתן לניכוי בידי החברה, וייחשב כחלק מעלות הפרויקט לצורכי מס. לפיכך, כל ההכנסות וההוצאות הכלולות בשמאות כוללות מע"מ.

14.2 קביעת שיעור היוון לתזרים המזומנים בפרויקט

ככלל, שיעור ההיוון משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השיעור המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון לתזרים הצפוי להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו – דהיינו, גובה דמי השכירות ביחס לרמות השכירות לנכסים דומים בנקודת הזמן ושיעורי התפוסה.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

העלייה המהירה באינפלציה וההידוק המוניטרי שהתבטא בהעלאות הריבית התכופות הביאו עימם צמצום בכמות העסקאות בענף הנדל"ן המניב בישראל. יחד עם זאת, במעט

העסקאות שנערכו בחודשים האחרונים לא ניכר שינוי לגבי שיעורי ההיוון (ראה כאמור התייחסות לעסקת מכר לדיור להשכרה בהמשך). בהקשר זה נדגיש, כי ההשפעה של העלאת הריבית על תזרים ההכנסות של פרויקטים של דיור להשכרה אינם מהותיים.

תשואות בשוק המגורים:

להלן טבלה המפרטת את שיעור התשואה למגורים בדירות 3.5 חדרים עד 5 חדרים במהלך השנים 2021-2023, זאת בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

סוג	מהות	ממוצע שנת 2021	ממוצע שנת 2022	ממוצע שנת 2023
דירת 3.5 4 חדרים	שכ"ד שנת ממוצע	52,141 ₪	55,643 ₪	60,460 ₪
	מחיר דירה ממוצע	1,528,000 ₪	1,899,000 ₪	2,146,700 ₪
	תשואה לדירה	3.41%	2.93%	2.82%
דירה 4.5 5 חדרים	שכ"ד שנת ממוצע	68,314 ₪	71,032 ₪	77,530 ₪
	מחיר דירה ממוצע	1,911,400 ₪	2,482,300 ₪	2,795,100 ₪
	תשואה לדירה	3.57%	2.86%	2.77%

להלן שיעורי התשואה הנגזרים משכירות בפועל ביחס לשווי שנקבע בהערכות השווי של מקבץ נכסים שונים בארץ (עפ"י נתונים שפורסמו ע"י החברה במגנא):

מיקום הנכס	שם החברה	מועד קובע להערכת השווי	מספר יח"ד להשכרה	סה"כ הכנסות שנתיות משכ"ד (כולל מע"מ)	שווי כולל שנקבע בחו"ד (כולל מע"מ)	שיעור תשואה שנתית בתפוסה מלאה
רמלה מערב, רמלה	פרשקובסקי השקעות ובנין	30/06/2024	241	8,226,000 ₪	457,218,000 ₪	1.80%
חיים זכאי, פתח תקווה	מגורית ישראל בע"מ	31/12/2024	56	5,563,000 ₪	210,435,000 ₪	2.64%
הנשיא 73 ו-75, גבעת שמואל	מגורית ישראל בע"מ	31/12/2024	60	4,914,000 ₪	196,744,000 ₪	2.50%
צבי נוימן, ירושלים	מגורית ישראל בע"מ	31/12/2024	61	5,593,000 ₪	232,330,000 ₪	2.41%
דרך נגבה, רמת גן	מגורית ישראל בע"מ	31/12/2024	31	2,900,000 ₪	109,530,000 ₪	2.65%
החלוץ, רמת השרון	מגורית ישראל בע"מ	31/12/2024	36	3,623,000 ₪	148,420,000 ₪	2.44%
יהודה לוי, יהוד	מגורית ישראל בע"מ	31/12/2024	30	2,427,000 ₪	93,560,000 ₪	2.59%
משה זילברג 28, ירושלים	מגורית ישראל בע"מ	31/12/2024	20	2,102,000 ₪	96,390,000 ₪	2.18%
משה דיין 2, רמלה	מגורית ישראל בע"מ	31/12/2024	84	5,324,000 ₪	198,060,000 ₪	2.69%
רמת רבין, כרמיאל	רנט איט - רנט מגורים בע"מ	31/12/2023	100	4,392,576 ₪	151,700,000 ₪	2.90%
תשואה ממוצעת						
						2.48%

הערה: התשואה השנתית מגלמת את עליית הערך בשווי הדירות.

עסקאות מכר קרקע – דיור להשכרה:

1. עפ"י דיווחים בעיתונות, חב' הביטוח מגדל מנהלת משא ומתן לרכישת כמחצית מהזכויות בפרויקט דיור להשכרה שבבעלות חב' גיא ודורן לוי, הצפוי להיבנות ברמת השרון, במסגרת יוזמת "דירה להשכיר". היקף ההשקעה של חב' מגדל במסגרת העסקה מוערך בכ- 200 מיליון ₪, ובנוסף לכך, החברה צפויה להעמיד הלוואה בסך של כ- 150 מיליון ₪ לחברה המבצעת את הפרויקט.

הפרויקט כולל הקמת שלושה בנייני מגורים בני 6-9 קומות, שיכללו 134 יח"ד המיועדות להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 20 שנים, מתוכן 25% מיועדות להשכרה במחיר מופקח והיתר מיועדות להשכרה בשוק החופשי, וכן שטחי מסחר.

הערת הח"מ:

נציין, כי משרדנו מבצע ליווי שוטף לעסקה עבור חב' מגדל במסגרת הליך רכישת הזכויות בנכס, החל משלבו הראשוני של המשא ומתן.

2. עפ"י דיווח של החברה (חב' ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ) מיום 3.12.2024, החברה התקשרה בשלושה מזכרי הבנות עם גופים שונים מקבוצת מגדל חברה לביטוח בע"מ, בקשר עם: מכירת 49% בלתי מסוימים מזכויותיה בפרויקט דיור להשכרה בצומת פת בירושלים; העמדת מימון על ידי הגוף המוסדי בגין חלקה של החברה בזכויות ובעלויות להקמת פרויקט צומת פת; הגדלת המימון לפרויקט "בית בפארק" באור יהודה על ידי מגדל.

עפ"י הערכה ראשונית של החברה למועד הדיווח, הפער בין שווי פרויקט צומת פת כפי שנגזר מההתקשרויות המפורטות לעיל לבין שווי ההוגן כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2024, הינו בגבול סטייה מקובלת בהערכות שווי מקרקעין מסוג זה (בטווח של עד 5%).

3. עפ"י דיווח של חב' י.ח. דמרי מיום 21.8.2024, החברה מכרה לגופים מוסדיים מקבוצת מגדל חברה לביטוח בע"מ 49% מזכויותיה במקרקעין אותם רכשה במסגרת מכרז של רמ"י וחב' דירה להשכיר, במתחם הכולל זכויות להקמת 339 יח"ד ביעוד של דיור להשכרה וכן שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 2,170 מ"ר בשכונת סירקין בפתח תקווה.

עוד הוסכם בין הצדדים כי החברה תעניק למגדל זכות להצטרף כגורם מוסדי (להבדיל מגורם יזמי), להצעות שיוגשו על ידי החברה, ככל שהחברה תחליט להגיש, יחד עם שותף, הצעה במכרזי דירה להשכיר ורשות מקרקעי ישראל לרכישת קרקעות ו/או הקמת פרויקטים לדיור להשכרה.

הערת הח"מ:

נציין, כי משרדנו ביצע ליווי שוטף לעסקה עבור חב' מגדל במסגרת הליך רכישת הזכויות בנכס, החל משלבו הראשוני של המשא ומתן.

התמורה בעסקה מבוססת על הערכת השווי שנערכה על ידנו והועברה לחב' מגדל.

הסכם השקעה בתחום דיור להשכרה:

עפ"י דיווח של קבוצת אקרו בע"מ מיום 22.8.2024 (להלן: "**אקרו**"), נחתם הסכם השקעה בין אקרו לבין גופים מוסדיים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "**כלל**") שעניינו שיתוף פעולה בין הצדדים בתחום הדיור להשכרה, הכולל ייזום, הקמה, החזקה וניהול של נכסי דיור להשכרה, וזאת הן ביחס לפרויקטים הקיימים של החברה בתחום והן ביחס לפעילות משותפת בפרויקטים אפשריים נוספים בתחום הפעילות, בסכום השקעה כולל מצד הצדדים בסך של עד 500 מיליון ₪.

עוד הוסכם, כי אקרו אשר זכתה בשנתיים האחרונות בשני מכרזי דיור להשכרה שפורסמו על ידי רמ"י ודירה להשכיר – בתל השומר ובפתח תקווה, תקצה לכלל זכויות שתהווה 49% מהזכויות.

השותפות תפעל בתחום, ובלבד שיעמדו בתנאי הסף שנקבעו לכניסה להשקעות השותפות, לרבות שיעורי היוון, רווחיות ועוד.

הערת הח"מ:

נציין, כי משרדנו ביצע ליווי שוטף להסכם ההשקעה האמור בין אקרו לבין כלל, במסגרתו נערכו על ידנו הערכות שווי לנכסים בתל השומר ובפתח תקווה, שעל פיהן

נקבעו הפרמטרים שבבסיס העקרונות למדיניות ההשקעה ותנאי הסף שנקבעו לכניסה להשקעות נוספות, לרבות שיעור היוון וכו'.

עסקאות מכר של נכס מניב בנוי - דיור להשכרה:

1. עפ"י דיווח לבורסה של חב' רנט איט - ריט למגורים בע"מ מיום 13.7.2025, החב' מנהלת מו"מ להתקשרות עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה בהסכם לרכישת 25% מהזכויות בפרויקט בשלבי הקמה סופיים של מתחם מגורים המיועד להשכרה ארוכת טווח (לפחות 20 שנים) בשכונת לכיש שבאשדוד, במסגרת יוזמת "דירה להשכיר", הכולל 341 יח"ד ב- 8 בניינים, וזאת בתמורה לסך של כ- 147.5 מיליוני ₪, כשיתר הזכויות בפרויקט תהיינה 50% בידי **גוף מוסדי** ו- 25% תיוותרנה בידי היזם, קבוצת רמי שבירו. הפרויקט מוקם בשלבים, כאשר סיום הקמת הבניינים צפוי בין חודש יולי לסוף שנת 2025, כשחלקו הגדול צפוי להתאכלס בשנת 2025.

הערת הח"מ:

נציין, כי משרדנו מבצע ליווי שוטף לעסקה עבור **הגוף המוסדי** במסגרת הליך רכישת הזכויות בנכס, החל משלבו הראשוני של המשא ומתן. התמורה בעסקה מבוססת על הערכת השווי שנערכה על ידנו והועברה לגוף המוסדי.

2. עפ"י דיווח של חב' צמח המרמן מיום 12.2.2023, החברה מכרה את זכויותיה בפרויקט "כרמיאל דיור להשכרה" הכולל סה"כ 100 יח"ד, מתוכן 25% בשכ"ד מזל ומפוקח, ו- 750 מ"ר מסחר, אשר הוקם במסגרת זכיית החברה במכרז "דירה להשכיר" תמורת סך של 134.7 מ' ₪. החברה ציינה בדיווח, כי ליום 30.9.2022 שווי של הפרויקט בספרי החברה ע"ס של כ- 132 מ' ₪.

במסגרת הדו"ח הכספי למועד 30.6.2022 צורפה חוות דעת מקיפה לנכס ממנה עולה, כי תזרימי המזומנים הצפויים בפרויקט הונו **בשיעור היוון של 5.5%**, וכן הובאה בחשבון צמיחה בשווי דירות המגורים בשיעור של **1%**.

תשקיף חב' רנט איט – ריט מגורים בע"מ מיום 24.7.2023:

בהמשך לפירוט העסקה לעיל, מתוך תשקיף של חב' רנט איט – ריט מגורים בע"מ (להלן: "חב' רנט איט") מיום 24.7.2023, עולה כי ביום 6.2.2023 (בסמוך למועד העסקה), ביצעה חב' רנט איט הערכת שווי מטעמה ע"י שמאי מקרקעין חיצוני, לפיה השווי ההוגן של הנכס הינו בסך של כ- **155.4 מיליון ₪**, לעומת התמורה בעסקה בסך 134.7 מ' ₪ כאמור.

בחוות דעת מקיפה שצורפה לתשקיף צוין, כי הפרויקט כולל סה"כ 100 יח"ד מתוכן 25% בשכ"ד מזל ומפוקח, וכי תזרימי המזומנים בפרויקט הונו **בשיעור היוון בגבולות של 4.5% - 4.25%** לדירות בדמ"ש מופחתים ו- 4.75% לדירות בדמ"ש שוק, וכן הובאה בחשבון צמיחה בשווי דירות המגורים בשיעור של **1%**.

החברה ציינה בתשקיף, כי הפער בין השווי ההוגן לבין שווי העסקה נובע, בין היתר, מהנחת כמות שקיבלה חב' רנט איט מחב' צמח המרמן במסגרת רכישת הנכס.

דוגמאות נוספות לעסקאות תשואה של נכסים מניבים:

להלן מספר עסקות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך השנים האחרונות¹⁰:

משרדים ותעשייה:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפים)	שיעור התשואה
01/2023	מכירת בית "מישורים" באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקווה	22,000 ₪	6.20%
02/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה יבנה, מושכר לשוכר יחיד	30,000 ₪	5.67%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	131,500 ₪	6.92%
08/2023	רכישת שני מבני תעשייה בגדרות	194,000 ₪	4.12% (1)
08/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה אלון תבור "מתחם זלכל"	154,000 ₪	6.50% (2)
09/2023	רכישת מבנה תעשייה, הכולל חדרי קירור, באזור מישור החוף	176,000 ₪	5.88% (3)
12/2023	רכישת פרויקט "רב-בירח" הכולל מבנה לוגיסטיקה (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון	250,000 ₪	6.00% (4)
12/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה דימונה "עלבד משואות יצחק"	40,000 ₪	7.50% (5)
01/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה "דנשר" באזור התעשייה "פארק אפק" בראש העין	89,800 ₪	6.46%
01/2024	מכירת מחצית מבניין משרדים בחיפה "מגדל הארמון"	103,750 ₪	6.85% (6)
05/2024	מחצית ממבנה לוגיסטיקה "אורשר" באזור התעשייה "ניר גלים" סמוך לאשדוד	102,000 ₪	5.88% (7)
09/2024	רכישת מבנה תעשייה בקרית אריה פ"ת בעסקת Sale & Lease Back	60,000 ₪	6.63% (8)
11/2024	רכישת מבנה תעשייה בפארק תעשיות, עמק חפר.	36,650 ₪	6.15% (9)
12/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה באזור התעשייה "חבל מודיעין"	50,000 ₪	6.30%
02/2025	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה "ברקן" המושכר לשוכרים שונים בתפוסה מלאה.	90,700 ₪	6.34%
02/2025	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה הצפוני בבאר שבע בעסקת Sale & Lease Back	40,000 ₪	7.23% (10)
04/2025	מכירה מבנה משרדים בבנימינה	39,400 ₪	6.73%

הערות:

- (1) במשרדנו, פרטים נוספים אודות העסקה הכוללת, בין היתר, יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות. נציין כי עד למועד הרכישה, הנכס הוערך על-ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים ומפאת סודיות לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.
- (2) הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו-11 חודשים.
- (3) הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירותי קירור והבטחת תשואה ל-10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.
- (4) שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ-41 א' מ"ר המושכר לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, מחיר העסקה כ-200 מיליון ₪, משקף תשואה של כ-6%.
- (5) שלב ב': כחלק מהעסקה נרכשו הזכויות בשלב ב' הכולל מגרש בשטח של כ-38 דונם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ-34 א' מ"ר אשר יושכר גם הוא לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו ישקפו תשואה של כ-6% מעלויות הקמת המבנה. בעת הרכישה שולמו כ-50 מיליון ₪ מההווים החזר הוצאות ששולמו ע"י המוכר עד כה בגין שלב זה. יצוין, כי הנכס טופל ע"י משרדנו.
- (6) הנכס נרכש ע"י חב' "שמון נדל"ן בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + אופציה לעוד 10 שנים.
- (7) ביולי 2024, נרכשו 25% חלקים נוספים בבניין לפי תשואה של 6.85%.
- (8) השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלם המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.
- (9) הנכס נרכש ע"י חב' "מגדל חברה לביטוח" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.
- (10) הנכס נרכש ע"י חב' "שמון נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 8 שנים + שלוש תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת למעט האופציה השלישית שנה אחת בלבד. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.9 מיליון ₪ לשנתיים הראשונות ו-4 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.
- (9) הנכס נרכש ע"י חב' "שמון נדל"ן מניב בע"מ". הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 5 שנים המסתיימת במרץ 2028. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור הרוכשת.
- (10) הנכס נרכש ע"י חב' "שמון נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 4 שנים כל אחת. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 2.85 מיליון ₪ לשש השנים הראשונות ו-2.935 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

¹⁰ מקור המידע: פרסומים במגנא וכן מידע הקיים במשרדנו לגבי נכסים שמטופלים על ידנו. שיעורי התשואה המוצגים בטבלה לעיל מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול. נבהיר, כי המידע לגבי העסקאות מפורסם או נודע לנו לעיתים מספר חודשים לאחר קיומה.

מרכיבים מסחריים:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפים)	שיעור התשואה
05/2023	רכישת מרכז מסחרי בראשון לציון	58,000 ₪	6.67%
08/2023	רכישת מרכז מסחרי במחוז המרכז	138,820 ₪	6.45% ⁽¹⁾
10/2023	רכישת מרכז מסחרי ב"א.ת עקרון 2000" של חב' "מישורים"	45,850 ₪	6.76%
05/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי חדש בשלבי אכלוס בפריפריה	130,000 ₪	6.87% ⁽¹⁾
08/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי במחוז מרכז	94,860 ₪	6.57% ⁽¹⁾
12/2024	רכישת מרכז מסחרי הכולל משרדים, "שבעת הכוכבים" בראשון לציון	112,000 ₪	7.38%
12/2024	מכירת שלושה מרכיבים מסחריים בבאר שבע, הרצליה (גליל ים) וראשל"צ	203,500 ₪	6.73% ⁽²⁾

הערות:

- (1) משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות העסקה לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים
- (2) בהתאם למצגת החברה (נובמבר 2024), ה- NOI השנתי המוערך בתפוסה מלאה לשלושת הנכסים נשוא העסקה הינו בסך כולל של כ- 13.7 מיליון ₪. משרדנו ביצע את הערכות השווי לנכסים אלה לדוחותיה הכספיים של החברה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים.

