



תמצית דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2025

אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ



אלקטרה מוצרי צריכה במספרים

1.05B ₪

הון החברה

348M ₪

EBITDA בתקופת הדוח

3.5B ₪

הכנסות בתקופת הדוח

ilAA-

דירוג S&P

7K

כמות עובדים

1.1B

חוב פיננסי
(ללא IFRS-16)

138K

מחזיקי כרטיס אשראי
קארפור קלאב

8.1B

סך מאזן החברה

347

סניפים

מגזר ספורט ופנאי

מגזר קמעונאות מזון

מגזר קמעונאות חשמל

105

סניפים

Columbia

26 סניפים



40 סניפים

Outsiders

13 סניפים

שבילים

19 סניפים

BOARDERLINE

3 סניפים

RIPCURL

4 סניפים

31K מ"ר

שטחי מסחר

7.9%

שיעור השינוי בסניפים זהים
בתקופת הדוח (בנטרול 12 ימי
מבצע "עם כלביא")



148

סניפים



Carrefour



175K מ"ר

שטחי מסחר

4.9%

שיעור השינוי בסניפים זהים
ברבעון השני של השנה
(כולל חנויות שהוסבו ל- Carrefour)

94

סניפים

מחסני חשמל

70 סניפים

ape

2 סניפים

ape

22 סניפים

55K מ"ר

שטחי מסחר

-1.8%

שיעור השינוי בסניפים
זהים בתקופת הדוח





תוכן עניינים

- פרק א'** - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
- פרק ב'** - דוחות כספיים ביניים מאוחדים של התאגיד ליום 30 ביוני 2025
- פרק ג'** - דוחות כספיים נפרדים של התאגיד ליום 30 ביוני 2025
- פרק ד'** - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
- נספח א'** - הערכת שווי נדל"ן להשקעה





פרק א'

דוח הדירקטוריון על ענייני מצב התאגיד



אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון

לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025

דירקטוריון אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה והחברות המאוחדות שלה (להלן- "הקבוצה") לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (להלן: "תקופת הדוח"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח ויש לעיין בה ביחד עם הדוח התקופתי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ("הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024").

1. תיאור עסקי הקבוצה

הקבוצה פועלת בחמישה תחומי פעילות, המדווחים גם כמגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים, כמפורט להלן:

מגזר מוצרי צריכה חשמליים

ייבוא, ייצוא, ייצור, שיווק, מכירה והפצה של מוצרי צריכה חשמליים ומתן שירות למוצרים.



מגזר קמעונאות חשמל

הפעלת רשתות שיווק קמעונאיות למכירת מוצרי צריכה חשמליים, טלפונים ואביזרים סלולריים באמצעות "מחסני חשמל", "שקם אלקטריק" ו-"שקם דיוטי".



מגזר קמעונאות מזון

הפעלת קבוצת גלובל ריטייל ק.י. בע"מ שהינה רשת לשיווק קמעונאי של מצרכי מזון ומוצרי צריכה אחרים, הפועלת תחת מותגי Carrefour (להלן: "Carrefour").



מגזר ספורט ופנאי

הפעלת רשתות שיווק, ייבוא, ייצור, שיווק והפצה של ציוד ומוצרי הלבשה והנעלה למטיילים, מחנאות, סקי וסנובורד, ספורט שטח ופנאי, באמצעות חברת סער א.ת. יזמות ומסחר בע"מ (להלן: "סער"), וכן, הפעלת רשת חנויות בזיכיון של המותג Adidas (להלן: "Adidas").



מגזר נדל"ן להשקעה

פיתוח, השבחה והקמה של נדל"ן להשקעה.



קרקע ייחודית של כ-62 דונם

2. תוצאות הפעילות:

2.1 להלן ריכוז התוצאות העסקיות לתקופת הדוח (במיליוני ש"ח):