סיכום ומסקנה לגבי שיעור ההיוון לתזרים המזומנים (Discount Rate):

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיקום הפרויקט ובעובדה שהפרויקט ממוקם בשכונה חדשה המאופיינת במשפחות זוגות צעירים, ובכך שהיקף של 50% מכלל יחידות הדיוור להשכרה מיועדות להשכרה במחיר מוזל ומפוקח, וכן ששיעור האכלוס בפרויקט גבוה ועומד על כ- 96.4%, קבענו את שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים ולערך הגרט (Discount Rate) במודל הערכת השווי בשיעור של **4.75%**.

בהקשר זה נציין כאמור, כי שיעור הצמיחה השנתי שהובא בחשבון הינו **1%**.

15. גורמים ושיקולים נוספים בהערכה

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

- א. מיקום הפרויקט והחלקות בשכונת מגורים חדשה בצפון אור יהודה, הידועה כשכונת "בית בפארק".
- ב. שכונת "בית בפארק" הינה שכונת מגורים חדשה המתפרשת על פני כ- 340 דונם, העתידה לכלול כ- 2,350 יח"ד (מתוכן יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח ויחידות במתכונת "מחיר למשתכן"), בבינוי המאופיין במגדלי מגורים בני 11-14 קומות, לצד שטחי ציבור ושטחי תעסוקה, במסגרת תכנית מפורטת תמל/1005.
- ג. שטח החלקות וזכויות הבניה בהתאם לתוכניות החלות עליהן.
- ד. הזכויות במקרקעין ותנאי המכרז להקצאת הקרקע.
- ה. מסמכי הרישוי:
 - הפרויקט נבנה בהתאם להיתרי בניה מס' 20180104 ו- 20180105. יצוין, כי היתרי הבניה כוללים בקשות להקלות לתוספת יח"ד.
 - התקבלו תעודות גמר לבנייני המגורים בפרויקט, כמפורט לעיל.
 - ו. הזכויות המוערכות – זכויות חכירה מרשות מקרקעי ישראל (רשות הפיתוח). החברה זכתה במכרז בו שווקו המגרשים הנדונים וחתמה על הסכם חכירה ביום 15.03.2018.
 - ז. עפ"י תנאי הקצאת הקרקע, הדירות בפרויקט מיועדות להשכרה לתקופה של 20 שנה לפחות, לאחריה ניתן יהיה למכור את הדירות בשוק החופשי. נכון למועד הקובע, יתרת התקופה עד לאפשרות למכירת הדירות הינה 16.173 שנים.
 - ח. הפרויקט הינו במסגרת דיור להשכרה - מסלול ב' - להשכרת 50% מהדירות בפרויקט בשכ"ד מפוקח ו- 50% בשכ"ד לא מפוקח (שכ"ד בשוק החופשי), וסה"כ 364 יח"ד.

16. סקר מחירים

בחנו את נתוני ההשוואה לדירות מגורים בסביבה מתוך מערכת מידע נדל"ן ברשות המיסים, כדלקמן:

תאריך העסקה	גוש	חלקה	קומה	מספר חדרים	שטח מדווח (במ"ר)	מחיר מוצהר	מחיר למ"ר בנוי בממוצע
19/05/2025	6231	211	8	3	78	2,250,000 ₪	28,846 ₪
20/04/2025	6231	219	3	4	111	2,900,000 ₪	26,126 ₪
01/04/2025	6231	223	קומת קרקע	3	76	2,530,000 ₪	33,289 ₪
23/03/2025	6231	223	קומת קרקע	5	126	2,700,000 ₪	21,429 ₪
19/03/2025	6231	200	1	5	125	3,170,000 ₪	25,360 ₪
05/03/2025	6231	220	8	4	111	2,700,000 ₪	24,324 ₪
27/02/2025	6231	213	7	3	101	2,200,000 ₪	21,782 ₪
30/01/2025	6231	222	12	4	102	2,800,000 ₪	27,451 ₪
19/01/2025	6231	200	1	5	136	3,290,000 ₪	24,191 ₪
19/01/2025	6231	221	7	4	102	2,750,000 ₪	26,961 ₪
12/01/2025	6231	213	8	5	124	3,250,000 ₪	26,210 ₪
25/12/2024	6231	200	2	5	136	3,050,000 ₪	22,426 ₪
17/12/2024	6231	200	1	4	113	3,300,000 ₪	29,204 ₪
15/12/2024	6231	200	11	5	154	4,250,000 ₪	27,597 ₪
28/11/2024	6231	200	5	5	135	3,120,000 ₪	23,111 ₪
27/11/2024	6231	208	6	3	100	2,330,000 ₪	23,300 ₪
27/11/2024	6231	222	5	3	114	2,300,000 ₪	20,175 ₪
14/11/2024	6231	200	1	5	128	3,300,000 ₪	25,781 ₪
10/11/2024	6231	222	4	4	108	2,625,000 ₪	24,306 ₪
31/10/2024	6231	221	2	4	104	2,696,000 ₪	25,923 ₪
29/10/2024	6231	200	2	5	135	3,075,000 ₪	22,778 ₪
10/10/2024	6231	200	3	5	135	3,095,000 ₪	22,926 ₪
08/10/2024	6231	200	1	4	117	2,845,000 ₪	24,316 ₪
08/09/2024	6231	200	2	5	128	3,060,000 ₪	23,906 ₪
04/09/2024	6231	200	1	5	131	3,300,000 ₪	25,191 ₪
29/08/2024	6231	200	3	4	114	2,733,050 ₪	23,974 ₪
28/08/2024	6231	200	3	5	136	3,047,945 ₪	22,411 ₪
27/08/2024	6231	200	10	5	142	3,370,000 ₪	23,732 ₪
25/08/2024	6231	200	4	4	117	2,800,000 ₪	23,932 ₪
25/08/2024	6231	200	4	4	114	2,693,000 ₪	23,623 ₪
21/08/2024	6231	200	4	4	114	2,700,000 ₪	23,684 ₪
20/08/2024	6231	222	3	5	172	3,110,000 ₪	18,081 ₪
20/08/2024	6231	221	4	3	114	2,320,000 ₪	20,351 ₪
19/08/2024	6231	200	1	5	136	3,273,780 ₪	24,072 ₪
16/08/2024	6231	212	8	4	113	2,420,000 ₪	21,416 ₪
01/08/2024	6231	200	4	5	136	3,010,190 ₪	22,134 ₪
30/07/2024	6231	200	2	4	114	2,662,557 ₪	23,356 ₪
28/07/2024	6231	200	5	4	114	2,760,851 ₪	24,218 ₪
28/07/2024	6231	221	3	4	102	2,500,000 ₪	24,510 ₪
25/07/2024	6231	200	3	4	117	2,804,371 ₪	23,969 ₪
22/07/2024	6231	200	2	4	117	2,741,308 ₪	23,430 ₪
11/07/2024	6231	200	5	5	131	3,073,135 ₪	23,459 ₪
11/07/2024	6231	200	1	4	120	2,742,110 ₪	22,851 ₪
10/07/2024	6231	200	3	4	114	2,650,000 ₪	23,246 ₪

תאריך העסקה	גוש	חלקה	קומה	מספר חדרים	שטח מדווח (במ"ר)	מחיר מוצהר	מחיר למ"ר בנוי בממוצע
10/07/2024	7347	15	9	3	84	3,172,372 ₪	37,766 ₪
25/07/2024	7347	15	3	3	76	2,570,000 ₪	33,816 ₪
25/07/2024	7347	15	5	3	76	2,590,000 ₪	34,079 ₪
30/07/2024	7347	15	5	3	84	3,192,372 ₪	38,004 ₪
11/08/2024	7347	15	11	5	123	4,255,850 ₪	34,600 ₪
17/07/2024	7347	15	10	5	123	4,012,372 ₪	32,621 ₪
29/09/2024	7347	15	7	4	103	3,562,372 ₪	34,586 ₪
20/11/2024	7347	15	1	4	106	3,562,372 ₪	33,607 ₪
24/11/2024	7347	15	4	5	123	4,065,372 ₪	33,052 ₪
28/11/2024	7347	17	8	5	125	3,650,000 ₪	29,200 ₪
12/12/2024	7347	15	3	3	84	3,112,372 ₪	37,052 ₪
22/08/2024	7347	14	12	4	110	3,230,000 ₪	29,364 ₪
25/12/2024	7347	12	13	5	159	5,500,000 ₪	34,591 ₪
29/12/2024	7347	15	8	4	107	3,717,000 ₪	34,738 ₪
30/12/2024	7347	15	11	5	123	4,257,850 ₪	34,617 ₪
31/12/2024	7347	15	6	3	84	3,157,372 ₪	37,588 ₪
16/01/2025	7347	15	9	4	105	3,442,709 ₪	32,788 ₪
23/02/2025	7347	15	10	4	105	3,600,000 ₪	34,286 ₪
25/02/2025	7347	15	3	5	123	4,132,709 ₪	33,599 ₪
11/02/2025	7347	12	13	5	153	5,483,469 ₪	35,840 ₪
13/03/2025	7347	19	2	5	119	3,358,410 ₪	28,222 ₪
09/02/2025	7347	15	11	4	105	3,732,709 ₪	35,550 ₪
26/02/2025	7347	17	13	5	155	5,310,999 ₪	34,265 ₪
20/03/2025	7347	15	4	4	107	3,572,709 ₪	33,390 ₪
27/03/2025	7347	15	2	3	84	3,086,809 ₪	36,748 ₪
17/02/2025	7347	12	13	5	153	5,422,999 ₪	35,444 ₪
19/03/2025	7347	12	13	5	153	5,439,999 ₪	35,556 ₪
28/04/2025	7347	18	11	5	169	5,464,309 ₪	32,333 ₪
22/05/2025	7347	17	9	5	125	3,530,000 ₪	28,240 ₪
12/05/2025	7347	15	9	3	84	3,167,709 ₪	37,711 ₪
29/05/2025	7347	15	8	3	84	3,152,709 ₪	37,532 ₪
11/12/2024	7347	19	4	4	100	3,175,000 ₪	31,750 ₪
16/05/2025	7347	16	9	5	125	3,711,999 ₪	29,696 ₪
28/05/2025	7347	12	7	5	125	3,490,000 ₪	27,920 ₪
03/09/2024	7347	15	6	4	105	3,670,000 ₪	34,952 ₪
13/09/2024	7347	12	11	5	125	3,742,000 ₪	29,936 ₪
16/09/2024	7347	14	12	5	126	3,917,000 ₪	31,087 ₪
22/09/2024	7347	15	11	5	142	5,612,372 ₪	39,524 ₪
21/10/2024	7347	15	8	4	105	3,662,372 ₪	34,880 ₪

סיכום ומסקנות:

מניתוח הנתונים לעיל, ובהתחשב, בין היתר במיקום, שטחי יחידות הדיוור, מספר קומות ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, הגענו לכלל דעה כי ניתן לבסס את ערכי שווי הבסיס למגורים, כדלקמן:

טיפוס יח"ד (*)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
דירת גן 2 חדרים	36,000 ₪
דירת גן 3 חדרים	39,500 ₪
דירת גן 4 חדרים	36,300 ₪
דירת גן 5 חדרים	36,300 ₪
דירת 2 חדרים	31,000 ₪
דירת 3 חדרים	30,000 ₪
דירת 4 חדרים	26,900 ₪
דירת 5 חדרים	26,000 ₪
דופלקס גג 5 חד'	31,800 ₪

(*) דירות הדופלקס והגן הוערכו עפ"י ערכי שווי הבסיס בדירות הטיפוסיות ובהתחשב בשטח הדירות, קומה ותוספת שווי למרפסת גג ולחצר בהתאמה.

17. תחשיבים

17.1 שווי המלאי

טיפוס יח"ד	סה"כ יח"ד בפרויקט	שטח "פלדלת" ממוצע ליח"ד	שווי מ"ר פלדלת ממוצע	שווי יח"ד ממוצע	סה"כ שווי מלאי
		(מ"ר)	(כולל מע"מ)	(כולל מע"מ)	(כולל מע"מ)
דירת גן 2 חדרים	1	63	36,000 ₪	2,270,000 ₪	2,270,000 ₪
דירת גן 3 חדרים	16	81	39,500 ₪	3,190,000 ₪	51,040,000 ₪
דירת גן 4 חדרים	5	103	36,300 ₪	3,720,000 ₪	18,600,000 ₪
דירת גן 5 חדרים	8	125	36,300 ₪	4,540,000 ₪	36,320,000 ₪
דירת 2 חדרים	9	63	31,000 ₪	1,950,000 ₪	17,550,000 ₪
דירת 3 חדרים	122	82	30,000 ₪	2,470,000 ₪	301,340,000 ₪
דירת 4 חדרים	103	103	26,900 ₪	2,770,000 ₪	285,310,000 ₪
דירת 5 חדרים	72	125	26,000 ₪	3,250,000 ₪	234,000,000 ₪
דופלקס גג 5 חד'	28	137	31,800 ₪	4,360,000 ₪	122,080,000 ₪
סה"כ	364				1,068,510,000 ₪

17.2 אומדן ההכנסות מדמי השכירות (בתפוסה מלאה)

טיפוס יח"ד	סה"כ יח"ד בפריקט	יח"ד בשכ"ד מפוקח	יח"ד בשכ"ד חופשי	סה"כ יח"ד חודשי ליח"ד מפוקחות (כולל מע"מ)	סה"כ יח"ד חודשי ליח"ד בשוק חופשי (כולל מע"מ)	סה"כ ש"כ שנתי בפריקט (כולל מע"מ)
דירת גן 2 חדרים	1	0	1	0	6,000	72,000
דירת גן 3 חדרים	16	0	16	0	110,400	1,324,800
דירת גן 4 חדרים	5	0	5	0	39,500	474,000
דירת גן 5 חדרים	8	0	8	0	73,600	883,200
דירת 2 חדרים	9	8	1	34,028	5,200	470,732
דירת 3 חדרים	122	114	8	557,513	48,000	7,266,153
דירת 4 חדרים	103	60	43	326,804	283,800	7,327,246
דירת 5 חדרים	72	0	72	0	511,200	6,134,400
דופלקס גג 5 חד'	28	0	28	0	240,800	2,889,600
סה"כ בפריקט	364	182	182	918,344	1,318,500	26,842,132

17.3 להלן תחזית תזרים המזומנים נטו בתקופת ההשכרה (וערכו המהווה)

שנה	דמי השכירות שנתיים ליח"ד מפוקחות (כולל מע"מ)	שעור עליה שנתי ריאלי	מקדם תפוסה	דמי שכירות שנתיים ליח"ד בשוק החופשי (כולל מע"מ)	שעור עליה שנתי ריאלי	מקדם תפוסה	סה"כ הכנסה מדמי שכירות שנתיים (כולל מע"מ)	גרעון שנתי מפעילות אחזקה וניהול	סה"כ הכנסה נטו (כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות מדמי שכירות ערך מהווה
1	11,020,132	1.0%	98.8%	15,822,000	0%	97.1%	26,258,572	-935,837	25,322,736	24,174,449
2	11,130,333	1.0%	98.8%	15,822,000	0%	97.1%	26,367,502	-935,837	25,431,665	23,177,508
3	11,241,636	1.0%	98.8%	15,822,000	0%	97.1%	26,477,521	-935,837	25,541,685	22,222,220
4	11,354,053	1.0%	98.8%	15,822,000	0%	97.1%	26,588,640	-935,837	25,652,804	21,306,824
5	11,467,593	1.0%	98.8%	15,822,000	0%	97.1%	26,700,871	-935,837	25,765,034	20,429,633
6	11,582,269	1.0%	98.8%	16,613,100	5%	97.1%	27,582,503	-935,837	26,646,667	20,170,595
7	11,698,092	1.0%	98.8%	16,613,100	0%	97.1%	27,696,990	-935,837	26,761,153	19,338,670
8	11,815,073	1.0%	98.8%	16,613,100	0%	97.1%	27,812,621	-935,837	26,876,784	18,541,508
9	11,933,223	1.0%	98.8%	16,613,100	0%	97.1%	27,929,408	-935,837	26,993,572	17,777,638
10	12,052,556	1.0%	98.8%	16,613,100	0%	97.1%	28,047,364	-935,837	27,111,527	17,045,654
11	12,173,081	1.0%	98.8%	17,443,755	5%	97.1%	28,973,192	-935,837	28,037,356	16,828,395
12	12,294,812	1.0%	98.8%	17,443,755	0%	97.1%	29,093,518	-935,837	28,157,682	16,134,240
13	12,417,760	1.0%	98.8%	17,443,755	0%	97.1%	29,215,048	-935,837	28,279,211	15,469,094
14	12,541,938	1.0%	98.8%	17,443,755	0%	97.1%	29,337,793	-935,837	28,401,956	14,831,730
15	12,667,357	1.0%	98.8%	17,443,755	0%	97.1%	29,461,765	-935,837	28,525,928	14,220,973
16	12,794,031	1.0%	98.8%	18,315,943	5%	97.1%	30,434,005	-935,837	29,498,169	14,038,818
17	2,230,368	1.0%	98.8%	3,161,382	0%	97.1%	5,274,821	-161,528	5,113,293	2,414,113
סה"כ	192,414,304			270,871,600			453,252,135	-15,134,913	438,117,221	298,122,062

שווי המלאי לסוף התקופה: **1,255,074,568** ₪ (לפי קצב גידול שנתי של 1% למשך יתרת תקופת ההשכרה, כפי שהובהר לעיל).

17.4 תחשיב שווי הנכס

שיעור היוון	4.75%
מספר שנים לתום תקופת ההשכרה	16.173
ערך נוכחי של הכנסות שכירות שנתיות	298,122,062 ₪
שווי מלאי בסוף תקופת ההשכרה	1,255,074,568 ₪
בניכוי השקעה בשיפוץ דירות לקראת מכר	-18,200,000 ₪
שווי מלאי נטו (בסוף התקופה)	1,236,874,568 ₪
שווי מלאי בערך מהווה	583,959,210 ₪
סה"כ שווי הנכס בערך מהווה	882,081,272 ₪
ובמעוגל	882,100,000 ₪

ניתוח רגישות:

שיעור ההיוון						
4.25%	4.50%	4.75%	5.00%	5.25%	שיעור העליה הריאלית בשווי המלאי	
1,060,300,000 ₪	1,026,000,000 ₪	993,100,000 ₪	961,400,000 ₪	931,000,000 ₪		
998,200,000 ₪	966,300,000 ₪	935,600,000 ₪	906,100,000 ₪	877,700,000 ₪		
940,500,000 ₪	910,700,000 ₪	882,100,000 ₪	854,500,000 ₪	828,000,000 ₪	1.00%	

18. הערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון – נכון למועד הקובע, כנקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט זכויות השוכרים החופשיים – בסך של **882,100,000 ₪ (שמונה מאות שמונים ושניים מיליון ומאה אלף שקלים חדשים)**.

הערות:

א. השווי לעיל **כולל מע"מ**.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות – כדלקמן:

שוי באלפי ₪	מועד ההערכה
855,100	30/06/2024
822,800	30/06/2023
808,700	31/12/2022
765,400	30/06/2022

ב. כפי שנמסר לנו מהחברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.3.2025 בסך של 866,344 אלפי ₪.

20. הצהרות

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



שייטנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
M.B.A בהתמחות מימון

משה פרידמן

מהנדס ושומאי מקרקעין

נעמי קפלר

שמאית מקרקעין

מיכל שיינקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן [M.A] ושומאי מקרקעין

מיטל אסא

רו"ח [C.P.A], מוכ"לית

יוביל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים

[M.B.A] ושומאי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן, בוגר מנהל עסקים [B.A]

ושומאי מקרקעין

לימור גוטפריד

כלכלנית [B.A], מוסמכת מנהל עסקים

[M.B.A] ושמאית מקרקעין

עידו כהן

כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט [M.A]

שרון רומי

כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב [B.sc] ושומאי מקרקעין

שיי טורי

כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין,

M.B.A בהתמחות מימון

דורון יזכירוביץ

כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין

אורי לוי

כלכלן [B.A], מוסמך מנהל עסקים [M.B.A]

ושומאי מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין [L.L.B] ושמאית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושומאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]

רונן רוזנטל

כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין

גיא יופה

כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים [M.A]

ילנה אפשטיין

מהנדסת אזרחית [M.E] ושמאית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים [B.A] ושומאי מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים [M.A]

יעלה יהודאי

כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין

מירי ברקו

כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין

אור אביטן שלו

כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין

שי סבג

כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין

דניאל גור

כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין

יניב רוזנפלד

כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין

אור אברבך

שמאי מקרקעין

דוד לונסי

בוגר מנהל עסקים ומימון [B.A]

ושומאי מקרקעין

ענבל ששון

משפטנית [L.L.B] ושמאית מקרקעין

ירין קופר

כלכלנית [B.A], משפטנית [M.A]

ושמאית מקרקעין

עדי אוריילי גרוסקופף

שמאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים [M.B.A]

ליהיא מונר

שמאית מקרקעין

מוסא עודד

מהנדס מבנים [B.Sc], שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]

ברוך וולף

כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין

יעל פרידמן

שמאית מקרקעין

ניר פדידה

שמאי מקרקעין

שיר פרימר

כלכלנית [B.A]

זהבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]

מור דיין

כלכלנית [B.A]

עייב גרוס

כלכלנית [B.A]

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]

הדס בורוכוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]

מאור בן משה

כלכלן [B.A]

עמית סוליומן

כלכלן [B.A]

שומת מקרקעין מקיפה

פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח למגורים

שכונת "הרקפות", ראשון לציון

(חלקות 287 ו- 292 בגוש 4246)



הערכה ליום 30.6.2025

3 באוגוסט 2025
מספרנו: 38676.43/30.596

לכבוד,
ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

ג.א.נ,

פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח למגורים
שכונת "הרקפות", ראשון לציון
(חלקות 287 ו- 292 בגוש 4246)

1. מטרת ההערכה

התבקשנו על ידי מר ערן ענבים, מנכ"ל חברת ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן: "**החברה**"), להעריך את שווי הנכס הנדון כמפורט בסעיף 5 להלן – במכירה מקונה מרצון למוכר מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות הדעת המקיפה נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ותפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו 30.6.2025.

3. פרטי המשרד והשמות המעריכים

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' פעיל מאז שנת 1998. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, רשויות מקומיות, חברות בניה, מוסדות פיננסיים וחברות ביטוח. הערכת שווי זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין רענן דוד ושיי טנרי. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמות מקרקעין. שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000. בוגר התכנית לשמות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005. עוסק בשמות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389). **שיי טנרי** – שמאי מקרקעין וראש צוות, בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול B.A בהתמחות מימון, מהמסלול האקדמי המכללה למנהל. בעל תואר שני M.B.A בהתמחות מימון, מהאקדמית תל אביב – יפו. עוסק במתן הערכות שווי נכסי מקרקעין לצרכים מגוונים, וכן בבחינות כדאיות כלכליות טרום ביצוע עסקאות לשימושים שונים, ליווי וייעוץ בביצוע עסקאות לרכישת נכסי נדל"ן, עריכת דוחות אפס לצרכי מימון ועוד. עוסק בשמות מקרקעין החל משנת 2018 (רישיון מס' 415160).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמות

- א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 24.6.2025.
- ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.
- ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, אשר נחתם בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.
- ד. הננו מצהירות בזאת, כי משרדנו מספק שירותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

4246		גוש
292	287	חלקה
2,305	2,022	שטח חלקה רשום בשלמות במ"ר
פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח, הכולל 2 בנייני מגורים בני 24 קומות הכוללים בסה"כ 216 יח"ד, מעל קומת קרקע ו- 3 קומות מרתף		הנכס
זכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל (קרקעות קק"ל ורשות הפיתוח)		הזכויות המשפטיות המעורבות
רח' דודו דותן, ראשון לציון	רח' חיים חפר 15, ראשון לציון	כתובת עירונית

6. מועד הביקור בנכס

נערכו מספר ביקורים במקום, כאשר האחרון מבניהם נערך ע"י רון גרייפר – מתמחה ממשרדנו,
 ביום 21.7.2025.

7. תיאור הסביבה

נשוא חוות הדעת ממוקם בשכונת מגורים חדשה יחסית הידועה כשכונת "הרקפות", הממוקמת בחלקה הדרום-מזרחי בראשון לציון.

השכונה ממוקמת מצפון לכביש מס' 4313 המחבר בין מחלף נס ציונה וכביש מס' 431 בדרום-מערב לכביש מס' 44 בצפון-מזרח, מדרום וממזרח לשכונת "שיכוני המזרח" המאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה, וממערב לשטחים חקלאיים מעובדים.

העיר ראשון לציון מצויה בתנופת בניה משמעותית, וכוללת מספר שכונות חדשות יחסית, ביניהן שכונת "האירוס", שכונת "הנרקיסים", וכן שכונת "הנוריות" המצויה בשלבי הקמה ראשוניים בתחום מחנה צריפין לשעבר.

שכונת הרקפות כוללת סה"כ כ-1,400 יח"ד למגורים בבניה רוויה (חלקן במסגרת תכנית "מחיר למשתכן"), לצד מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי מסחר.

הכניסה העיקרית לשכונה הינה מכביש 4313, בנוסף לשני חיבורים פנימיים לשכונת שיכוני המזרח.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניים מלאים.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס הנדון

(סימון סכמתי - להמחשה בלבד)



8. תיאור הנכס

על חלקות 287 ו- 292 בגוש 4246 הוקם פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח, הכולל שני בניינים נפרדים בני 24 קומות ובסה"כ 216 יח"ד.

8.1 תיאור החלקות

חלקה 287:

החלקה ממוקמת בחלקה הדרום-מזרחי של שכונת "הרקפות", שטחה הרשום הינו 2,022 מ"ר, וכוללת צורה דמוית טרפז שפינתו הדרום-מזרחית קטומה, ולו חזית מערבית ברוחב של כ- 50 מ' לרחוב חיים חפר, עומקה הממוצע הינו כ- 43 מ'. דרומית ובסמוך לחלקה, ממוקם שצ"פ המשמש כחנייה בלתי מקורה וקצהו המזרחי של רח' רבי עקיבא.

גבולות החלקה:

- מצפון – בניין מגורים בבנייה רוויה בן 29 קומות.
- ממזרח – חלק מחלקה 261 ביעוד "שצ"פ" ומעברו הדרום-מזרחי כביש ארצי מס' 4313.
- מדרום – חלק מחלקה 261 ביעוד "שצ"פ" עליו מצוי חניון פתוח ומעברו הדרום-מזרחי כביש ארצי מס' 4313.
- ממערב – רח' חיים חפר ומעברו בנייני מגורים בבנייה רוויה בני 7-9 קומות.

חלקה 292:

החלקה ממוקמת בחלקה המזרחי של שכונת "הרקפות", שטחה הרשום הינו 2,305 מ"ר, וכוללת צורה רגולרית דמוית מלבן ולו חזית דרומית ברוחב של כ- 53 מ' לרחוב דודו דותן, עומקה הממוצע הינו כ- 43 מ'.

גבולות החלקה:

- מצפון – בנייני מגורים בבנייה רוויה בני 8-9 קומות.
- ממזרח – חלקה 644 ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, כשמעברה דרך ושטחים חקלאיים מעובדים שאינם מהווים חלק ממתחם תכנית שכונת הרקפות.
- מדרום – רח' דודו דותן ומעברו בניין מגורים בבנייה רוויה בן 26 קומות.
- ממערב – גבול משותף עם חלקה 293 עליה קיים בניין מגורים בבניה רוויה בן 28 קומות.

תצלום אוויר עם סימון¹ החלקות בפרויקט
(תצלום אוויר משנת 2023 מתוך אתר ה- GIS של עיריית ראשון לציון)



¹ סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

תמונות טיפוסיות



8.2 תיאור כללי של הפרויקט

הפרויקט כולל סה"כ 216 יח"ד בשני בניינים הכוללים מאפיינים דומים - בכל בניין 108 יח"ד בבניה בת 24 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), מעל קומת קרקע (כוללת שטחים משותפים בלבד) ו- 3 קומות מרתף לחניה ואחסנה, כאשר הדירות בנויות סביב גרעין מרכזי הכולל חדר מדרגות, 3 מעליות ומבואת כניסה.

התפלגות הדירות בפרויקט:

טיפוס דירה	סה"כ יח"ד בפרויקט	שטח "פלדלת" ממוצע ליח"ד (מ"ר)
3 חדרים	60	76
4 חדרים	30	99
5 חדרים	124	122
פנטהאוז 6 חד'	2	171
סה"כ	216	

סטנדרט הבניה – רמת הגמר בשטחים המשותפים ובדירות הינה בסיסית, בהתאם לתקני "בניה ירוקה". השטחים המשותפים כוללים: לובי כניסה בגובה כפול ובו פינת ישיבה, חיפוי קירות באריחים דקורטיביים בשטחים המשותפים, דלתות כניסה לבניינים עם מערכת כניסה ממוחשבת, תקרות גבס עם תאורה שקועה וגופי תאורה תלויים, חדר דיירים, חדר כושר, מערכות מיזוג אוויר, מערכת אבטחה, מערכות כיבוי אש "ספרינקלרים", ריצוף אבן משתלבת בשטחי החצר, שטחים מגוננים, ורצפת בטון מוחלק בחניון.

בדירות המגורים – מיזוג אוויר מרכזי בכל הדירות, ריצוף "גרניט פורצלן", דלת כניסה מפלדה, מקלחון זכוכית, אמבטיה, חיפוי קיר מלא בחדרי הרחצה, מטבח הכולל ארונות תחתונים ועיליים, חיפוי קיר חלקי ומשטח עבודה מאבן קיסר, חלונות מפרופיל אלומיניום עם תריסים חשמליים, ומערכות כיבוי אש הכוללות "ספרינקלרים".

9. מצב תכנוני

9.1 תכנית בנין עיר רלוונטית מאושרת²

תכנית מס' **רצ/129/22/1 (413-0133843) – "מזרח ראשון לציון מגורים"**, שפורסמה בילקוט פרסומים מס' 6944 ביום 16.12.2014, הינה תוכנית מפורטת אשר יצרה מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה בבנייה רוויה בת 1,394 יח"ד למגורים ו-250 יח"ד בדיוור מיוחד, שטחי ציבור, מבני ציבור, מבני מסחר ושטח לספורט ונופש.

בהתאם לתשריט המצב המוצע בתכנית סווגו מגרשים מס' **400** ו-**405** בייעוד **"מגורים ד"**, הכוללים סך של 90 יח"ד למגורים בבנייה רוויה בכ"א מהמגרשים.

עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס הנדון:

א. שימושים מותרים – השימוש יהיה למגורים עד 23 קומות מעל קומת קרקע. קומת הקרקע תיועד ללובי ולשימושים משותפים של דיירי הבניין.

ב. בינוי ו/או פיתוח:

1. 25% מכלל הדירות יהיו דירות בגודל של עד 75 מ"ר כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות (כולל שטח ממ"ד).

2. תותר הקמת גזוזטראות בשטח ממוצע של 15 מ"ר ליח"ד בנוסף לשטח העיקרי.

3. תותר בניית מרתפים עד קו המגרש, כאשר תכסית המרתף לא תעלה על 80% ותקרתו תהא נמוכה ב- 1-2 מ' מפני השטח שבין קו הבניין לקו המגרש.

4. השימושים המותרים במרתפים הינם למחסנים לדיירי הבניין בשטח של עד 6 מ"ר לדייר, מתקנים הנדסיים וחניה.

ג. חניה – החניה תהא לפי תקן החניה הארצי החל במועד הוצאת היתר הבנייה.

לכל מגרש תותר כניסה ויציאה אחת בלבד ובמגרשים מסוימים תותר בתיאום עם הועדה המקומית כניסה נוספת לחניה. החניות תהינה תת-קרקעיות בלבד ולפחות חדר מדרגות אחד של כל בניין יגיע לכל מפלסי החניונים התת-קרקעיים שישמשו גם למחסנים. תסופק חניה לאורחים בהיקף של לפחות 10% ממספר יחידות הדיוור, בתחום המגרשים.

ד. פיתוח סביבתי – היתר הבניה יכלול חובת פיתוח, שטח מגונן של 30% לפחות משטח המגרש.

ה. תנאי למתן היתר בניה:

להלן עיקרי התנאים למתן היתר:

- תנאי למתן היתר בניה למגרשים המיועדים למגורים ד' הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק לרכוש המשותף בבניין (חברת אחזקה)³.

² בהתאם למידע תכנוני אשר הופק מאתר האינטרנט של מחלקת ההנדסה בעיריית ראשון לציון.
³ כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין – תשכ"ט, 1969.

- הכנת נספח בינוי ופיתוח בתיאום עם אגף תכנון עיר למתחמים שיקבעו על ידי הוועדה המקומית, הכנת הנספח תכלול בין היתר, התייחסות למגורים ד', בנושאים הבאים:

- עיצוב הכניסה והמבואה לבניין הגבוה כחלק מעיצוב הרחוב, עיצוב ייחודי של ראש הבניין לרבות שילוב תאורה.
- בנייה בת קיימא: בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה על פי הנחיות התקפות לאותה עת כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- הכנת דוח אקוסטי מפורש שיוגש לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית העירונית.
- מפה לצרכי רישום: הגשת מפה לצרכי רישום והבטחת הרישום בספרי המקרקעין.

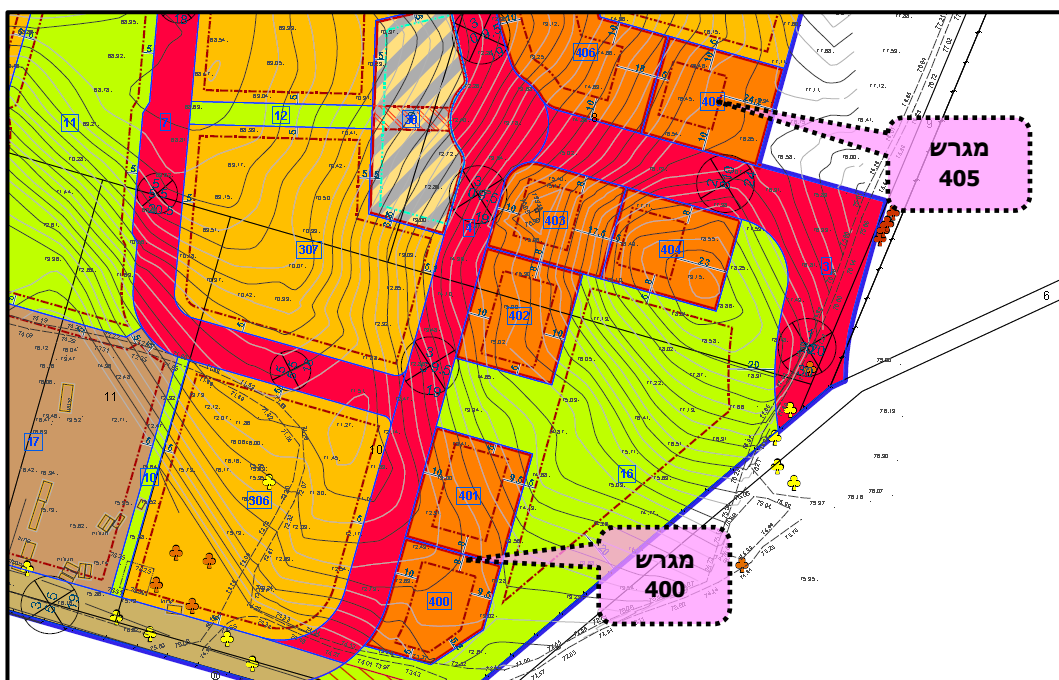
יצוין, כי בהתאם להוראות התכנית מתוכננת הכניסה העיקרית לשכונה מכביש 4313 ובנוסף שני חיבורים פנימיים לשכונה הקיימת עם אופציה להתרחבות עתידית של התכנית.