סעיף	1-6/2025 מיליוני ש"ח	1-6/2024 מיליוני ש"ח (**)	הסברי הדירקטוריון
הכנסות ממכירות ומתן שירותים	3,549	3,443	הכנסות הקבוצה עלו ב-3.1% לעומת חציון מקביל אשתקד. העלייה בהכנסות נבעה מגידול בהכנסות במגזר קמעונאות חשמל, במגזר קמעונאות מזון ובמגזר ספורט ופנאי, אשר קוזז באופן חלקי מקיטון במכירות מגזר מוצרי צריכה חשמליים. ראה סעיף 3 להלן.
רווח גולמי	1,049	(1,000) *	העלייה ברווח הגולמי נבעה בעיקר משיפור ברווח הגולמי במגזר קמעונאות מזון ובמגזר קמעונאות חשמל, בעיקר כפועל יוצא מעלייה במחזור ההכנסות כאמור, ועקב התייעלות בהוצאות בעיקר במגזר קמעונאות מזון.
% רווח גולמי	29.6%	29.0%	הגידול נבע משיפור בשיעורי הרווח הגולמי במרבית מגזרי הפעילות.
הוצאות מכירה ושיווק	(839)	(824) *	העלייה נבעה בעיקר מגידול במגזר קמעונאות חשמל כתוצאה מגידול במחזור המכירות ופתיחת סניפים חדשים והתקדזה בחלקה בעיקר מירידה בהוצאות מכירה ושיווק במגזר מזון בעיקר כתוצאה מהתייעלות.
הוצאות הנהלה וכלליות	(56)	(52)	העלייה בהוצאות ההנהלה וכלליות נבעה בעיקרה מהוצאות נוספות במסגרת השינוי הארגוני עליו הכריזה החברה ברבעון האחרון אשתקד. ראה סעיף 1.3.6 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024.
הוצאות מחקר ופיתוח	(1)	(2)	ללא שינוי מהותי.
חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	-	(1)	ללא שינוי מהותי.
רווח לפני הכנסות (הוצאות) אחרות ורה-ארגון	153	121	
% רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות ורה-ארגון	4.3%	3.5%	
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	75	(2)	ראה פירוט בסעיף 2.3 להלן.
הכנסות רה-ארגון	-	6	הכנסות רה ארגון אשתקד נבעו ממגזר המזון.
רווח תפעולי	228	125	
% רווח תפעולי	6.4%	3.6%	
הוצאות מימון, נטו	(116)	(114)	הגידול נבע בעיקר מגידול בהוצאות מימון בגין IFRS 16, כתוצאה מהארכה של הסכמי שכירות בעיקר במגזר המזון ומקיטון בהכנסות מפיקדונות שהתקדז בחלקו מקיטון בהוצאות הפרשי שער ומקיטון בהוצאות ריבית כתוצאה מפירעון מוקדם של הלוואות לזמן ארוך.
רווח לפני מסים על ההכנסה	112	11	
מסים על ההכנסה	(28)	(14)	הגידול בהוצאות המסים נבע בעיקרו מגידול ברווח לפני מס בנטרול מגזר המזון, ומהחזר מיסים בגין שנים קודמות שהתקבל אשתקד במגזר המזון.
רווח נקי (הפסד) מפעילויות נמשכות	84	(3)	
הפסד מפעילויות שהופסקו	(34)	(3)	נבע בעיקר מפעילות מופסקת כתוצאה מצמצום קווי ייצור משאבות חום, ראה באור 5ב' בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
רווח נקי (הפסד)	50	(6)	
% רווח נקי (הפסד)	1.4%	(0.2%)	
רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה	51	19	
רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה מפעילות נמשכת	85	22	
EBITDA	348	305	
EBITDA בנטרול השפעות IFRS 16	161	131	

(*) סווג מחדש.

(**) סווג מחדש בגין פעילויות שהופסקו, ראה באור 5 בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

2. תוצאות הפעילות: (המשך)

2.2 להלן ריכוז התוצאות העסקיות ברבעון השני (במיליוני ש"ח):

סעיף	4-6/2025 מיליוני ש"ח	4-6/2024 מיליוני ש"ח (**)	הסברי הדירקטוריון
הכנסות ממכירות ומתן שירותים	1,793	1,733	הכנסות הקבוצה עלו ב-3.4% לעומת רבעון מקביל אשתקד. העלייה בהכנסות נבעה בעיקר מגידול בהכנסות במגזר קמעונאות חשמל, במגזר קמעונאות מזון ובמגזר מוצרי צריכה חשמליים, אשר קוזז באופן חלקי מקיטון במכירות מגזר ספורט ופנאי בעיקר כפועל יוצא של מבצע "עם כלביא". ראה סעיף 3 להלן.
רווח גולמי	509	(503)*	העלייה ברווח הגולמי נבעה בעיקר מעליה ברווח הגולמי במגזר קמעונאות חשמל ובמגזר מזון, בעיקר כפועל יוצא מעלייה במחזור ההכנסות כאמור, והתייעלות בהוצאות בעיקר במגזר המזון.
% רווח גולמי	28.4%	29.1%	הקיטון נבע בעיקר מירידה בשיעורי הרווח הגולמי במגזר ספורט ופנאי ובמגזר מזון שהתקזז בחלקו מגידול בשיעור הרווח הגולמי במגזר קמעונאות חשמל.
הוצאות מכירה ושיווק	(422)	(418)*	העלייה נבעה בעיקר מגידול במגזר קמעונאות חשמל כתוצאה מגידול במחזור המכירות ופתיחת סניפים חדשים ומגידול במגזר ספורט ופנאי והתקזזה בחלקה מירידה בהוצאות מכירה ושיווק במגזר מזון.
הוצאות הנהלה וכלליות	(27)	(28)	ללא שינוי מהותי.
הוצאות מחקר ופיתוח	(1)	(1)	ללא שינוי מהותי.
רווח לפני הכנסות אחרות ורה-ארגון	59	56	
% רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות ורה-ארגון	3.3%	3.2%	
הכנסות אחרות, נטו	34	4	ראה פירוט בסעיף 2.3 להלן.
הכנסות רה-ארגון	-	1	ללא שינוי מהותי.
רווח תפעולי	93	61	
% רווח תפעולי	5.2%	3.5%	
הוצאות מימון, נטו	(54)	(64)	הקיטון נבע בעיקר מקיטון בהוצאות הפרשי שער שהתקזז בחלקו מקיטון בהכנסות ריבית מפיקדונות עקב שימוש בפיקדונות לפרעון הלוואות לזמן ארוך, מגידול בהוצאות מימון בגין IFRS 16, בעיקר כתוצאה מהארכה של הסכמי שכירות במגזר המזון ומגידול בהוצאות מימון אחרות.
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	39	(3)	
מסים על ההכנסה	(14)	(3)	הגידול בהוצאות המסים נבע בעיקרו מגידול ברווח לפני מס בנטרול מגזר המזון, ומהחזר מיסים בגין שנים קודמות שהתקבל אשתקד במגזר המזון.
רווח נקי (הפסד) מפעילויות נמשכות	25	(6)	
הפסד מפעילויות שהופסקו	(***)	(3)	נבע בעיקר מפעילות מופסקת כתוצאה מצמצום קווי ייצור משאבות חום, ראה באור 5 בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
רווח נקי (הפסד)	25	(9)	
% רווח נקי (הפסד)	1.4%	(0.5%)	
רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה	30	(***)	
רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה מפעילות נמשכות	30	3	
EBITDA	158	147	
EBITDA בנטרול השפעות IFRS 16	63	59	