זכויות והוראות הבניה במגרשים הנדונים מתוך הוראות התכנית:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	תכנית מס'	מס' יח"ד	מס' קומות		מרפסות (*)
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				מעל הכניסה	מתחת לכניסה	
מגורים ד'	400	2,020	10,800	3,600	-	4,500	18,900	50%	90	23	3	1,350
מגורים ד'	405	2,288	10,800	3,600	-	4,500	18,900	50%	90	23	3	1,350

(*) בנוסף לשטח העיקרי

קטע מתשריט מצב מוצע בתכנית עם סימון המגרשים הנדונים



9.2 רישוי הבניה

בהתאם למידע מארכיב תיקי הבניין הדיגיטלי באתר האינטרנט של מנהל ההנדסה בעיריית ראשון לציון, בתוספת מסמכי רישוי שנמסרו לרשותנו ע"י החברה, להלן עיקרי מסמכי הרישוי הרלוונטיים:

היתרי בניה:

מגרש 400 – בניין A

- היתר בניה מס' **201800359**, ניתן ביום 6.11.2018 לשלב א': חפירה ודיפון לצורך מרתפים של הבניין, כולל 32.8 מ"ר מבנים זמניים.
- היתר בניה מס' **201900120**, ניתן ביום 7.4.2019 לבית משותף - בניה חדשה. הקמת מבנה מגורים בן 24 קומות מעל לקומת קרקע. סה"כ 108 יח"ד, 3 מרתפי חניה וחדר כושר בקומה א'.

במסגרת היתר הבניה אושרו ההקלות הבאות:

- הקלה לתוספת קומה אחת, 24 במקום 23 המותרות בתב"ע.
- הקלה בתוספת יחידות דיור בשיעור שאינו עולה על 20% ע"פ שב"ס, 108 במקום 90 ע"פ תב"ע. סה"כ תוספת 18 יח"ד.
- הקלה לתוספת של עד 20% מסה"כ השטחים המותרים ע"פ כחלון, עבור שטחי שירות על ותת קרקעיים.
- הקלה בקו בניין קדמי עבור בליטת מרפסות 2 מ', 8 מ' במקום 10 מ' המותר ע"פ תב"ע.
- הקלה בקו בניין אחורי עבור בליטת מרפסות 2 מ', 8 מ' במקום 10 מ' המותר ע"פ תב"ע.
- הקלה בקו בניין צדי צפוני 10%, 7.2 מ' במקום 8 מ' המותר ע"פ תב"ע.
- הקלה בקו בניין אחורי 10%, 9 מ' במקום 10 מ' המותר ע"פ תב"ע.
- הקלה לתקרת מרתף נמוכה בכ- 1-2 מ' מפני השטח שבין קו בניין לקו מגרש.
- הקלה בתכסית המרתפים, 92% במקום 80% המותרים ע"פ תב"ע.
- הקלה לגודל השטח שחדיר למים, כ- 7.5% במקום 15% המותרים ע"פ תב"ע.
- הקלה להעברת שטח עיקרי בלתי מנוצל לשטח שירות מעל הקרקע על סך כ- 15 מ"ר.
- הקלה להעברת שטח עיקרי בלתי מנוצל לשטח שירות בתת הקרקע על סך כ- 343 מ"ר.

להלן טבלת שטחי הבניה מתכנית היתר הבניה:

קומה	שטחים עיקריים (מ"ר)				שטחי שירות (מ"ר)										סה"כ בנין (מ"ר)	גזירת מקורה	פרטול	מרפסת גג
	מגורים	חדר כושר	חדר ממ"ק	מרפסת	סה"כ עיקרי	מערון דיירים	קירות ממ"ד	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	חדר אשפה	ממ"ד ממ"ק	סה"כ שירות			
מרתף 3-	-	-	-	-	0.00	-	-	-	99.62	981.44	42.13	18.63	-	-	1,111.82	-	-	-
מרתף 2-	-	-	-	-	0.00	-	-	-	53.34	1,709.04	48.79	2.54	-	-	1,813.71	-	-	-
מרתף 1-	-	-	-	-	0.00	-	-	-	53.26	1,711.33	50.68	5.96	-	-	1,821.23	-	-	-
סה"כ מרתף תת"ק	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	176.22	4,401.81	141.60	27.13	0.00	0.00	4,746.76	0.00	0.00	0.00
קרקע	-	-	-	-	0.00	93.85	-	34.05	177.34	23.74	92.44	121.87	80.70	-	623.99	-	-	-
1	203.29	94.99	0.72	28.66	327.66	-	8.82	-	81.87	-	-	-	-	27.00	117.69	-	-	6.20
2	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	14.76	-	67.40	-	-	-	-	45.00	127.16	-	-	55.91
3	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	14.76	-	67.40	-	-	-	-	45.00	127.16	-	-	55.91
4	413.86	-	1.62	16.37	431.85	-	14.76	-	67.39	-	-	-	-	45.00	127.15	-	-	55.90
5	413.86	-	1.62	16.37	431.85	-	14.76	-	67.39	-	-	-	-	45.00	127.15	-	-	55.90
6	413.86	-	1.62	16.37	431.85	-	14.76	-	67.39	-	-	-	-	45.00	127.15	-	-	55.91
7	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	14.76	-	67.40	-	-	-	-	45.00	127.16	-	-	55.91
8	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	14.76	-	67.40	-	-	-	-	45.00	127.16	-	-	55.91
9	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	14.76	-	67.40	-	-	-	-	45.00	127.16	-	-	55.91
10	413.86	-	1.62	16.37	431.85	-	14.76	-	67.39	-	-	-	-	45.00	127.15	-	-	55.90
11	413.86	-	1.62	16.37	431.85	-	14.76	-	67.39	-	-	-	-	45.00	127.15	-	-	55.90
12	413.86	-	1.62	16.37	431.85	-	14.76	-	67.39	-	-	-	-	45.00	127.15	-	-	55.90
13	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	14.76	-	67.40	-	-	-	-	45.00	127.16	-	-	55.90
14	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	14.76	-	67.40	-	-	-	-	45.00	127.16	-	-	55.91
15	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	14.76	-	67.40	-	-	-	-	45.00	127.16	-	-	55.91
16	440.41	-	1.38	20.46	462.25	-	11.84	-	65.48	-	-	-	-	36.00	113.32	-	-	47.52
17	440.49	-	1.38	11.66	453.53	-	11.84	-	65.43	-	-	-	-	36.00	113.27	-	-	56.32
18	440.49	-	1.38	11.66	453.53	-	11.84	-	65.43	-	-	-	-	36.00	113.27	-	-	56.32
19	440.48	-	1.38	11.66	453.52	-	11.84	-	65.49	-	-	-	-	36.00	113.33	-	-	62.52
20	440.48	-	1.38	11.66	453.52	-	11.84	-	65.49	-	-	-	-	36.00	113.33	-	-	62.52
21	440.48	-	1.38	11.66	453.52	-	11.84	-	65.49	-	-	-	-	36.00	113.33	-	-	62.52
22	440.49	-	1.38	11.66	453.53	-	11.84	-	65.43	-	-	-	-	36.00	113.27	-	-	56.32
23	440.49	-	1.38	11.66	453.53	-	11.84	-	65.43	-	-	-	-	36.00	113.27	-	-	56.32
24	390.82	-	0.93	-	391.75	-	8.87	-	65.18	-	-	-	-	27.00	101.05	-	-	54.07
גג	-	-	-	-	0.00	-	-	-	10.16	-	-	75.47	-	-	85.63	-	-	49.39
סה"כ עילי	9,912.92	94.99	35.37	386.32	10,429.60	93.85	319.05	34.05	1,801.76	23.74	92.44	197.34	80.70	972.00	3,614.93	14,044.53	1,303.31	78.94
סה"כ עילי + תת"ק	9,912.92	94.99	35.37	386.32	10,429.60	93.85	319.05	34.05	1,977.98	4,425.55	234.04	224.47	80.70	972.00	8,361.69	18,791.29	1,303.31	78.94

- היתר בניה מס' **202100358**, ניתן ביום 17.11.2021 לבית משותף – שינויים בתכנית מאושרת. שינויים בחזיתות, שינוי להיתר בניה מס' 201900120 מיום 7.4.2019 ללא תוספת שטח בסמכות מהנדס הועדה.

מגרש 405 – בניין B

- היתר בניה מס' **201800360**, ניתן ביום 6.11.2018 לשלב א': חפירה ודיפון לצורך מרתפים של הבניין, כולל 61.6 מ"ר מבנים זמניים.
- היתר בניה מס' **201900121**, ניתן ביום 7.4.2019 לבית משותף - בניה חדשה. הקמת מבנה מגורים בן 24 קומות מעל לקומת קרקע. סה"כ 108 יח"ד, 3 מרתפי חניה וחדר כושר בקומה א'.

במסגרת היתר הבניה אושרו ההקלות הבאות:

- הקלה לתוספת קומה אחת, 24 במקום 23 המותרות בתב"ע.
- הקלה בתוספת יחידות דיור בשיעור שאינו עולה על 20% ע"פ שב"ס, 108 במקום 90 ע"פ תב"ע. סה"כ תוספת 18 יח"ד.
- הקלה לתוספת של עד 20% מסה"כ השטחים המותרים ע"פ כחלון, עבור שטחי שירות על ותת קרקעיים.
- הקלה בקו בניין קדמי עבור בליטת מרפסות 2 מ', 8 מ' במקום 10 מ' המותר ע"פ תב"ע.
- הקלה בקו בניין אחורי עבור בליטת מרפסות 2 מ', 8 מ' במקום 10 מ' המותר ע"פ תב"ע.
- הקלה בקו בניין צידי מערבי 10%, 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר ע"פ תב"ע.

- הקלה בקו בניין אחורי 10%, 9 מ' במקום 10 מ' המותר ע"פ תב"ע.
- הקלה בתכסית המרתפים, 83% במקום 80% המותרים ע"פ תב"ע.
- הקלה לתקרת מרתף נמוכה בכ- 1-2 מ' מפני השטח שבין קו בנין לקו מגרש.
- הקלה להעברת שטח עיקרי בלתי מנוצל לשטח שירות מעל הקרקע על סך כ- 5 מ"ר.
- הקלה להעברת שטח עיקרי בלתי מנוצל לשטח שירות בתת הקרקע על סך כ- 353 מ"ר.

להלן פירוט עיקרי טבלת השטחים המצורפת לתכנית ההיתר:

קומה	שטחים עקרים (מ"ר)				שטחי שירות (מ"ר)										סה"כ בניין (מ"ר)	קוטרה מקורה	פרגולה מרפסת	ג
	מגורים	חדר כושר	ממ"ק	מרפסת	סה"כ עקרי	מעדרות ידיות	קירות ממ"ד	קומת מפותלת	מבואות חדרים מדרגות	חניה	אחסנה	תחנות ומערכות טכניות	חדר אשפה	ממ"ק				
מרחף-3	-	-	-	-	0.00	-	-	-	91.05	1,202.44	36.28	27.41	-	-	1,357.18	-	-	
מרחף-2	-	-	-	-	0.00	-	-	-	63.32	1,633.63	50.35	27.08	-	-	1,774.38	-	-	
מרחף-1	-	-	-	-	0.00	-	-	-	65.09	1,585.28	43.94	27.09	-	-	1,721.40	-	-	
סה"כ מרחף תת"ק	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	219.46	4,421.35	130.57	81.58	0.00	0.00	4,852.96	0.00	0.00	
קרקע	-	-	-	-	0.00	93.79	-	30.18	171.55	33.97	70.84	133.70	80.25	-	614.28	-	-	
1	203.38	94.82	0.72	28.74	327.66	8.82	-	-	81.77	-	-	117.59	27.00	6.13	445.25	-	-	
2	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	-	-	67.40	-	-	127.16	45.00	-	562.43	-	-	
3	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	-	-	67.40	-	-	127.16	45.00	-	562.43	-	-	
4	413.86	-	1.62	16.37	431.85	-	-	-	67.39	-	-	127.15	45.00	-	559.00	-	-	
5	413.86	-	1.62	16.37	431.85	-	-	-	67.39	-	-	127.15	45.00	-	559.00	-	-	
6	413.86	-	1.62	16.37	431.85	-	-	-	67.39	-	-	127.15	45.00	-	559.00	-	-	
7	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	-	-	67.40	-	-	127.16	45.00	-	559.00	-	-	
8	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	-	-	67.40	-	-	127.16	45.00	-	559.00	-	-	
9	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	-	-	67.40	-	-	127.16	45.00	-	559.00	-	-	
10	413.86	-	1.62	16.37	431.85	-	-	-	67.39	-	-	127.15	45.00	-	559.00	-	-	
11	413.86	-	1.62	16.37	431.85	-	-	-	67.39	-	-	127.15	45.00	-	559.00	-	-	
12	413.86	-	1.62	16.37	431.85	-	-	-	67.39	-	-	127.15	45.00	-	559.00	-	-	
13	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	-	-	67.40	-	-	127.16	45.00	-	559.00	-	-	
14	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	-	-	67.40	-	-	127.16	45.00	-	559.00	-	-	
15	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	-	-	67.40	-	-	127.16	45.00	-	559.00	-	-	
16	440.43	-	1.38	20.46	462.27	-	11.84	-	65.46	-	-	113.30	36.00	-	575.57	-	47.52	
17	440.49	-	1.38	11.66	453.53	-	11.84	-	65.43	-	-	113.27	36.00	-	566.80	-	56.32	
18	440.49	-	1.38	11.66	453.53	-	11.84	-	65.43	-	-	113.27	36.00	-	566.80	-	56.32	
19	440.48	-	1.38	11.66	453.52	-	11.84	-	65.49	-	-	113.33	36.00	-	566.85	-	62.52	
20	440.48	-	1.38	11.66	453.52	-	11.84	-	65.49	-	-	113.33	36.00	-	566.85	-	62.52	
21	440.48	-	1.38	11.66	453.52	-	11.84	-	65.49	-	-	113.33	36.00	-	566.85	-	62.52	
22	440.49	-	1.38	11.66	453.53	-	11.84	-	65.43	-	-	113.27	36.00	-	566.80	-	56.32	
23	440.49	-	1.38	11.66	453.53	-	11.84	-	65.43	-	-	113.27	36.00	-	566.80	-	56.32	
24	390.84	-	0.93	-	391.77	-	8.87	-	65.16	-	-	101.03	27.00	-	492.80	-	54.07	
גג	-	-	-	-	0.00	-	-	-	9.95	-	-	85.42	-	-	85.42	-	49.39	
סה"כ עילי	9,913.05	94.82	35.37	386.40	10,429.64	93.79	319.05	30.18	1,795.62	33.97	70.84	209.17	80.25	972.00	6,604.87	14,034.54	1,303.24	
סה"כ עילי + תת"ק	9,913.05	94.82	35.37	386.40	10,429.64	93.79	319.05	30.18	1,795.62	33.97	70.84	209.17	80.25	972.00	6,604.87	14,034.54	1,303.24	

תעודות גמר:

לשני בנייני המגורים בפרייקט הממוקמים על חלקות 287 ו- 292 התקבלו תעודות גמר במועדים הבאים:

- בניין A - חלקה 287 ביום 24.8.2021.
- בניין B - חלקה 292 ביום 27.7.2021.

10. מצב משפטי

10.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

בהתאם להעתיקי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 20.7.2025, בחלקות הנדונות קיימים הרישומים הבאים:

גוש:	4246
חלקה:	287
שטח חלקה רשום (מ"ר):	2,022
המספרים הישנים של החלקה:	4246/246
בעלויות:	קרן קיימת לישראל (בשלמות).
חכירות:	בתאריך 18/03/2020 נרשמה חכירה לטובת חברת ריט אזורים - ליווינג בע"מ (בשלמות). חכירה - ראשית, חכירה מהוונת לתקופה של 98 שנים עד ליום 24/12/2114. על הנכס קיימת הגבלה בהעברה, ללא הגבלה בירושה, על כל הבעלים (בשלמות).
משכנתאות:	בתאריך 18/03/2020 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת מגדל חברה לביטוח בע"מ, ללא הגבלת סכום, בשלמות ועל כל החוכרים. הערות: ביחד עם חלקה 292 בגוש 4246.
הערות:	בתאריך 08/04/2019 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון. הערות: ראה בקשה מיום 25/03/2019 על היעוד והשימוש של המקרקעין. בתאריך 18/03/2020 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ. הערות: הימנעות מעשיית עסקה, על כל החוכרים.

גוש:	4246
חלקה:	292
שטח חלקה רשום (מ"ר):	2,305
המספרים הישנים של החלקה:	4246/246
בעלויות:	רשות הפיתוח (בשלמות).
חכירות:	בתאריך 18/03/2020 נרשמה חכירה לטובת חברת ריט אזורים - ליווינג בע"מ (בשלמות). חכירה - ראשית, חכירה מהוונת לתקופה של 98 שנים עד ליום 24/12/2114. על הנכס קיימת הגבלה בהעברה, ללא הגבלה בירושה, על כל הבעלים (בשלמות).
משכנתאות:	בתאריך 18/03/2020 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת מגדל חברה לביטוח בע"מ, ללא הגבלת סכום, בשלמות ועל כל החוכרים. הערות: ביחד עם חלקה 287 בגוש 4246.
הערות:	בתאריך 08/04/2019 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון. הערות: ראה בקשה מיום 25/03/2019 על היעוד והשימוש של המקרקעין. בתאריך 18/03/2020 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ. הערות: הימנעות מעשיית עסקה, על כל החוכרים.

10.2 מכרז מס' מר/182/2016 – שכונת הרקפות, ראשון לציון

מכרז פומבי אשר פורסם בחודש ספטמבר 2016 על ידי חברת 'דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ יחד עם רמ"י - מרחב עסקי מרכז, לחתימה על חוזה חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים (להלן: "**חוזה החכירה**") למקרקעין הידועים כמגרשים 400 ו-405 לפי תכנית רצ/129/22.

מטרת החוזה הינה לשם תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול 180 דירות לפחות, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות, כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכ"ד מפקח לזכאים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1466 שעניינה "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה", 75% מהדירות תושכרנה בשוק החופשי.

בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז למכור את זכויותיו בדירות/במתחם, כולן או חלקן.

פרטי המקרקעין הינם כדלהלן:

גוש	חלקה (חלק)	מס' מגרש	שטח במ"ר (בערך)	מספר יח"ד	סה"כ הוצאות פיתוח
4246	8,10	405	2,022	180	19,535,183 ₪
		400	2,305		

להלן נתונים רלוונטיים מחוברת המכרז:

תכנון ובניית המתחם:

- הזוכה או מי מטעמו לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי ס' 147 לחוק התו"ב, וכן לא יהיה רשאי לנייד זכויות בניה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט לפרויקטים אחרים.
- רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפעי ס' 147 לחוק התו"ב.
- בגין זכויות בניה שיתווספו מעבר לזכויות המותרות לניצול עבור הוראות התב"ע, לרבות במסגרת הקלה או היתר לשימוש חורג או תכניות שיאושרו לאחר מועד השיווק, יגבו העירייה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או התאגיד, היטלי פיתוח ו/או דמי הקמה.
- הזים מתחייב לבקש הקלת תוספת דירות מלאה של לפחות 20% בהתאם לתקנה 2(9) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002. אם תאושר כל הקלה ו/או תכנית חדשה אשר במסגרתה יגדל מס' הדירות במתחם, אזי מתחייב הזים להעמיד 100% מהדירות שתתווספנה כדירות להשכרה בהתאם לתנאי המכרז, כאשר 25% מהדירות אשר נוספו, תהינה להשכרה כדירות בשכ"ד מפקח.
- ככל שתאושר הקלה לפי ס' 147, הזים יישא בתשלום אגרות והיטלים לרשות המקומית ובתשלום דמי הקמה לתאגיד המים והביוב. כמו כן, בעת אישור הקמת דירות נוספות לפי תקנות התכנון והבניה, (סטייה ניכרת מתכנית תשס"ב 2002), יעמיד הזים את הדירות שתתווספנה (אך לא יותר מ- 20% מכלל הדירות בפרויקט) בעדיפות לבני המקום. הדירות שיוקצו לבני המקום יחולקו באופן יחסי בין סוגי הדירות בפרויקט (כאשר 25% תתווספנה כדירות בשכ"ד מפקח ו- 75% מהדירות לבני מקום תתווספנה כדירות בשוק החופשי).
- בגין כל שינוי ו/הקלה בתכנית/בתכנון הגורם לפי קביעת רמ"י להגדלת הוצ' הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף בגין הוצאות הפיתוח, גם אם שינוי התכנית/תכנון אינו בגדר שינוי ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

ניהול, תפעול ותחזוקת המתחם:

בתקופת ההשכרה (תקופה של 20 שנה לאחר טופס 4 וטופס 5 למתחם כולו), יהיה הזים מחויב להשכיר את הדירות לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי והכל בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

25% מהדירות במתחם (אשר תחולקנה בין בנייני המתחם, כך שבכל בניין תהיינה לא פחות מ- 20% ולא יותר מ- 30% מהדירות) תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים

בשכר דירה מפוקח. שטח הדירות בשכר דירה מפוקח (כהגדרת "שטח דירה" בהסכם העיקרי), לא יעלה על 100 מ"ר (שטח עיקרי + שירות). הדירות בשכר דירה מפוקח תושכרנה לזכאים אשר יעמדו בתבחינים לקביעת זכאות, כפי שנקבע בהחלטת מ"מ מס' 1446, וזאת בהתאם לנוהל המפורט בהסכם העיקרי, לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים עם 2 תק' אופציה של השוכר להארכה (של 3 שנים ושל 4 שנים בהתאמה), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר.

– על תמהיל טיפוסי הדירות בשכר דירה מפוקח להיות דומה לתמהיל טיפוסי הדירות בשוק החופשי.

נכון למועד פרסום המכרז, שכר הדירה המפוקח המקסימלי אותו היזם רשאי לגבות הינו כדלקמן⁴:

- עבור דירות 2 חדרים (לפי מפתח של 25 מ"ר לחדר) – סך של 43 ₪/מ"ר עבור כל חודש שכירות.
- עבור דירות 3 חדרים (לפי מפתח של 25 מ"ר לחדר) – סך של 40 ₪/מ"ר עבור כל חודש שכירות.
- עבור דירות 4 חדרים (לפי מפתח של 25 מ"ר לחדר) – סך של 36 ₪/מ"ר עבור כל חודש שכירות.
- עבור דירות 5 חדרים (לפי מפתח של 25 מ"ר לחדר) – סך של 35 ₪/מ"ר עבור כל חודש שכירות.

לסכומים המפורטים יתווספו דמי אחזקה עבור הדירות בשכ"ד מפוקח בסך מקסימלי של 4 ₪ עבור כל מ"ר משטח דירה בתוספת מע"מ, אך בכל מקרה לא יעלו על דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין דירות בשוק החופשי. הסכומים המפורטים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן של חודש אפריל שפורסם ביום 15.5.16, ויעודכנו מעת לעת בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

– בהתאם לנוסח ההסכם עם חברת "דירה להשכיר" (ס' 8-10.6.7) כשישה חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה ומידי כל 3 שנים ממועד הוצאת כל שומה, חברת דירה להשכיר תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך שמאי מטעמה. באחריות היזם יהיה לפנות לחברה, 9 חודשים טרם המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, על מנת שהחברה תפעל להוצאת השומה העדכנית כאמור. שכר הדירה למ"ר שייקבע במסגרת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה המעודכנת ולא יפחת בכל מקרה משכ"ד (הנומינלי ללא הפרשי הצמדה) שנקבע בהזמנה להצעת הצעות. בעת עריכת כל שומה תובא בחשבון הצמדה של מק' חניה לפי תקן, מרפסת ומחסן. שכר הדירה שייקבע בכל עדכון יחול על דירות בשכר דירה מפוקח שייחתם בגין הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר.

⁴ כמפורט בסעיף 11.2 בהמשך, גובה שכר הדירה התעדכן.

- היזם יהיה רשאי להשכיר את הדירות שאינן בשכ"ד מפוקח, בשוק החופשי, לתקופות שכירות של 5 שנים עם תק' אופציה של השוכר לחמש שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. שכר הדירה ודמי האחזקה עבור הדירות בשוק החופשי ייקבעו ע"י היזם, הכל בכפוף ובהתאם להוראות ההסכם העיקרי.
- בהתאם להסכם לבניית דירות להשכרה למגורים המצורף לחוברת המכרז (ס' 6.9) במהלך תקופת הבניה ו/או תקופת ההשכרה, היזם או מי מטעמו לא יורשו לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה וכן לא יהיה היזם רשאי לנייד זכויות בניה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט, לפרויקטים אחרים. זאת למעט בקשת הקלה לפי ס' 147 לחוק התכנון והבניה.
- כמו כן, בהתאם לס' 10.6.17 להסכם עם חברת "דירה להשכיר" – אם פעל היזם ופרסם על חשבוננו את הדירות הפנויות כמיועדות להשכרה למגורים לזכאים, בהתאם להוראות ס' 14 להלן ובנספח ז', אך לא עלה בידו להשכיר את הדירות הפנויות במהלך 3 חודשים ממועד הפרסום הרלוונטי לזכאים, ושלא בהפרה של היזם, יהא רשאי היזם להשכיר את הדירות הפנויות לשוכרים בשוק החופשי, בשכר דירה מפוקח, לתקופת שכירות של עד 3 שנים (ללא תקופות אופציה) וביתר תנאי השכירות המפורטים בהסכם זה ובהסכם השכירות לגבי דירות בשכ"ד מפוקח. בתום תקופת השכירות של הדייר בשוק החופשי, ובכל מקרה לא יאוחר משלוש שנים ממועד השכרת הדירה לדייר, תשוב הדירה למאגר הדירות בשכ"ד מפוקח ותושכר לזכאי.
- עד לתום תקופת ההשכרה, רמ"י לא תקנה לזוכה/ליזם זכות בעלות במקרקעין נשוא המכרז.
- דמי השכירות ודמי האחזקה לאחר תקופת השכירות או תקופת אופציה, יתעדכנו אך ורק בהתאם להוראות שלהלן:
- בתקופת השכירות – יתעדכנו דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינאליים אחת לשנה בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע שבתחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.
- בתקופת האופציה – יהיה היזם רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינאליים.

10.3 אישור זכיה במכרז, אישור עסקה

ביום 28.12.2016 התקבל אישורה של חברת "דירה להשכיר" – החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ על הזכייה במכרז, וזאת בהתאם לישיבה מיום 25.12.2016 בה אישרה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") את הבקשה להקצות ל"ייעודית א. 2016 בע"מ"⁵ את הקרקע הידועה כמגרשים 400 ו- 405 בהתאם לתכנית רצ/129/22 בשטח של כ- 4,327 מ"ר (להלן: "הקרקע") להקמת 180 יח"ד להשכרה בראשון לציון.

⁵ חברת ייעודית א. (2016) בע"מ מהווה חברה פרטית שנמצאת בבעלותה המלאה של חב' אזורים בנין (1965) בע"מ שהינה חברה האם של החברה.

העסקה אושרה בתנאים מיוחדים, אשר יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי העסקה. להלן עיקרי התנאים המיוחדים:

- ידוע לחוכר כי הקמת המתחם ותכנונו הינם בהתאם להוראות ההסכם העיקרי שייחתם עם חברת דירה להשכיר (להלן: "**החברה**") ובלוחות הזמנים המפורטים שם.
- החוכר מתחייב לבקש הקלת תוספת דירות מלאה של 30% בהתאם לתקנה 2(9) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב - 2002 (להלן: "תקנות סטייה ניכרת"⁶). אין באמור כדי להוות הבטחה מצד חברת דירה להשכיר ו/או רמ"י לכך שתתקבל הקלה כאמור ו/או בדבר התנאים לקבלתה, והחוכר לא יחזור אל חברת דירה להשכיר ו/או לרמ"י בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, אם ההקלה לא תאושר מכל סיבה שהיא. אם תאושר כל הקלה ו/או תכנית חדשה במסגרתה יגדל מס' הדירות במתחם, ככל שתאושר, אזי מתחייב החוכר להעמיד 100% מהדירות שתתווספנה כדירות להשכרה בהתאם לתנאים שנקבעו בחוברת המכרז, כאשר 25% מהדירות אשר נוספו, תתווספנה להשכרה כדירות בשכר דירה מפוקח, בסכום ובתנאים כפי שנקבעו בהסכם זה ובהסכם השכירות המצורף בנספח ו' לחוברת המכרז, ובהתאם לקריטריונים שאושרו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- ידוע לחוכר כי חברת דירה להשכיר תפקח על עמידת הזוכה בתנאי ההחלטה 1466⁷ ובמהלך כל תקופת ההשכרה. בין הזוכה ובין החברה ייחתם חוזה להבטחת ההתחייבות.
- ידוע לחוכר כי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1481⁸ (או כל החלטה שתבוא במקומה) תחול על מכרז זה למעט סעיף 2.1.2 להחלטה הנ"ל שלא יחול.
- ערך הקרקע למועד הקובע נקבע לסך של 53,406,593.41 ₪ + מע"מ, ודמי החכירה יתבססו עליו.

⁶ בהתאם לסעיף 2 (9) לתקנון תכנון ובנייה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002, תותר תוספת דירות מגורים בשיעור של 20% או פחות בכפוף להתניות המצוינות בסעיף זה.

⁷ החלטה מס' 1466 - "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה" מיום 18.4.2016 שעניינה בהגדרת עקרונות לשיווק מתחמים המיועדים להשכרה ארוכת טווח.

⁸ החלטה מס' 1481 - "ביטול עסקאות ומתן ארכות לביצוען" מיום 5.9.2016 שעניינה בהגדרת עקרונות ביטול עסקאות בשל אי עמידה במועדי השלמת הבניה אשר נקבעו בהסכם עם הרשות.

סעיף מס' 2.1.2 בהחלטה קובע כי במידה ולא עמד היום במועדים הנקובים בהסכם להשלמת הבנייה רשאית הנהלת הרשות לאשר לזים ארכה אחת בלבד, בת שנתיים. בתנאי הבא: "... מתן הארכה תותנה בתשלום 100,000 ₪ לא כולל מע"מ או 12% ממלוא ערך הקרקע (ללא הנחות אזורי עדיפות לאומית וקו עימות) כפי שנקבע במועד ההקצאה המקורי, לרבות מתוספת ערך קרקע כתוצאה מהקניית זכויות בניה נוספות או משימושים נוספים שהותרו במקרקעין, הגבוה מביניהם. לסכום התשלום יתווספו הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 ממועד אישור העסקה".

10.4 חוזה חכירה

הובא לעיונו חוזה חכירה מהוון אשר נערך ונחתם ביום 16.05.2017, בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**המחכירה**"), לבין ייעודית א. 2016 בע"מ (להלן: "**החוכר**"), להלן פרטיו העיקריים:

"המוחכר" – מגרשים מס' 400 ו-405 לפי תכנית מפורטת מס' רצ/129/22/1 בשטח של 4,327 מ"ר (בערך), בחלק מחלקות 8 ו-10⁹ בגוש רשום 4246, ראשון לציון.

יום אישור העסקה – התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על ידי הנהלת המחכירה.

"תקופת החכירה" – 49 שנים, החל מיום אישור העסקה, דהיינו 25.12.2016 ועד 24.12.2065.

"תקופת חכירה נוספת" – 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה" – 180 יח"ד להשכרה.

"התמורה" – 48,600,000 ₪, נכון ליום אישור העסקה.

"היעוד" – מגורים ד'.

עיקרי התנאים מיוחדים:

- ידוע לחוכר כי תנאי חוברת המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.
- ידוע לחוכר כי השימוש בקרקע למטרת מגורים להשכרה יהא לתקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות ממועד קבלת טופס 4 וטופס 5, וכמפורט בהסכם העיקרי. הזוכה במכרז לא יהא רשאי לזום שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת שאינה תואמת את תנאי המכרז. באם שונה השימוש בקרקע לפני תום תקופת ההשכרה או שונה ייעודה של הקרקע או נמכרו יח"ד, תהא רמ"י רשאית לבטל את החוזה בגין ההפרה כאמור.
- לאחר רישום הפרצלציה ובמעמד רישום זכויות החוכר בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב החוכר לרשום הערת אזהרה בדבר איסור מכירת דירות במשך 20 שנה.
- ידוע לחוכר כי תותר העברת זכויות חכירה לגבי המגרשים כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע) ובלבד שהעברת הזכויות תתבצע לכל המגרשים במתחם, כחטיבה אחת. בקשה להעברת זכויות כאמור תותנה, בין היתר, באישור בכתב של חברת דירה להשכיר כי מקבל הזכויות הסדיר את כל התחייבויותיו כלפי החברה כמתחייב מתנאי המכרז וההסכם העיקרי, וכי הוא המציא לרמ"י ולחברה את כל האישורים הדרושים עפ"י תנאי המכרז/או עפ"י כל דין. מקבל הזכויות יתחייב למלא אחר כל תנאי המכרז על נספחיו וכל התנאים הקבועים בהסכם העיקרי המצורף כנספח ג' לחוברת המכרז. הזוכה יוכל להעביר את זכויותיו לאחר, אך ורק לאחר שימלא אחרי תנאי המכרז,

⁹ כמפורט בסעיף 10.1 לעיל, כיום ולאחר הליך פרצלציה, המגרשים נרשמו כחלקות 287 ו-292 בגוש 4246.

ובכלל זה דרישות התשלום במלואן, חתימה על הסכם העיקרי מול החברה וחתימה על חוזה חכירה כמתחייב מתנאי המכר¹⁰.

- החוכר מתחייב לבקש הקלת תוספת דירות מלאה של 30% בהתאם לתקנה 2 (9) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002.
- אם תאושר כל הקלה ו/או תכנית חדשה אשר במסגרתה יגדל מספר הדירות במתחם, ככל שתאושר, אזי מתחייב החוכר להעמיד 100% מהדירות שתתווספנה להשכרה כדירות להשכרה, 25% מהן בשכר דירה מפוקח, בסכום ובתנאים כפי שנקבעו בהסכם זה ובהסכם השכירות המצורף כנספח ו' לחוברת המכר, ובהתאם לקריטריונים שאושרו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- ידוע לחוכר כי בתקופת ההשכרה יהיה החוכר מחויב להשכיר את הדירות לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי, והכל בהתאם להוראות ההסכם העיקרי. 25% מהדירות במתחם (אשר תחולקנה בין בנייני המתחם, כך שבכל בניין תהיינה לא פחות מ- 20% ולא יותר מ- 30% מהדירות) תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מפוקח.

10.5 החלטה מס' 5595

ביום 2.6.2024 מועצת מקרקעי ישראל אישרה תיקון להחלטת מועצה 4.8 – "מכרזי דיור להשכרה".

התיקון קבע, בין היתר, כי תותר העברת זכויות מזוכה במכרז בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות אף טרם סיום הבניה, ובלבד שיועברו כל זכויות החכירה בכל יחידות הדיור במתחם המיועדות למטרת ההשכרה, או בחלק בלתי מסוים מאלו נשמרה מטרת ההקצאה ומולאו כל תנאי ההסכם בין הזוכה במכרז לבין החברה, אשר יש למלאם עד לשלב הבקשה להעברת זכויות על ידי הזוכה. מקבל הזכויות יתחייב לעמידה בכלל התחייבויות הזוכה מכל המכרז על נספחיו והסכמיו.

הוראות אלו יחולו גם על מכרזים שנסגרו בטרם כניסת ההחלטה לתוקף, ויוקם צוות לקביעת כללים בדבר החלת התיקונים כאמור לעיל.

להלן עיקרי הסוגיות שאושרו במסגרת ההחלטה:

- תותר מכירת יח"ד לפרטיים בשיעור של עד 40% מסך יח"ד להשכרה בכל פרויקט, לרבות אלו המיועדות להשכרה במחיר מפוקח.
- המכירה לרוכשי יח"ד תותר החל ממועד החלטת הועדה למתן היתר בתנאים לגבי 50% מיח"ד המיועדות להשכרה או יותר.
- הזים ייחד יח"ד מסוימת לכל רוכש ויהיה מחויב לרשום את יח"ד על שם הרוכשים בלשכת רישום מקרקעין.
- הזים ייוותר האחראי המלא והבלעדי למלוא ההתחייבויות במכרז ולניהול הפרויקט להשכרה למשך כל תקופת ההשכרה.