(*) סווג מחדש.

(**) סווג מחדש בגין פעילויות שהופסקו, ראה באור 5 בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

(***) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

2.3 להלן פירוט הרכב ההכנסות (הוצאות) אחרות:

שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2025	2024	2025	
מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		
(1)	35	(2)	65	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה (*)
-	10	1	16	רווח הון ממימוש סניפים ורכוש קבוע
-	-	(5)	-	עלויות עסקה והוצאות ייעוץ בגין שנים
2	(4)	2	(5)	הכנסות (הוצאות) בגין תביעות משפטיות
3	-	3	-	מענקי מלחמת "חרבות ברזל"
-	(7)	(1)	(1)	אחרות
4	34	(2)	75	סה"כ

(*) ראה סעיף 7.6 וסעיף 14 להלן ובאור ג'4 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

3. דיווח בדבר מגזרים עסקיים

3.1 תמצית תוצאות הקבוצה לפי מגזרי הפעילות:

סה"כ	התאמות אחר	מגזר נדל"ן להשקעה	מגזר ספורט ופנאי	מגזר קמעונאות מזון	מגזר קמעונאות חשמל	מגזר מוצרי צריכה חשמליים	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2025
מיליוני ש"ח							
3,549	(76)	7	234	1,639	1,243	502	סה"כ הכנסות
248	1	66	13	85	49	34	רווח מגזרי
7.0%	-	-	5.5%	5.2%	4.0%	6.7%	% מההכנסות
(20)							הוצאות משותפות בלתי מוקצות
228							רווח תפעולי
348	(20)	7	45	190	80	46	EBITDA
161	(21)	7	13	66	54	42	EBITDA ללא IFRS 16

סה"כ	התאמות אחר	מגזר נדל"ן להשקעה	מגזר ספורט ופנאי	מגזר קמעונאות מזון	מגזר קמעונאות חשמל	מגזר מוצרי צריכה (חשמליים*)	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2024
מיליוני ש"ח							
3,443	(84)	7	227	1,602	1,180	511	סה"כ הכנסות
143	(2)	4	16	34	59	32	רווח מגזרי
4.2%	-	-	7.0%	2.1%	5.0%	6.2%	% מההכנסות
(18)							הוצאות משותפות בלתי מוקצות
125							רווח תפעולי
305	(20)	6	45	146	84	44	EBITDA
131	(21)	6	16	27	62	41	EBITDA ללא IFRS 16

(*) סווג מחדש בגין פעילויות שהופסקו, ראה באור 5 בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

(**) EBITDA מחושבת כרווח לפני פחת והפחתות, הוצאות מימון, נטו, הכנסות (הוצאות) אחרות ומיסים על הכנסה.

3. דיווח בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

3.1 תמצית תוצאות הקבוצה לפי מגזרי הפעילות: (המשך)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2025	מגזר מוצרי צריכה חשמליים	מגזר קמעונאות חשמל	מגזר קמעונאות מזון	מגזר ספורט ופנאי	מגזר נדל"ן להשקעה	התאמות אחר	סה"כ
מיליוני ש"ח							
סה"כ הכנסות	256	639	840	100	4	(46)	1,793
רווח (הפסד) מגזרי	9	23	43	(5)	33	(1)	102
% מההכנסות	3.5%	3.6%	5.1%	(4.7%)	-	-	5.7%
הוצאות משותפות בלתי מוקצות							
רווח תפעולי							(9)
EBITDA	15	39	97	13	3	(9)	158
EBITDA ללא IFRS 16	13	25	35	(4)	3	(9)	63