¹⁰ האמור בסעיף זה יחול למשך תקופת הבניה ותקופת ההשכרה.

- לרוכשי יח"ד לא תהיה כל סמכות קבלת החלטות ביחס לפרויקט, זהות השוכר, דמי השכירות ועוד, כפי שיפורט בתנאים שיכללו בחוזה הרכישה. הסוברניות של היום תישמר ביחס לפרויקט אל מול גופי המדינה, ללא כל תלות ברוכשי יח"ד.
- ביח"ד הנמכרות לפרטיים לא יתגוררו הרוכשים עצמם או בני משפחותיהם, אלא גם הן ינוהלו ע"י היום כיח"ד בשכירות ארוכת טווח לפי תנאי המכר.

11. התכנית העסקית של הפרויקט

11.1 כללי

בהתאם לתנאי המכר להקצאת המגרש הנדון (מכר מס' **מר/182/2016**), סה"כ 216 הדירות בפרויקט מיועדות להשכרה לטווח זמן של 20 שנים ברציפות לפחות. מתוך מלאי הדירות, 75% מיועדות לשכירות בשוק החופשי (סה"כ 162 יח"ד) ו- 25% מהדירות ששטחן קטן מ- 100 מ"ר מיועדות להשכרה בשכ"ד מפוקח (40 דירות 3 חד' בשטח פלדלת ממוצע של כ- 76 מ"ר ו- 14 דירות 4 חד' בשטח פלדלת ממוצע של כ- 99 מ"ר, ובסה"כ כ- 54 דירות בשכ"ד מפוקח בשני הבניינים יחדיו).

החברה תהא אחראית לניהולו ואחזקתו התקינה של הבניין והרכוש המשותף באמצעות חברת אחזקה העונה למפרט הנדרש לתקופה של 20 שנה.

בתום תקופת ההשכרה (כעבור 20 שנים ברציפות ממועד האכלוס), יימכרו הדירות בשוק החופשי.

ביחס להחלטה מס' 5595 כפי שפורט בהרחבה לעיל, נכון לשלב זה החברה בוחנת את הנושא וטרם יישמה החלטה.

11.2 מנגנון שכר הדירה המפוקח

הועברה לעיונו הודעה שנמסרה לחברה ע"י חב' דירה להשכיר בדבר עדכון דמי השכירות המופחתים לפרויקט הנדון מיום 7.3.2024, לפיה נערכה שומה עדכנית לצורך קביעת שכר הדירה המופחת לזכאים בתקופת האופציה הראשונה, ולהלן ממצאיה:

- שכר הדירה המופחת עבור דירות 3 חדרים הינו 68 ₪/למ"ר לחודש.
- שכר הדירה המופחת עבור דירות 4 חדרים הינו 56 ₪/למ"ר לחודש.
- דמי אחזקה עבור דירות בשכר דירה מופחת הינם 5 ₪/למ"ר לחודש.

בהמשך לכך, נמסר לנו מהחברה כי החל ממועד סיום החוזה הנוכחי של כל דייר מפוקח, בכוונתה לעדכן את שכר הדירה בהתאם לאומדנים העדכניים שהועברו מחב' דירה להשכיר.

הועבר לעיונו מהחברה דו"ח שוכרים מעודכן כמפורט בהמשך, ממנו עולה כי כל יח"ד המפוקחות מושכרות מלבד 2 יח"ד מפוקחת שבפרויקט.

יצוין, כי לדמי השכירות המפוקחים יתווספו דמי אחזקה בסך מקסימלי של 5 ₪/למ"ר לחודש¹¹, בתוספת מע"מ והצמדה.

¹¹ אך בכל מקרה לא יעלו על דמי אחזקה למ"ר אשר יגבו בגין דירות בשוק החופשי.

הדירות תושכרנה לתקופה של 3 שנים, בתוספת שתי תקופות אופציה להארכה (ראשונה ל- 3 שנים והשנייה ל- 4 שנים), בסה"כ תקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. יובהר, כי במידה ולא עלה בידי היזם להשכיר את הדירות הפנויות במהלך 3 חודשים ממועד הפרסום הרלוונטי לזכאים, יהיה רשאי להשכיר את הדירות הפנויות לשוכרים בשוק החופשי לתקופת שכירות של עד 3 שנים (ללא תקופת אופציה) ולאחר תקופה זו הדירות יוחזרו למאגר הדירות בשכר דירה מפוקח לזכאים.

11.3 מנגנון שכר הדירה לדירות בשוק החופשי

בהתאם למסמכי המכרז ותכנית החברה, סה"כ 162 יח"ד בנות 3-6 חד' תושכרנה בדמי שכירות ראויים - "שוק חופשי", לתקופה של 5 שנים עם תקופת אופציה של חמש שנים נוספות, סה"כ תקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר.

דמי השכירות ודמי האחזקה יתעדכנו:

- בתקופת השכירות – אחת לשנה בגובה הפרשי ההצמדה שבין מדד הידוע בתחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.
- בתקופת האופציה – היזם רשאי להעלות את דמ"ש בשיעור של עד 5% לעומת דמ"ש דמי האחזקה הנומינליים (כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תק' השכירות), דמ"ש ודמי האחזקה יוצמדו למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנה השכירות הרלוונטית.

11.4 ניהול ואחזקה

מתחמי מגורים לשכירות ארוכת טווח נדרשים לספק שירותי אחזקה וניהול לבניין בכדי להבטיח את שלמות הבניין, רכיביו ומערכותיו ושמירה על תפקודו התקין.

תקציב האחזקה והניהול של הבניין כולל עלות שוטפת שנתית להפעלת הפרויקט במהלך תקופת ההשכרה. כמו כן, לחברת האחזקה עתידים להיות משולמים דמי האחזקה אשר ייגבו מדיירי הפרויקט, בכפוף למגבלות והוראות המכרז ביחס לדירות בפיקוח.

12. תפעול הפרויקט

הכנסות משכירות:

הועבר לעיונונו מהחברה דו"ח שוכרים מעודכן, ממנו עולה כי מושכרות 212 יח"ד מתוך סה"כ יח"ד בפרויקט.

להלן ההכנסות כפי שנמסרו לנו מהחברה (משוערכות למועד הקובע):

טיפוס יח"ד	יח"ד מושכרות	שטח ממוצע ליח"ד (מ"ר)	דמ"ש חודשיים ממוצעים ליח"ד (כולל מע"מ)
יח"ד בשוק החופשי			
3 חדרים	20	76	6,196 ₪
4 חדרים	16	99	6,877 ₪
5 חדרים	122	122	7,493 ₪
6 חדרים	2	171	11,547 ₪
סה"כ שוק חופשי	160		
יח"ד מפקחות			
3 חדרים	38	76	5,310 ₪
4 חדרים	14	99	5,715 ₪
סה"כ בפיקוח	52		
סה"כ בפרויקט	212		

סיכום סטאטוס השיווק בפרויקט:

- דירות מפקחות – קיימות 2 יח"ד פנויות.
- דירות בשוק חופשי – קיימות 2 יח"ד פנויות.

ניהול ואחזקה:

להלן הגרעון מפעילות אחזקה וניהול כפי שנמסר לנו מהחברה:

הכנסות מדמי ניהול	1,339,649 ₪
הוצאות שנתיות	-2,136,598 ₪
גרעון מפעילות אחזקה וניהול	-796,949 ₪

הערות:

א. ההכנסה הכוללת מדמי הניהול משקפת ממוצע הכנסות של כ- 485 ₪ ליח"ד לחודש ונמצאת סבירה ביחס נתוני השוק.

ב. הוצאות תפעול הפרויקט כוללות, בין היתר, את ההוצאות הבאות: חברת אחזקה, ביטוחים, חשמל, ארנונה, אחזקת מועדון דיירים, אחזקת חדר כושר, אחזקת מעליות ועוד. בהתאם למידע שנמסר לנו מהחברה, חברת הניהול פועלת בעצימות גבוהה יחסית ודואגת לשימור וטיפול שוטף במערכות וביצוע תיקונים במידת הצורך.

13. מצב השוק

המחצית הראשונה של שנת 2025 התנהלה על רקע המשך ההתאוששות מהשלכות מלחמת "חרבות ברזל", שהחלה באוקטובר 2023, ולאחר מבצע "עם כלביא" שהתרחש ברבעון השני של השנה. בסוף חודש יוני הושגה הפסקת אש בין ישראל לאיראן, אשר תרמה לירידה ברמת המתיחות האזורית. בגזרת עזה, אף שאין הסכם להפסקת אש רשמית, ההערכות הן כי הלחימה פחתה בעצימותה, על רקע דיונים מתמשכים להסדרה. בהתאם לכך, ניכרת ירידה מסוימת באי-הוודאות הגיאופוליטית, והמשק המקומי מגלה סימני התאוששות, עם שיפור בפעילות הכלכלית, התחזקות השקל ועלויות במדדי המניות בבורסה בתל אביב.

בהתאם לתחזית בנק ישראל שפורסמה ביולי 2025 (פורסמה לאחר מבצע "עם כלביא"), התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 3.3% בשנת 2025 ו-4.6% בשנת 2026. שיעור האינפלציה השנתי לשנת 2025 צפוי לעמוד על 2.6% ובשנת 2026 צפוי לעמוד על 2%. רמת ריבית בנק ישראל צפויה לרדת באופן הדרגתי, ולעמוד בממוצע על 3.75% ברבעון השני של 2026.

חרף המגמה החיובית, תחזית בנק ישראל ממשיכה להצביע על רמה גבוהה של אי-ודאות, הן בהיבט הגיאופוליטי והן לנוכח אי-הוודאות התקציבית של הממשלה. עם זאת, הציבות היחסית שנרשמה בחודשים האחרונים, והציפיות לירידת ריבית בהמשך השנה, מחזקות את ההערכה כי המשק נמצא בתהליך של חזרה הדרגתית לשגרה.

בעניין הנכסים המניבים נציין, כי בתקופה שחלפה מאז חוות הדעת המקיפה נערכו מעט עסקאות לרכישת נכסים מניבים, בהן לא ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה.

ענף הנדל"ן למגורים ושוק הדיור להשכרה ארוכת טווח:

עפ"י סקירת ענף הנדל"ן למגורים מאי 2025 – אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, עולה כי בחודש מאי 2025 נרשמה אחת הרמות הנמוכות ביותר בשוק הנדל"ן בהשוואה לחודשי מאי מאז תחילת שנות האלפיים.

בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי, עמד מספר העסקאות בשוק החופשי על 6,044, המהווה קיטון של 18% בהשוואה לחודש מאי אשתקד.

מכירות הקבלנים בשוק החופשי בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו לסה"כ 1,720 דירות, המהווה ירידה חדה של 44% בהשוואה למאי אשתקד ואחת הרמות הנמוכות ביותר במכירות אלו בחודשי מאי מאז תחילת שנות האלפיים. סביר להניח כי העמקת הירידה במכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודשים אפריל-מאי הושפעה במידה לא מבוטלת מכניסתן לתוקף של מגבלות בנק ישראל לגבי היקף הטבות המימון שמעניקים הקבלנים.

ביחס לדירות יד שניה, סה"כ העסקאות בחודש מאי עמד על 4,324, המהווה גידול מתון של 1% בהשוואה למאי אשתקד.

שוק הדיור להשכרה ממשיך להתאפיין בתנודתיות ואי ודאות סביבו, כנובע בעיקר מתהליכי ההידוק המוניטרי וההתייקרויות המשמעותיות בריבית, אשר השפיעו באופן דרמטי הן על עלויות המימון שגדלו באופן משמעותי, והן על הקושי הרב בקבלת מימון לפרויקטים מסוג דיור להשכרה ארוכת טווח, בפרט בנוגע למימון רכישת קרקעות בייעוד זה.

14. עקרונות השומה

עפ"י תנאי הקצאת הקרקע הפרויקט מיועד להשכרה לטווח של לפחות 20 שנים, בתום התקופה ניתן יהיה למכור את הדירות בשוק החופשי. כפי שצוין בפרק הרישוי לעיל, תעודות גמר התקבלו בתאריכים 27.7.2021 ו- 24.8.2021, קרי, מכירת הדירות בשוק החופשי תתאפשר במהלך החודש יולי-אוגוסט בשנת 2041.

מאחר ודמי השכירות משקפים תשואה נמוכה ביחס לשווי הדירות כגמורות (כמקובל במגורים) סביר להניח שהדירות יימכרו בתום תקופת השכירות.

הגישה השמאית המובילה להערכת שווי נכס בנוי להשכרה הינה גישת "**היוון ההכנסות**", שכן היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי לבעלי הנכס מהשכרת יחידות הדיור, בתוספת הערך הנוכחי של שווי יחידות הדיור במכירה עם תום תקופת ההשכרה, מהווה אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם עבור רכישת הזכויות בנכס. שווי יחידות הדיור במכירה בתום תקופת ההשכרה יחושב ב"**גישת ההשוואה**" ביחס לעסקאות מכר בסביבה.

ביחס להחלטה מס' 5595, להערכתנו החלטה זו מבטאת את הכרתה של המדינה בכשל השוק שנוצר, בין היתר, לאור העלייה החדה בריבית, ומציעה כלים לעידוד הכלכליות של הפרויקטים היזמיים, כאשר ההחלטה נועדה להזרים כסף של משקיעים לשוק הדיור להשכרה ארוכת טווח.

בשלב זה, למעט העובדה שניתן ביטוי מצידה של המדינה לצורך לשיפור הכלכליות של פרויקטים להשכרה ארוכת טווח, במכלול השיקולים, לרבות הסיכוי לצמצום היקפי מימון ע"י הזרמת כספי משקיעים מחד, ומאידך גידול בעלויות אחרות, היווצרות אלמנט השיתוף במקרקעין (מושע), ובהתחשב בכך שככל הידוע לנו טרם יושמה ההחלטה בפועל, לא מצאנו תרומה כלכלית לשווי הנכס בשלב זה.

נציין, כי במהלך חודש מאי 2019 פורסמו ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים קווים מנחים לעריכת שומות מקרקעין המבוצעות לנכסי דיור להשכרה ארוכת טווח (קרקעות ביעוד השכרה ונכסים בדיור להשכרה), אשר לגביהם קיימת התחייבות קניינית ו/או הוראה תכנונית להשכרת הדירות, לתקופה שלא פחות מ- 5 שנים מיום האכלוס - "פרק כ"ח: סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח" מאי-2019 (להלן: "הקווים המנחים"). יודגש, כי חוות דעת זו נערכה בהתבסס, בין היתר, על העקרונות אשר הוטו בקווים המנחים המוזכרים לעיל, תוך כדי ביצוע ההתאמות הנדרשות למאפייני הנכס הנדון.

להלן הפרמטרים לתזרימי המזומנים שנקבעו במודל הערכות השווי של מקבץ נכסים שונים בארץ (עפ"י נתונים שפורסמו ע"י החברה במגנא):

מיקום הנכס	שם החברה	מועד קובע להערכת השווי	מספר יח"ד להשכרה	שיעור יח"ד בשכ"ד מופחת	שיעור עלייה שנתי	שיעור היוון לתזרימי המזומנים (1)
באר יעקב	מגוריט	31/12/2024	279	50%	2.0%	ש. היוון: 6% ש. ניכון לגרט: 5.0%
חולון	מגוריט	30/06/2024	51	25%	2.0%	ש. היוון: 5.5% ש. ניכון לגרט: 5.0%
ראשון לציון	מגוריט	31/12/2024	78	25%	2.0%	ש. היוון: 5.5% ש. היוון לגרט: 5%
מודיעין (2)	רנט איט - ריט מגורים בע"מ	31/12/2024	120	25%	1.00%	דמ"ש מופחתים: 5.0% דמ"ש שוק: 5.25%
לוד הבינלאומי	אשטרום	31/12/2024	310	50%	2.0%	ש. ניכון: 6.0% ש. ניכון לגרט: 5.0%
תל אביב - שדה דב	שיכון ובינוי	31/12/2024	835	50%	2.0%	ש. ניכון: 6.25% ש. ניכון לגרט: 5.25%
רמלה	פרשקובסקי השקעות ובנין	31/12/2023	241	25%	2.0%	5.15%
כרמיאל	רנט איט - ריט מגורים בע"מ	31/12/2024	100	25%	1.0%	דמ"ש מופחתים: 5.0% דמ"ש שוק: 5.25%
תל אביב	אשטרום	31/12/2024	176	25%	2.0%	ש. ניכון: 6.0% ש. ניכון לגרט: 5.0%
תל אביב	אשטרום	31/12/2024	370	25%	2.0%	ש. ניכון: 6.0% ש. ניכון לגרט: 5.0%
הרצליה	אפריקה ישראל מגורים	31/12/2024	273	25%	1.0%	5.00%
שוהם	אפריקה ישראל מגורים	31/12/2024	234	50%	1.0%	5.00%
תל השומר רמת גן	חנן מור	30/09/2023	287	50%	1.25%	5.00%

הערות לטבלה:

- (1) במודלים של דיור להשכרה משתמשים בשיעור ההיוון לתזרימי המזומנים (Discount Rate) מנוכה ממרכיב הצמיחה שמחושב בנפרד.
- (2) חב' רנט איט רכשה את הזכויות בנכס בינואר 2024, כגמור ומוכן לאכלוס (נכון למועד הרכישה היה לקראת סיום הקמה). הנכס מיועד לדיור להשכרה מתוקף תב"ע וחזוה מול רמ"י עד לשנת 2065 (בשונה מפרויקטים ששוקו ע"י חב' דירה להשכיר). במודל הערכת השווי שצורפה לדו"ח הכספי של החברה הובאה בחשבון צמיחה של דמי השכירות בשיעור של 1% בשנה וצמיחה בשווי הדירות בשיעור של 0.75% בשנה, כאשר בשומה הוסבר שלא נוכתה קרן לחידוש ציוד ותחזוקה הואיל והיא מופחת במודל התשואה של הקרן. נבהיר, כי להערכתנו העסקה והשמאות שצורפה לדו"ח הכספי מתקפים את מודל הערכת השווי המיושם על ידנו.