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2024	מגזר מוצרי צריכה (חשמליים*)	מגזר קמעונאות חשמל	מגזר קמעונאות מזון	מגזר ספורט ופנאי	מגזר נדל"ן להשקעה	התאמות אחר	סה"כ
מיליוני ש"ח							
סה"כ הכנסות	253	610	812	103	3	(48)	1,733
רווח מגזרי	8	29	30	3	2	(2)	70
% מההכנסות	3.2%	4.7%	3.8%	2.6%	-	-	4.1%
הוצאות משותפות בלתי מוקצות							
רווח תפעולי							(9)
EBITDA	15	42	81	17	3	(11)	147
EBITDA ללא IFRS 16	14	31	21	2	3	(12)	59

(*) סווג מחדש בגין פעילויות שהופסקו, ראה באור 5 בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

3.2 הסבר ביחס לנתונים המופיעים בטבלה

3.2.1 קמעונאות חשמל

מחזור המכירות בתקופת הדוח הסתכם לסך של 1,243 מיליון ש"ח לעומת סך של 1,180 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של כ-5.3%. מחזור המכירות ברבעון השני של שנת 2025 הסתכם לסך של 639 מיליון ש"ח לעומת סך של 610 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של כ-4.7%.

העלייה במכירות בתקופת הדוח נבעה בעיקרה מגידול במכירות סניפים חדשים, מגידול במכירות באון ליין ומגידול במכירות חנויות הדיוטי פרי לעומת התקופה המקבילה אשתקד. העלייה במכירות ברבעון השני של שנת 2025, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נבעה בעיקרה מגידול במכירות סניפים חדשים ומגידול במכירות באון ליין והתקדזה בחלקה מירידה במכירות שקם דיוטי פרי בעיקר כפועל יוצא של מבצע "עם כלביא" וסגירת חנויות הדיוטי פרי (ראה סעיף 7.5 להלן).

המכירות בחנויות זהות במגזר אשר פעלו באופן מלא בתקופת הדוח וברבעון השני של שנת 2025 קטנו ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בשיעור של כ-1.8% וכ-3.1%, בהתאמה. בנטרול חנויות הדיוטי פרי, קטנו מכירות החנויות זהות אשר פעלו באופן מלא ברבעון השני של שנת 2025 בשיעור של כ-1.0% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

מכירות למ"ר בחנויות זהות הסתכמו בתקופת הדוח ל-5,405 ש"ח למ"ר בממוצע חודשי בהשוואה ל-5,608 ש"ח למ"ר בתקופה המקבילה אשתקד וברבעון השני של שנת 2025 בסך 5,487 ש"ח למ"ר בממוצע חודשי בהשוואה ל-5,775 ש"ח למ"ר בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח המגזרי הסתכם בתקופת הדוח בסך של 49 מיליון ש"ח המהווה כ-4.0% מהמחזור לעומת סך של 59 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווה כ-5.0% מהמחזור. הרווח המגזרי הסתכם ברבעון השני של שנת 2025 בסך של 23 מיליון ש"ח המהווה כ-3.6% מהמחזור לעומת סך של 29 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווה כ-4.7% מהמחזור.

הירידה ברווח המגזרי בתקופת הדוח וברבעון השני של שנת 2025 נבעה בעיקר מקיטון במכירות הסניפים הזהים ומגידול בהוצאות שכר עבודה, שכר דירה ואחזקת סניפים כפועל יוצא של פתיחת סניפים חדשים. מתחילת השנה החברה נערכה לצמיחה בפעילות והכנסות המגזר בין היתר באמצעות פתיחת חנויות חדשות, הצטיידות במלאי מתאים ובהכנת תשתיות החברה על מנת לתמוך בצמיחה המתמשכת. מבצע "עם כלביא" פגע בצמיחה כאמור אך העלויות התומכות נותרו בעינן והביאו לפגיעה ברווח המגזרי (ראה סעיף 7.5 להלן). **יצוין כי בחודש יולי 2025, חזר המגזר לצמיחה בהשוואה ליולי אשתקד ומציג גידול במכירות החנויות הזהות.**

יובהר, כי הנתונים הכספיים לחודש יולי הינם הערכות הנהלת החברה ואינם נתונים אשר סוקרו ו/או בוקרו על ידי רואה החשבון המבקר של החברה.

31.12.2024	4-6/2024	4-6/2025	תחום קמעונאות חשמל במיליוני ש"ח	
נתונים כלליים				
1	2	1	מספר סניפים בזכיינות	
86	81	193	מספר סניפים בהפעלה ישירה	
51,228	47,838	54,549	שטח מסחר ברוטו (מ"ר)	
34,172	31,592	36,982	שטח מסחר נטו (מ"ר)	
1,061	893	950	סניפים	הון אנושי
129	163	189	אחר	
תוצאות הפעילות				
2,550	610	639	הפעלה ישירה	הכנסות
1,963	470	492	עלויות משתנות	עלות המכר
33	5	10	לאחר יישום תקן ifrs16 (*)	דמי שכירות (בהתאם לשטח מסחר ברוטו כמפורט לעיל)
78	16	22	ללא יישום ifrs16	
225	54	62	סה"כ הוצאות שכר המיוחסות לעובדי הפעילות הקמעונאית (לרבות הוצאות בגין עובדי קבלן)	
54	13	16	הוצאות פחת לאחר יישום תקן IFRS16	
113	29	23	רווח מגזרי	
(260)	(298)	(135)	הון חוזר (גרעון) תפעולי (**)	
נתונים בדבר פדיון ומכירות				
5.9	5.8	5.5	הכנסות למ"ר ממוצע חודשי באלפי ש"ח	
22.5%	33.7%	(3.1%)	שיעור השינוי בהכנסות מחנויות זהות (%)	

(*) כולל דמי שכירות משתנות ולא כולל הוצאות פחת ומימון.

(**) יתרת מלאי ויתרת לקוחות בניכוי יתרת ספקים.

לרבעון שנסתיים ביום			שינויים
31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	
צמיחה ברמת הקבוצה			
11.5%	6.2%	17.1%	שיעור השינוי בשטחי מסחר נטו / רצפת מכירה
22.5%	33.7%	(3.1%)	שיעור השינוי במכירות מחנויות זהות (%)

3.2.2 קמעונאות מזון

מחזור המכירות בתקופת הדוח הסתכם בסך של 1,639 מיליון ש"ח לעומת סך של 1,602 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-2.3%. מחזור המכירות ברבעון השני של שנת 2025 הסתכם בסך של 840 מיליון ש"ח לעומת סך של 812 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-3.4%.

המכירות בחנויות זהות במגזר זה אשר פעלו באופן מלא בתקופת הדוח וברבעון השני של שנת 2025 (לרבות חנויות שהוסבו ל-Carrefour) גדלו בשיעור של כ-3.4% ושל כ-4.9% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, בהתאמה.

מכירות למ"ר בתקופת הדוח הסתכמו ל-30,579 ש"ח למ"ר בממוצע לעומת 29,568 ש"ח למ"ר בממוצע בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-3.4%. מכירות למ"ר ברבעון השני של שנת 2025 הסתכמו ל-31,504 ש"ח למ"ר בממוצע לעומת 30,022 ש"ח למ"ר בממוצע בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-4.9%.

הרווח המגזרי הסתכם בתקופת הדוח לסך של 85 מיליון ש"ח ומהווה 5.2% ממחזור ההכנסות לעומת רווח מגזרי בסך של 34 מיליון ש"ח המהווה 2.1% ממחזור ההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח המגזרי הסתכם ברבעון השני של שנת 2025 לסך של 43 מיליון ש"ח ומהווה 5.1% ממחזור ההכנסות לעומת רווח מגזרי בסך של 30 מיליון ש"ח המהווה 3.8% ממחזור ההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד.

השיפור ברווח המגזרי בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נבע בעיקר מגידול במכירות בסניפים שהוסבו למותג Carrefour, ממימוש 5 סניפים בתקופת הדוח וכן כתוצאה מהתייעלות בהוצאות המגזר.

למועד הדוח גלובל ריטייל סיימה את תכנית ההסבות של החנויות, ונכון להיום פועלות 148 חנויות תחת המותג Carrefour.

מגזר קמעונאות מזון ממשיך להציג גידול ב-EBITDA בנטרול IFRS 16 ברבעון השני ובחציון הראשון של שנת 2025 שהסתכמו ל-EBITDA בנטרול IFRS 16 חיובית בסך של 35 מיליון ש"ח ובסך של 66 מיליון ש"ח, בהתאמה, זאת לעומת EBITDA בנטרול IFRS 16 חיובית בסך של 21 מיליון ש"ח ובסך של 27 מיליון ש"ח בתקופות מקבילות אשתקד, בהתאמה.

ברבעון השני לשנת 2025 הציגה קבוצת גלובל ריטייל (מגזר קמעונאות המזון בנטרול התאמת עודפי עלות והתאמות מגזריות) רווח תפעולי של כ-52 מיליון ש"ח ורווח נקי של כ-5 מיליון ש"ח, לעומת רווח תפעולי של כ-30 מיליון ש"ח והפסד של כ-17 מיליון ש"ח, בתקופה המקבילה אשתקד, בהתאמה. (ברמת מגזר קמעונאות המזון, הרווח המגזרי הסתכם בכ-43 מיליון ש"ח, כאמור, וההפסד הסתכם בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח לעומת רווח מגזרי בסך של כ-30 מיליון ש"ח, כאמור, והפסד בסך של כ-19 מיליון ש"ח, ברבעון המקביל אשתקד, בהתאמה).