14.1 שיקולים עקרוניים בעריכת תזרימי המזומנים

הובאו בחשבון העקרונות והשיקולים הבאים (תואמים את האמור בקווים המנחים):

- 54 יח"ד יושכרו לזכאים בשכר דירה מפוקח לפי התעריפים העדכניים המפורטים לעיל בתוספת 1% לשנה ובתוספת דמי אחזקה.
- שכר הדירה של הדירות בשוק החופשי שאינן בשכ"ד מפוקח (162 יח"ד) – הובאה בחשבון תוספת בשיעור של 5% אחת לחמש שנים. לדמי השכירות יתווספו דמי אחזקה חודשיים בדומה לדמי הניהול של הדירות המפוקחות התואמים את נתוני השוק.
- שיעורי התפוסה – הפרויקט כולל תמהיל דירות בנות 3-6 חדרים. קהל היעד הינו משפחות צעירות וזכאים שיש להניח שיעדיפון, בתנאים רגילים, להמשיך ולגור בדירות אלו לתקופת זמן ממושכת. לפיכך, שיעור התפוסה צפוי להיות גבוה, כאשר

אי התפוסה מייצגת את תקופות המעבר בין שוכרים עוזבים וכניסת שוכרים חדשים.
לצורך התחשיב הובאו בחשבון מקדמי תפוסה כדלקמן:

- לדירות בפיקוח - 98.8% (מייצג אי תפוסה של שלושה שבועות בחמש שנים).
- לדירות בשוק החופשי - 97.1% (מייצג אי תפוסה של שבוע וחצי לשנה לכל דירה).

- הובא בחשבון כי בסוף תקופת ההשכרה תידרש השקעה בגובה של 10.8 מיליון ₪ (כ- 50,000 ₪ בממוצע לדירה) לטובת "מתיחת פנים" לדירות שיוצעו למכירה.
- הובא בחשבון הגירעון התפעולי הנוצר מתפעול ואחזקת הנכס בתקופת ההשכרה, כמפורט בסעיף 12 לעיל.
- שווי המלאי (ערך הגרט): בהתחשב בפחת העתיד להצטבר בתקופת הפעלת הנכס, ודמי השכירות העתידיים להתקבל, הן מהשכרת הדירות בפיקוח והן מהשכרת הדירות בשוק החופשי, הנושאים סעיף גידול ריאלי שנתי בגובה של 1%/שנה ו- 5% כל 5 שנים (בהתאמה), ובהתבסס, בין היתר, על מדד השתנות מחירי הדיור (מכירה והשכרה) לטווח ארוך, הובא בחשבון מקדם גידול שנתי של 1%, המשקף את השחיקה הריאלית החלקית עקב התיישנות הבניין.
- בהתאם ליעוץ המקצועי שקיבלה החברה, לפי הוראות חוק מס ערך מוסף התשל"ו - 1976 (להלן: "חוק מע"מ"), הכנסות מהשכרת הדירות בידי החברה ומכירתן בעתיד פטורה ממע"מ. בהתאם, מס התשומות, אשר ישולם על ידי החברה לצורך הקמת הפרויקטים לדיור להשכרה, כגון רכישת המקרקעין, עלויות הבניה, הוצ' נלוות וכדומה לא יהיה ניתן לניכוי בידי החברה, וייחשב כחלק מעלות הפרויקט לצורכי מס. לפיכך, כל ההכנסות וההוצאות הכלולות בשמאות כוללות מע"מ.

14.2 קביעת שיעור הויון לתזרים המזומנים בפרויקט

ככלל, שיעור ההיוון משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השיעור המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון לתזרים הצפוי להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו – דהיינו, גובה דמי השכירות ביחס לרמות השכירות לנכסים דומים בנקודת הזמן ושיעורי התפוסה.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

העלייה המהירה באינפלציה וההידוק המוניטרי שהתבטא בהעלאות הריבית התכופות הביאו עימם צמצום בכמות העסקאות בענף הנדל"ן המניב בישראל. יחד עם זאת, במעט

העסקאות שנערכו בחודשים האחרונים לא ניכר שינוי לגבי שיעורי ההיוון (ראה כאמור התייחסות לעסקת מכר לדיוור להשכרה בהמשך). בהקשר זה נדגיש, כי ההשפעה של העלאת הריבית על תזרים ההכנסות של פרויקטים של דיוור להשכרה אינם מהותיים.

תשואות בשוק המגורים:

להלן טבלה המפרטת את שיעור התשואה למגורים בדירות 3.5 חדרים עד 5 חדרים במהלך השנים 2021-2023, זאת בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

סוג	מהות	ממוצע שנת 2021	ממוצע שנת 2022	ממוצע שנת 2023
דירת 3.5 4 חדרים	שכ"ד שנתי ממוצע	52,141 ₪	55,643 ₪	60,460 ₪
	מחיר דירה ממוצע	1,528,000 ₪	1,899,000 ₪	2,146,700 ₪
	תשואה לדירה	3.41%	2.93%	2.82%
דירה 4.5 5 חדרים	שכ"ד שנתי ממוצע	68,314 ₪	71,032 ₪	77,530 ₪
	מחיר דירה ממוצע	1,911,400 ₪	2,482,300 ₪	2,795,100 ₪
	תשואה לדירה	3.57%	2.86%	2.77%

להלן שיעורי התשואה הנגזרים משכירות בפועל ביחס לשווי שנקבע בהערכות השווי של מקבץ נכסים שונים בארץ (עפ"י נתונים שפורסמו ע"י החברה במגנא):

מיקום הנכס	שם החברה	מועד קובע להערכת השווי	מספר יח"ד להשכרה	סה"כ הכנסות שנתיות משכ"ד (כולל מע"מ)	שווי כולל שנקבע בחו"ד (כולל מע"מ)	שיעור תשואה שנתית בתפוסה מלאה
רמלה מערב, רמלה	פרשקובסקי השקעות ובנין	30/06/2024	241	8,226,000 ₪	457,218,000 ₪	1.80%
חיים זכאי, פתח תקווה	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2024	56	5,563,000 ₪	210,435,000 ₪	2.64%
הנשיא 73 ו-75, גבעת שמואל	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2024	60	4,914,000 ₪	196,744,000 ₪	2.50%
צבי נוימן, ירושלים	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2024	61	5,593,000 ₪	232,330,000 ₪	2.41%
דרך נגבה, רמת גן	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2024	31	2,900,000 ₪	109,530,000 ₪	2.65%
החלוץ, רמת השרון	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2024	36	3,623,000 ₪	148,420,000 ₪	2.44%
יהודה לוי, יהוד	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2024	30	2,427,000 ₪	93,560,000 ₪	2.59%
משה זילברג 28, ירושלים	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2024	20	2,102,000 ₪	96,390,000 ₪	2.18%
משה דיין 2, רמלה	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2024	84	5,324,000 ₪	198,060,000 ₪	2.69%
רמת רבין, כרמאל	רנט איט - רנט מגורים בע"מ	31/12/2023	100	4,392,576 ₪	151,700,000 ₪	2.90%
תשואה ממוצעת						2.48%

הערה: התשואה השנתית מגלמת את עליית הערך בשווי הדירות.

עסקאות מכר קרקע – דיוור להשכרה:

1. עפ"י דיווחים בעיתונות, חב' הביטוח מגדל מנהלת משא ומתן לרכישת כמחצית מהזכויות בפרויקט דיוור להשכרה שבבעלות חב' גיא ודורן לוי, הצפוי להיבנות ברמת השרון, במסגרת יוזמת "דירה להשכיר". היקף ההשקעה של חב' מגדל במסגרת העסקה מוערך בכ- 200 מיליון ₪, ובנוסף לכך, החברה צפויה להעמיד הלוואה בסך של כ- 150 מיליון ₪ לחברה המבצעת את הפרויקט.

הפרויקט כולל הקמת שלושה בנייני מגורים בני 6-9 קומות, שיכללו 134 יח"ד המיועדות להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 20 שנים, מתוכן 25% מיועדות להשכרה במחיר מופקח והיתר מיועדות להשכרה בשוק החופשי, וכן שטחי מסחר.

הערת הח"מ:

נציין, כי משרדנו מבצע ליווי שוטף לעסקה עבור חב' מגדל במסגרת הליך רכישת הזכויות בנכס, החל משלבו הראשוני של המשא ומתן

2. עפ"י דיווח של החברה (חב' ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ) מיום 3.12.2024, החברה התקשרה בשלושה מזכרי הבנות עם גופים שונים מקבוצת מגדל חברה לביטוח בע"מ, בקשר עם: מכירת 49% בלתי מסוימים מזכויותיה בפרויקט דיור להשכרה בצומת פת בירושלים; העמדת מימון על ידי הגוף המוסדי בגין חלקה של החברה בזכויות ובעלויות להקמת פרויקט צומת פת; הגדלת המימון לפרויקט "בית בפארק" באור יהודה על ידי מגדל.

עפ"י הערכה ראשונית של החברה למועד הדיווח, הפער בין שווי פרויקט צומת פת כפי שנגזר מההתקשרויות המפורטות לעיל לבין שווי ההוגן כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2024, הינו בגבול סטייה מקובלת בהערכות שווי מקרקעין מסוג זה (בטווח של עד 5%).

3. עפ"י דיווח של חב' יח. דמרי מיום 21.8.2024, החברה מכרה לגופים מוסדיים מקבוצת מגדל חברה לביטוח בע"מ 49% מזכויותיה במקרקעין אותם רכשה במסגרת מכרז של רמ"י וחב' דירה להשכיר, במתחם הכולל זכויות להקמת 339 יח"ד ביעוד של דיור להשכרה וכן שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 2,170 מ"ר בשכונת סירקין בפתח תקווה.

עוד הוסכם בין הצדדים כי החברה תעניק למגדל זכות להצטרף כגורם מוסדי (להבדיל מגורם יזמי), להצעות שיוגשו על ידי החברה, ככל שהחברה תחליט להגיש, יחד עם שותף, הצעה במכרזי דירה להשכיר ורשות מקרקעי ישראל לרכישת קרקעות ו/או הקמת פרויקטים לדיור להשכרה.

הערת הח"מ:

נציין, כי משרדנו ביצע ליווי שוטף לעסקה עבור חב' מגדל במסגרת הליך רכישת הזכויות בנכס, החל משלבו הראשוני של המשא ומתן.

התמורה בעסקה מבוססת על הערכת השווי שנערכה על ידנו והועברה לחב' מגדל.

הסכם השקעה בתחום דיור להשכרה:

עפ"י דיווח של קבוצת אקרו בע"מ מיום 22.8.2024 (להלן: "**אקרו**"), נחתם הסכם השקעה בין אקרו לבין גופים מוסדיים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "**כלל**") שעניינו שיתוף פעולה בין הצדדים בתחום הדיור להשכרה, הכולל יזום, הקמה, החזקה וניהול של נכסי דיור להשכרה, וזאת הן ביחס לפרויקטים הקיימים של החברה בתחום והן ביחס לפעילות משותפת בפרויקטים אפשריים נוספים בתחום הפעילות, בסכום השקעה כולל מצד הצדדים בסך של עד 500 מיליון ₪.

עוד הוסכם, כי אקרו אשר זכתה בשנתיים האחרונות בשני מכרזי דיור להשכרה שפורסמו על ידי רמ"י ודירה להשכיר – בתל השומר ובפתח תקווה, תקצה לכלל זכויות שתהווה 49% מהזכויות.

השותפות תפעל בתחום, ובלבד שיעמדו בתנאי הסף שנקבעו לכניסה להשקעות השותפות, לרבות שיעורי היוון, רווחיות ועוד.

הערת הח"מ:

נציין, כי משרדנו ביצע ליווי שוטף להסכם ההשקעה האמור בין אקרו לבין כלל, במסגרתו נערכו על ידנו הערכות שווי לנכסים בתל השומר ובפתח תקווה, שעל פיהן

נקבעו הפרמטרים שבבסיס העקרונות למדיניות ההשקעה ותנאי הסף שנקבעו לכניסה להשקעות נוספות, לרבות שיעור היוון וכו'.

עסקאות מכר של נכס מניב בנוי - דיור להשכרה:

1. עפ"י דיווח לבורסה של חב' רנט איט - ריט למגורים בע"מ מיום 13.7.2025, החב' מנהלת מו"מ להתקשרות עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה בהסכם לרכישת 25% מהזכויות בפרויקט בשלבי הקמה סופיים של מתחם מגורים המיועד להשכרה ארוכת טווח (לפחות 20 שנים) בשכונת לכיש שבאשדוד, במסגרת יוזמת "דירה להשכיר", הכולל 341 יח"ד ב- 8 בניינים, וזאת בתמורה לסך של כ- 147.5 מיליון ₪, כשיתר הזכויות בפרויקט תהיינה 50% בידי **גוף מוסדי** ו- 25% תיוותרנה בידי היזם, קבוצת רמי שבירו. הפרויקט מוקם בשלבים, כאשר סיום הקמת הבניינים צפוי בין חודש יולי לסוף שנת 2025, כשחלקו הגדול צפוי להתאכלס בשנת 2025.

הערת הח"מ:

נציין, כי משרדנו מבצע ליווי שוטף לעסקה עבור **הגוף המוסדי** במסגרת הליך רכישת הזכויות בנכס, החל משלבו הראשוני של המשא ומתן.

התמורה בעסקה מבוססת על הערכת השווי שנערכה על ידנו והועברה לגוף המוסדי.

2. עפ"י דיווח של חב' צמח המרמן מיום 12.2.2023, החברה מכרה את זכויותיה בפרויקט "כרמיאל דיור להשכרה" הכולל סה"כ 100 יח"ד, מתוכן 25% בשכ"ד מוזל ומפוקח, ו- 750 מ"ר מסחר, אשר הוקם במסגרת זכיית החברה במכרז "דירה להשכיר" תמורת סך של 134.7 מ' ₪. החברה ציינה בדיווח, כי ליום 30.9.2022 שווי של הפרויקט בספרי החברה ע"ס של כ- 132 מ' ₪.

במסגרת הדו"ח הכספי למועד 30.6.2022 צורפה חוות דעת מקיפה לנכס ממנה עולה, כי תזרימי המזומנים הצפויים בפרויקט הונו **בשיעור היוון של 5.5%**, וכן הובאה בחשבון צמיחה בשווי דירות המגורים בשיעור של **1%**.

תשקיף חב' רנט איט – ריט מגורים בע"מ מיום 24.7.2023:

בהמשך לפירוט העסקה לעיל, מתוך תשקיף של חב' רנט איט – ריט מגורים בע"מ (להלן: "חב' רנט איט") מיום 24.7.2023, עולה כי ביום 6.2.2023 (בסמוך למועד העסקה), ביצעה חב' רנט איט הערכת שווי מטעמה ע"י שמאי מקרקעין חיצוני, לפיה השווי ההוגן של הנכס הינו בסך של כ- **155.4 מיליון ₪**, לעומת התמורה בעסקה בסך 134.7 מ' ₪ כאמור.

בחוות דעת מקיפה שצורפה לתשקיף צוין, כי הפרויקט כולל סה"כ 100 יח"ד מתוכן 25% בשכ"ד מוזל ומפוקח, וכי תזרימי המזומנים בפרויקט הונו **בשיעור היוון בגבולות של 4.5% - 4.25%** לדירות בדמ"ש מופחתים ו- 4.75% לדירות בדמ"ש שוק, וכן הובאה בחשבון צמיחה בשווי דירות המגורים בשיעור של **1%**.

החברה ציינה בתשקיף, כי הפער בין השווי ההוגן לבין שווי העסקה נובע, בין היתר, מהנחת כמות שקיבלה חב' רנט איט מחב' צמח המרמן במסגרת רכישת הנכס.

דוגמאות נוספות לעסקאות תשואה של נכסים מניבים:

להלן מספר עסקות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך השנים האחרונות¹²:

משרדים ותעשייה:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפים)	שיעור התשואה
01/2023	מכירת בית "מישורים" באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקווה	22,000 ₪	6.20%
02/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה יבנה, מושכר לשוכר יחיד	30,000 ₪	5.67%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	131,500 ₪	6.92%
08/2023	רכישת שני מבני תעשייה בגדרות	194,000 ₪	4.12% (1)
08/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה אלון תבור "מתחם זנלכל"	154,000 ₪	6.50% (2)
09/2023	רכישת מבנה תעשייה, הכולל חדרי קירור, באזור מישור החוף	176,000 ₪	5.88% (3)
12/2023	רכישת פרויקט "רב-בריה" הכולל מבנה לוגיסטיקה (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון	250,000 ₪	6.00% (4)
12/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה דימונה "עלבד משואות יצחק"	40,000 ₪	7.50% (5)
01/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה "דנשר" באזור התעשייה "פארק אפק" בראש העין	89,800 ₪	6.46%
01/2024	מכירת מחצית מבניין משרדים בחיפה "מגדל הארמון"	103,750 ₪	6.85% (6)
05/2024	מחצית ממבנה לוגיסטיקה "אורשר" באזור התעשייה "ניר גלים" סמוך לאשדוד	102,000 ₪	5.88% (7)
09/2024	רכישת מבנה תעשייה בקרית אריה פ"ת בעסקת Sale & Lease Back	60,000 ₪	6.63% (8)
11/2024	רכישת מבנה תעשייה בפארק תעשיות, עמק חפר.	36,650 ₪	6.15% (9)
12/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה באזור התעשייה "חבל מודיעין"	50,000 ₪	6.30%
02/2025	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה "ברקן" המושכר לשוכרים שונים בתפוסה מלאה.	90,700 ₪	6.34%
02/2025	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה הצפוני בבאר שבע בעסקת Sale & Lease Back	40,000 ₪	7.23% (10)
04/2025	מכירה מבנה משרדים בבנימינה	39,400 ₪	6.73%

הערות:

- (1) במשרדנו, פרטים נוספים אודות העסקה הכוללת, בין היתר, יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות.
נציין כי עד למועד הרכישה, הנכס הוערך על-ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים ומפאת סודיות לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.
- (2) הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו-11 חודשים.
- (3) הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירותי קירור והבטחת תשואה ל-10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.
- (4) שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ-41 א' מ"ר המושכר לחב' "רב בריה" בשכירות ארוכת טווח, מחיר העסקה כ-200 מיליון ₪, משקף תשואה של כ-6%.
שלב ב': כחלק מהעסקה נרכשו הזכויות בשלב ב' הכולל מגרש בשטח של כ-38 דונם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ-34 א' מ"ר אשר יושכר גם הוא לחב' "רב בריה" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו ישקפו תשואה של כ-6% מעלויות הקמת המבנה. בעת הרכישה שולמו כ-50 מיליון ₪ מהווים החזר הוצאות ששולמו ע"י המוכר עד כה בגין שלב זה. נציין, כי הנכס טופל ע"י משרדנו.
- (5) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + אופציה לעוד 10 שנים.
- (6) ביולי 2024, נרכשו 25% חלקים נוספים בבניין לפי תשואה של 6.85%.
השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלם המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.
- (7) הנכס נרכש ע"י חב' "מגדל חברה לביטוח" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.
- (8) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 8 שנים + שלוש תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת למטא האופציה השלישית שנה אחת בלבד. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.9 מיליון ₪ לשנתיים הראשונות ו-4 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.
- (9) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ". הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 5 שנים המסתיימת במרץ 2028. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור הרוכשת.
- (10) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 4 שנים כל אחת. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 2.85 מיליון ₪ לשש השנים הראשונות ו-2.935 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

¹² מקור המידע: פרסומים במגנא וכן מידע הקיים במשרדנו לגבי נכסים שמטופלים על ידנו. שיעורי התשואה המוצגים בטבלה לעיל מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול. נבהיר, כי המידע לגבי העסקאות מפורסם או נודע לנו לעיתים מספר חודשים לאחר קיומה.