31.12.2024	4-6/2024	4-6/2025	תחום קמעונאות מזון במיליוני ש"ח	
נתונים כלליים				
148	149	² 146	מספר סניפים בהפעלה ישירה	
170,513	169,036	170,189	שטח מסחר ברוטו (מ"ר)	
112,033	111,555	111,846	שטח מסחר נטו (מ"ר)	
4,305	4,267	3,957	סניפים	הון אנושי
73	85	64	אחר	
תוצאות הפעילות				
3,296	800	835	הפעלה ישירה	הכנסות
41	12	5	הכנסות אחרות	
2,321	560	595	עלויות משתנות	עלות מכר
14	4	3	לאחר יישום תקן ifrs16 (*)	דמי שכירות (בהתאם לשטח מסחר ברוטו כמפורט לעיל)
248	61	62	ללא יישום ifrs16	
471	116	118	סה"כ הוצאות שכר המיוחסות לעובדי הפעילות הקמעונאית (לרבות הוצאות בגין עובדי קבלן)	
241	57	60	הוצאות פחת לאחר יישום תקן IFRS16	
108	24	43	רווח תפעולי	
(515)	(404)	(505)	הון חוזר (גרעון) תפעולי (**)	
נתונים בדבר פדיון ומכירות				
29,466	29,733	31,504	הכנסות למ"ר שנתי (בש"ח)	
5.7%	6.33%	4.9%	שיעור השינוי בהכנסות מחנויות זהות (%)	

(*) כולל דמי שכירות משתנות ולא כולל הוצאות פחת ומימון.

(**) יתרת מלאי ויתרת לקוחות בניכוי יתרת ספקים.

לרבעון שנסתיים ביום			שינויים
31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	
צמיחה ברמת הקבוצה			
(0.5%)	(1.98%)	0.26%	שיעור השינוי בשטחי מסחר נטו / רצפת מכירה
5.7%	6.33%	4.9%	שיעור השינוי במכירות מחנויות זהות (%)

3.2.3 ספורט ופנאי

מחזור המכירות בתקופת הדוח הסתכם בסך של 234 מיליון ש"ח לעומת סך של 227 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של כ-3.0%. מחזור המכירות ברבעון השני של שנת 2025 הסתכם לסך של 100 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 103 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווה קיטון של כ-3.4%. **בחודש יולי 2025 חזרו הכנסות המגזר לצמוח בהשוואה לחודש יולי אשתקד.**

הגידול במכירות המגזר בתקופת הדוח נבע בעיקר מגידול בהכנסות של סער בסך של 9 מיליון ש"ח, בעיקר בתחום הקמעונאות, מגידול במכירות למ"ר ומגידול במכירות החנויות הזרות, זאת על אף סגירת החנויות בתקופת מבצע "עם כלביא", שהתקזז מקיטון בהכנסות של Adidas בסך של 2 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מקיטון בהכנסות בחודש יוני 2025 שנבע מסגירת החנויות בתקופת מבצע "עם כלביא" (ראה סעיף 7.5 להלן).

המכירות בחנויות זהות במגזר אשר פעלו באופן מלא בחציון הראשון של שנת 2025 גדלו בשיעור של כ-1.8% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. המכירות בחנויות זהות במגזר אשר פעלו באופן מלא ברבעון השני של שנת 2025 קטנו בשיעור של כ-8.3% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

המכירות בחנויות זהות במגזר אשר פעלו באופן מלא בחציון הראשון של שנת 2025, בנטרול 12 ימי מבצע "עם כלביא" בהן החנויות היו סגורות, גדלו בשיעור של כ-7.9% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

המכירות בחנויות זהות במגזר אשר פעלו באופן מלא ברבעון השני של שנת 2025, בנטרול 12 ימי מבצע "עם כלביא" בהן החנויות היו סגורות, גדלו בשיעור של כ-5.1% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

מכירות למ"ר בחנויות זהות הסתכמו בתקופת הדוח ל-1,330 ש"ח למ"ר בממוצע חודשי לעומת 1,308 ש"ח למ"ר בתקופה המקבילה אשתקד וברבעון השני של שנת 2025 בסך 1,102 ש"ח למ"ר בממוצע חודשי בהשוואה ל-1,202 ש"ח למ"ר בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח המגזרי הסתכם בתקופת הדוח לסך של 13 מיליון ש"ח ומהווה כ-5.5% ממחזור ההכנסות לעומת רווח בסך של 16 מיליון ש"ח המהווה כ-7.0% ממחזור ההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד המגזרי הסתכם ברבעון השני של שנת 2025 לסך של 5 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך של 3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון ברווח המגזרי נבע, כאמור, בעיקר מהשפעת מבצע "עם כלביא" שהוביל לסגירת החנויות במהלך חודש יוני 2025 (ראה סעיף 7.5 להלן).

יובהר, כי הנתונים הכספיים לחודש יולי הינם הערכות הנהלת החברה ואינם נתונים אשר סוקרו ו/או בוקרו על ידי רואה החשבון המבקר של החברה.

31.12.2024	4-6/2024	4-6/2025	תחום ספורט ופנאי במיליוני ש"ח	
נתונים כלליים				
97	97	³ 100	מספר סניפים בהפעלה ישירה	
28,619	28,566	30,360	שטח מסחר ברוטו (מ"ר)	
22,221	21,641	23,492	שטח מסחר נטו (מ"ר)	
707	691	694	סניפים	הון אנושי
74	99	83	אחר	
תוצאות הפעילות				
420	88	85	הפעלה ישירה	הכנסות
90	15	15	סיטונאות	
224	45	46	עלויות משתנות	עלות מכר
25	7	7	לאחר יישום תקן ifrs16 (*)	דמי שכירות (בהתאם לשטח מסחר ברוטו כמפורט לעיל)
85	18	22	ללא יישום ifrs16	
61	15	15	סה"כ הוצאות שכר המיוחסות לעובדי הפעילות הקמעונאית (לרבות הוצאות בגין עובדי קבלן)	
63	15	17	הוצאות פחת לאחר יישום תקן IFRS16	
48	3	(5)	רווח (הפסד) מגזרי	
143	138	108	הון חוזר תפעולי (**)	
נתונים בדבר פדיון ומכירות				
1.4	1.0	1.1	הכנסות למ"ר ממוצע חודשי באלפי ש"ח	
29%	21%	(8.3%)	שיעור השינוי בהכנסות מחנויות זהות (%)	

(*) כולל דמי שכירות משתנות ולא כולל הוצאות פחת ומימון.

(**) יתרת מלאי ויתרת לקוחות בניכוי יתרת ספקים.

לרבעון שנשתיים ביום			שינויים
31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	
צמיחה ברמת הקבוצה			
(5%)	49%	8.6%	שיעור השינוי בשטחי מסחר נטו / רצפת מכירה
29%	21%	(8.3%)	שיעור השינוי בהכנסות מחנויות זהות (%)

המכירות בחנויות זהות במגזר אשר פעלו באופן מלא ברבעון השני של שנת 2025, בנטרול 12 ימי מבצע "עם בלבאי" בהן החנויות היו סגורות, גדלו בשיעור של כ-5.1% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

3.2.4 מוצרי צריכה חשמליים

מחזור המכירות בתקופת הדוח הסתכם בסך של 502 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 511 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, המהווה קיטון של כ-1.7%. מחזור המכירות ברבעון השני של שנת 2025 הסתכם בסך של 256 מיליון ש"ח לעומת סך של 253 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, המהווה גידול של כ-1.3%.

הירידה בהכנסות בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקר מקיטון בהכנסות בתחום סחר מותגים, בעיקר כפועל יוצא של השפעות מבצע "עם כלביא" והתקצה בחלקה בעלייה במחזור ההכנסות בתחום המזגנים בשוק המקומי. העלייה בהכנסות ברבעון השני של שנת 2025, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נבעה בעיקר מגידול בהכנסות בתחום המזגנים בשוק המקומי, בעיקר כתוצאה משינוי תמהיל המכירות והתקצה בחלקה בירידה במחזור ההכנסות בתחום סחר מותגים, בעיקר עקב השפעת מבצע "עם כלביא" (ראה סעיף 7.5 להלן).

הרווח המגזרי הסתכם בתקופת הדוח לסך של 34 מיליון ש"ח לעומת סך של 32 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח המגזרי הסתכם ברבעון השני של שנת 2025 לסך של 9 מיליון ש"ח לעומת סך של 8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתקופת הדוח סווגה פעילותה של החברה הנכדה של החברה, בתחום ייצור מערכות חימום, שנכללה במגזר מוצרי צריכה חשמליים, כפעילות מופסקת. לפרטים נוספים ראה באור 5ב' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים וסעיף 7.3 להלן.

3.2.5 נדל"ן להשקעה

מחזור המכירות בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד הסתכם בסך של 7 מיליון ש"ח. מחזור המכירות ברבעון השני של שנת 2025 ובתקופה המקבילה אשתקד הסתכם בסך של 4 מיליון ש"ח ובסך של 3 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הרווח המגזרי הסתכם בתקופת הדוח לסך של 66 מיליון ש"ח לעומת רווח מגזרי בסך של 4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח המגזרי הסתכם ברבעון השני של שנת 2025 לסך של 33 מיליון ש"ח לעומת רווח מגזרי בסך של 2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הגידול ברווח המגזרי בתקופת הדוח וברבעון השני של שנת 2025 נבע מהתאמת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שבבעלות החברה. לפרטים נוספים ראה באור 4ג' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים וסעיפים 7.6 ו-14 להלן.

4. השפעת היישום של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16-חכירות

השפעת תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16-חכירות על דוח רווח והפסד המאוחד (במיליוני ש"ח)

	ינואר-דצמבר 2024		ינואר-יוני 2024		ינואר-יוני 2025		
	כפי שדווח	ללא השפעת התקן	כפי שדווח	ללא השפעת התקן	כפי שדווח	ללא השפעת התקן	
רווח תפעולי	324	224	125	82	228	173	הוצאות מימון, נטו
	(237)	(101)	(114)	(56)	(116)	(40)	
רווח לפי מיסים על ההכנסה	87	123	11	26	112	133	מיסים על הכנסה
	(31)	(31)	(14)	(14)	(28)	(28)	
רווח נקי (הפסד) מפעילויות							נמשכות
	56	92	(3)	12	84	105	
הפסד מפעילויות שהופסקו	(22)	(22)	(3)	(3)	(34)	(34)	רווח נקי (הפסד)
	34	70	(6)	9	50	71	
רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה	52	69	19	26	51	56	EBITDA
	691	323	305	131	348	161	