מרכיבים מסחריים:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפים)	שיעור התשואה
05/2023	רכישת מרכז מסחרי בראשון לציון	58,000 ₪	6.67%
08/2023	רכישת מרכז מסחרי במחוז המרכז	138,820 ₪	6.45% ⁽¹⁾
10/2023	רכישת מרכז מסחרי ב"א.ת עקרון 2000" של חב' "מישורים"	45,850 ₪	6.76%
05/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי חדש בשלבי אכלוס בפריפריה	130,000 ₪	6.87% ⁽¹⁾
08/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי במחוז מרכז	94,860 ₪	6.57% ⁽¹⁾
12/2024	רכישת מרכז מסחרי הכולל משרדים, "שבעת הכוכבים" בראשון לציון	112,000 ₪	7.38%
12/2024	מכירת שלושה מרכיבים מסחריים בבאר שבע, הרצליה (גליל ים) וראשל"צ	203,500 ₪	6.73% ⁽²⁾

הערות:

- (1) משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות העסקה לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים
- (2) בהתאם למצגת החברה (נובמבר 2024), ה- NOI השנתי המוערך בתפוסה מלאה לשלושת הנכסים נשוא העסקה הינו בסך כולל של כ- 13.7 מיליון ₪. משרדנו ביצע את הערכות השווי לנכסים אלה לדוחותיה הכספיים של החברה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים.

סיכום ומסקנה לגבי שיעור ההיוון לתזרים המזומנים (Discount Rate):

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיקום הפרויקט ובעובדה שהפרויקט ממוקם בשכונה חדשה יחסית המאופיינת במשפחות וזוגות צעירים, ובכך שהיקף של 25% מכלל יחידות הדיור להשכרה מיועדות להשכרה במחיר מוזל ומפוקח, וכן ששיעור האכלוס בפרויקט גבוה ועומד על כ- 98%, קבענו את שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים ולערך הגרט (Discount Rate) במודל הערכת השווי בשיעור של **4.875%**.

בהקשר זה נציין כאמור, כי שיעור הצמיחה השנתי שהובא בחשבון הינו **1%**.

15. גורמים ושיקולים נוספים בהערכה

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

- א. מיקום הפרויקט בשכונת "הרקפות", בדרום מזרח העיר ראשון לציון.
- ב. שכונת "הרקפות" הינה שכונת מגורים חדשה יחסית, המאופיינת בבנייה רוויה למגורים בבניינים בני 8-27 קומות, מעל קומת הקרקע.
- ג. שטח החלקות וזכויות הבניה בהתאם לתכניות החלות עליהן.
- ד. הזכויות במקרקעין ותנאי המכרז להקצאת הקרקע.
- ה. מסמכי הרישוי:
 - הפרויקט נבנה בהתאם להיתרי בניה מס': 201900120, 201900121.
 - התקבלו תעודות גמר לשני הבניינים בפרויקט, כמפורט לעיל.
- ו. הזכויות המשפטיות המוערכות – זכויות חכירה מרשות מקרקעי ישראל (קרקעות קק"ל ורשות הפיתוח). החברה זכתה במכרז בו שווקו המגרשים הנדונים וחתמה על הסכם חכירה ביום 16.05.2017. זכויות החכירה נרשמו על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין.
- ז. עפ"י תנאי הקצאת הקרקע, הדירות בפרויקט מיועדות להשכרה לתקופה של 20 שנה לפחות, לאחריה ניתן יהיה למכור את הדירות בשוק החופשי. נכון למועד הקובע, יתרת התקופה עד לאפשרות למכירת הדירות הינה 16.181.

16. סקר מחירים

בחנו את נתוני ההשוואה לדירות מגורים בסביבה מתוך מערכת מידע נדל"ן ברשות המיסים, כדלקמן:

כתובת	תאריך מכירה	מספר חדרים	קומה	שטח מדווח (במ"ר)	תמורה	מחיר ממוצע למ"ר
מ.אביב ברקפות הכולל מגדל בן כ- 23 קומות הכולל 108 יח"ד	08/06/2025	3	7	77	2,290,000 ₪	29,740 ₪
	30/03/2025	3	8	77	2,405,000 ₪	31,234 ₪
	19/08/2024	3	1	77	2,200,000 ₪	28,571 ₪
	18/08/2024	3	11	77	2,220,000 ₪	28,831 ₪
	04/08/2024	4	18	111	2,670,000 ₪	24,054 ₪
M Tower הכולל מגדל בן כ- 28 קומות הכולל 108 יח"ד	21/05/2024	3	16	76	2,450,000 ₪	32,237 ₪
	14/06/2025	5	15	120	2,875,000 ₪	23,958 ₪
	09/06/2025	3	4	76	2,290,000 ₪	30,132 ₪
	19/05/2025	5	9	123	2,840,000 ₪	23,089 ₪
	24/04/2025	5	23	136	3,100,000 ₪	22,794 ₪
	24/02/2025	5	19	120	2,900,000 ₪	24,167 ₪
	19/12/2024	3	2	79	2,275,000 ₪	28,797 ₪
	18/09/2024	3	5	76	2,383,500 ₪	31,362 ₪
	05/06/2024	5	16	120	3,085,000 ₪	25,708 ₪
	28/05/2024	5	21	125	3,200,000 ₪	25,600 ₪
	21/04/2024	5	3	120	2,950,000 ₪	24,583 ₪
	28/03/2024	5	24	125	3,100,000 ₪	24,800 ₪
	21/02/2024	3	14	76	2,350,000 ₪	30,921 ₪
	20/02/2024	5	6	120	2,920,000 ₪	24,333 ₪
	05/02/2024	3	6	76	2,270,000 ₪	29,868 ₪
פסגות אלון הכולל מגדל בן כ- 26 קומות הכולל 108 יח"ד	01/01/2024	5	5	120	3,000,000 ₪	25,000 ₪
	26/01/2025	5	5	120	2,915,000 ₪	24,292 ₪
	23/12/2024	5	1	122	2,930,000 ₪	24,016 ₪
	21/11/2024	5	20	125	3,000,000 ₪	24,000 ₪
	06/08/2024	5	8	121	3,240,000 ₪	26,777 ₪
פרויקט פרשקובסקי ברקפות הכולל 2 בניינים בני כ- 27 קומות הכוללים 108 יח"ד	21/04/2024	5	13	120	2,840,000 ₪	23,667 ₪
	02/01/2024	3	1	75	2,300,000 ₪	30,667 ₪
	19/06/2025	3	3	78	2,175,000 ₪	27,885 ₪
	15/05/2025	4	19	114	2,685,000 ₪	23,553 ₪
	20/03/2025	3	2	77	2,300,000 ₪	29,870 ₪
	31/12/2024	5	1	123	2,895,000 ₪	23,537 ₪
	19/12/2024	5	9	123	2,845,000 ₪	23,130 ₪
	25/11/2024	4	20	115	2,630,000 ₪	22,870 ₪
	18/11/2024	4	22	114	2,660,000 ₪	23,333 ₪
	13/10/2024	5	21	134	3,380,000 ₪	25,224 ₪
	25/09/2024	3	7	77	2,155,000 ₪	27,987 ₪
	23/07/2024	5	21	134	3,700,000 ₪	27,612 ₪
	16/05/2024	3	6	78	2,050,000 ₪	26,282 ₪
	15/04/2024	3	5	78	2,350,000 ₪	30,128 ₪
	25/03/2024	3	6	76	2,250,000 ₪	29,605 ₪
עסקאות נוספות בגוש 7328	15/02/2024	3	7	78	2,170,000 ₪	27,821 ₪
	17/01/2024	4	15	114	2,620,000 ₪	22,982 ₪
	11/01/2024	4	14	115	2,900,000 ₪	25,217 ₪
	08/06/2025	3	9	78	2,300,000 ₪	29,487 ₪
	28/05/2025	3	2	75	2,260,000 ₪	30,133 ₪
	20/05/2025	4	13	106	2,950,000 ₪	27,830 ₪
	19/05/2025	5	4	126	3,030,000 ₪	24,048 ₪
	19/05/2025	3	5	81	2,250,000 ₪	27,778 ₪
	29/04/2025	4	2	110	2,750,000 ₪	25,000 ₪
	14/04/2025	3	8	79	2,500,000 ₪	31,646 ₪
	26/02/2025	3	10	72	2,400,000 ₪	33,333 ₪
	18/02/2025	5	7	125	3,350,000 ₪	26,800 ₪
	17/02/2025	5	7	127	3,080,000 ₪	24,252 ₪
	10/02/2025	3	2	75	2,300,000 ₪	30,667 ₪
	29/12/2024	3	8	77	2,305,000 ₪	29,935 ₪
	17/12/2024	3	19	78	2,600,000 ₪	33,333 ₪
	20/11/2024	4	12	120	3,360,000 ₪	28,000 ₪
	17/11/2024	3	4	75	2,370,000 ₪	31,600 ₪
	13/02/2024	5	9	130	3,260,000 ₪	25,077 ₪
	15/01/2024	5	9	130	3,200,000 ₪	24,615 ₪

סיכום ומסקנות:

מניתוח הנתונים לעיל, ובהתחשב, בין היתר בשטחי יחידות הדיוור, מספר קומות ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, הגענו לכלל דעה כי ניתן לבסס את ערכי שווי הבסיס למגורים, כדלקמן:

טיפוס יח"ד (*)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
3 חדרים	30,500 ₪
4 חדרים	26,000 ₪
5 חדרים	25,000 ₪
פנטהאוז 6 חד'	28,500 ₪

(*) דירות הפנטהאוז הוערכו ע"י ערכי שווי הבסיס לדירות 5 חדרים טיפוסיות, בהתחשב בשטח הדירה, קומה ותוספת שווי למרפסת גג.

17. תחשיבים

17.1 שווי המלאי

טיפוס יח"ד	סה"כ יח"ד בפרויקט	שטח "פלדלת" ממוצע ליח"ד (מ"ר)	שווי מ"ר פלדלת (כולל מע"מ)	שווי יח"ד ממוצעת (כולל מע"מ)	סה"כ שווי מלאי (כולל מע"מ)
3 חדרים	60	76	30,500 ₪	2,306,491 ₪	138,389,480 ₪
4 חדרים	30	99	26,000 ₪	2,570,707 ₪	77,121,200 ₪
5 חדרים	124	122	25,000 ₪	3,041,161 ₪	377,104,000 ₪
פנטהאוז 6 חד'	2	171	28,500 ₪	4,880,625 ₪	9,761,250 ₪
סה"כ	216				602,400,000 ₪

17.2 אומדן ההכנסות מדמי השכירות (בתפוסה מלאה)

טיפוס יח"ד	סה"כ יח"ד בפרויקט	סה"כ יח"ד מופחת בשכ"ד	סה"כ יח"ד בשוק החופשי	סה"כ שכ"ד חודשי לדירות מופקחות (כולל מע"מ)	סה"כ שכ"ד חודשי לדירות בשוק חופשי (כולל מע"מ)	סה"כ שכ"ד שנתי בפרויקט (כולל מע"מ)
3 חדרים	60	40	20	212,295 ₪	123,917 ₪	4,034,545 ₪
4 חדרים	30	14	16	80,005 ₪	110,026 ₪	2,280,377 ₪
5 חדרים	124		124		929,538 ₪	11,154,451 ₪
פנטהאוז 6 חד'	2		2		23,093 ₪	277,119 ₪
סה"כ	216	54	162	292,300	1,186,575	17,746,492

17.3 להלן תחזית תזרים המזומנים נטו בתקופת ההשכרה (וערכו המהווה)

שנה	דמי שכירות מפקחות	שעור עליה שנתית	מקדם	דמי שכירות שנתיים ל"ח"ד בשוק החופשי	שעור עליה שנתית ריאלי	מקדם	סה"כ הכנסה שנתית מדמי שכירות	גרעון שנתי מפעילות אחזקה וניהול	סה"כ הכנסה נטו	סה"כ הכנסות מדמי שכירות ערך מהווה
(כולל מע"מ)	(כולל מע"מ)			(כולל מע"מ)			(כולל מע"מ)		(כולל מע"מ)	(כולל מע"מ)
1	3,507,596	1.0%	98.8%	14,238,896	0%	97.1%	17,295,283	796,949	16,498,334	15,731,427
2	3,542,672	1.0%	98.8%	14,238,896	0%	97.1%	17,329,954	796,949	16,533,005	15,031,691
3	3,578,099	1.0%	98.8%	14,238,896	0%	97.1%	17,364,972	796,949	16,568,023	14,363,318
4	3,613,880	1.0%	98.8%	14,238,896	0%	97.1%	17,400,340	796,949	16,603,391	13,724,891
5	3,650,019	1.0%	98.8%	14,238,896	0%	97.1%	17,436,062	796,949	16,639,113	13,115,061
6	3,686,519	1.0%	98.8%	14,950,841	5.0%	97.1%	18,163,549	796,949	17,366,600	13,052,177
7	3,723,384	1.0%	98.8%	14,950,841	0%	97.1%	18,199,988	796,949	17,403,040	12,471,575
8	3,760,618	1.0%	98.8%	14,950,841	0%	97.1%	18,236,793	796,949	17,439,844	11,916,996
9	3,798,224	1.0%	98.8%	14,950,841	0%	97.1%	18,273,965	796,949	17,477,016	11,387,268
10	3,836,207	1.0%	98.8%	14,950,841	0%	97.1%	18,311,509	796,949	17,514,560	10,881,268
11	3,874,569	1.0%	98.8%	15,698,383	5.0%	97.1%	19,075,407	796,949	18,278,458	10,827,990
12	3,913,314	1.0%	98.8%	15,698,383	0%	97.1%	19,113,705	796,949	18,316,757	10,346,296
13	3,952,447	1.0%	98.8%	15,698,383	0%	97.1%	19,152,387	796,949	18,355,438	9,886,193
14	3,991,972	1.0%	98.8%	15,698,383	0%	97.1%	19,191,455	796,949	18,394,507	9,446,708
15	4,031,892	1.0%	98.8%	15,698,383	0%	97.1%	19,230,914	796,949	18,433,966	9,026,911
16	4,072,211	1.0%	98.8%	16,483,302	5.0%	97.1%	20,033,045	796,949	19,236,097	8,981,841
17	743,708	1.0%	98.8%	2,980,542	0%	97.1%	3,629,692	144,106	3,485,586	1,613,564
סה"כ	61,277,332			243,904,439			297,439,020	12,895,284	284,543,736	191,805,176

שווי המלאי לסוף התקופה: 707,638,632 ₪ (לפי קצב גידול שנתי של 1% למשך יתרת תקופת ההשכרה, כפי שהובהר לעיל).

17.4 תחשיב שווי הנכס

שיעור היוון	4.875%
מספר שנים לתום תקופת ההשכרה	16.181
ערך נוכחי של הכנסות שכירות שנתיות	191,805,176 ₪
שווי מלאי בסוף התקופה	707,638,632 ₪
בניכוי השקעה בשיפוץ דירות לקראת מכר	10,800,000 ₪
שווי מלאי נטו (בסוף התקופה)	696,838,632 ₪
שווי מלאי בערך מהווה	322,583,903 ₪
סה"כ שווי הנכס בערך מהווה	514,389,079 ₪
ובמעוגל	514,400,000 ₪

ניתוח רגישות:

שיעור ההיוון						
4.4%	4.6%	4.875%	5.1%	5.4%		
581,100,000 ₪	562,900,000 ₪	545,500,000 ₪	528,600,000 ₪	512,400,000 ₪	1.50%	שיעור העליה הריאלית בשווי המלאי
564,100,000 ₪	546,500,000 ₪	529,700,000 ₪	513,400,000 ₪	497,800,000 ₪	1.25%	
547,600,000 ₪	530,700,000 ₪	514,400,000 ₪	498,700,000 ₪	483,600,000 ₪	1.00%	

18. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון – נכון למועד הקובע, כנקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט זכויות השוכרים החופשיים – בסך של **514,400,000 ₪ (חמש מאות וארבעה עשר מיליון וארבע מאות אלף שקלים חדשים).**

הערות:

א. השווי המוערך המפורט לעיל כולל מע"מ.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה, כדלקמן:

שוי באלפי ₪	מועד ההערכה
507,700	30/06/2024
503,100	30/06/2023
485,700	30/09/2022

א. כפי שנמסר לנו מהחברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.3.2025 בסך של 514,065 אלפי ₪.

20. הצהרות

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

שייטנר
כלכלן ושמאי מקרקעין
M.B.A בהתמחות מימון