	אפריל-יוני 2024		אפריל-יוני 2025		
	כפי שדווח	ללא השפעת התקן	כפי שדווח	ללא השפעת התקן	
רווח תפעולי	61	37	93	66	הוצאות מימון, נטו
	(64)	(29)	(54)	(16)	
רווח לפי מיסים על ההכנסה	(3)	8	39	50	מיסים על הכנסה
	(3)	(3)	(14)	(14)	
רווח נקי (הפסד) מפעילויות					נמשכות
	(6)	5	25	36	
הפסד מפעילויות שהופסקו	(3)	(3)	(*)	(*)	רווח נקי (הפסד)
	(9)	2	25	36	
רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה	(*)	6	30	32	EBITDA
	147	59	158	63	

(*) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

4. השפעת היישום של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16-חכירות (המשך)

להלן פירוט להתאמות שבוצעו על מנת להציג את התוצאות ללא השפעת תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16-חכירות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
מיליוני ש"ח					
324	61	93	125	228	רווח תפעולי כפי שדווח
(368)	(88)	(95)	(174)	(187)	תוספת הוצאות שכירות כתוצאה מביטול השפעות יישום IFRS 16
268	64	69	132	133	ביטול השפעות פחת IFRS 16
-	-	(1)	(1)	(1)	ביטול הכנסות אחרות כתוצאה מצמצום חוזים
224	37	66	82	173	רווח תפעולי בנטרול השפעות IFRS 16
136	35	39	59	76	ביטול השפעת הוצאות מימון בתחולת IFRS 16
691	147	158	305	348	EBITDA כפי שדווחה
368	88	95	174	187	הכללת הוצאות שכירות
323	59	63	131	161	EBITDA בנטרול השפעות IFRS 16

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

5. מצב כספי:

5.1 תמצית המאזנים המאוחדים

סעיף	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
במיליוני ש"ח			
נכסים שוטפים	2,260	2,345	הירידה נבעה בעיקר מקיטון ביתרות הפיקדונות לזמן קצר בסך של 275 מיליוני ש"ח ומקיטון במזומנים ושווי מזומנים שהתקזז בחלקו בעיקר מגידול ביתרת המלאי בסך של 202 מיליון ש"ח בעיקר במגזר קמעונאות חשמל עקב גידול בהיקפי הפעילות ומהצטיידות במלאי מזגנים לקראת עונת הקיץ ומגידול בסעיף חייבים ויתרות חובה.
נכסים לא שוטפים	5,805	5,659	העלייה נבעה בעיקר מגידול בסעיף נדל"ן להשקעה בסך של 62 מיליון ש"ח כתוצאה משערוך בתקופת הדוח ומגידול של 62 מיליון ש"ח בסעיף רכוש קבוע בעיקר כתוצאה מהמשך ההשקעה בהסבות סניפי Carrefour ופתיחת סניפים חדשים ומגידול בסעיף נכסי זכות שימוש שקוזה בחלקה מירידה בסעיף נכסים בלתי מוחשיים ובסעיף מוניטין.
התחייבויות שוטפות	3,573	3,382	העלייה נבעה בעיקר מגידול בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 138 מיליון ש"ח ומסעיף ספקים בסך של 72 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהצטיידות במלאים, כאמור לעיל, שקוזה בחלקה מירידה בסעיף זכאים ויתרות זכות.
התחייבויות לא שוטפות	3,447	3,589	הירידה נבעה בעיקר מקיטון בסעיף הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 170 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מפירעון מוקדם של הלוואות לזמן ארוך ובסעיף התחייבויות אחרות כתוצאה מביטול עסקת ריאליטי שקוזה בחלקה מגידול בסעיף התחייבויות בגין חכירה.
הון	1,045	1,033	העלייה נבעה בעיקר מרווח כולל לתקופה בסך של 50 מיליוני ש"ח שהתקזזה בחלקה מדיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של 40 מיליוני ש"ח.
חוב פיננסי, נטו	3,848	3,475	העלייה נבעה בעיקר מהשקעות ברכוש קבוע ובנדל"ן להשקעה בסך של 167 מיליון ש"ח, מתשלום דיבידנד בסך של 40 מיליון ש"ח, מגידול ביתרת התחייבויות בגין חכירה ומשינוי בהון החוזר.
חוב פיננסי, נטו בנטרול IFRS 16	1,138	832	העלייה נבעה בעיקר מהשקעות ברכוש קבוע ובנדל"ן להשקעה, מתשלום דיבידנד ומשינוי בהון החוזר.

5.2 נכסי והתחייבויות המגזרים

30 ביוני 2025						
מיליוני ש"ח						
סה"כ	מגזר נדל"ן להשקעה והתאמות ואחר	מגזר ספורט ופנאי	מגזר קמעונאות מזון	מגזר קמעונאות חשמל	מגזר מוצרי צריכה חשמליים	
2,260	(301)	248	520	814	979	נכסים שוטפים
5,805	451	516	4,000	542	296	נכסים לא שוטפים
3,573	(192)	248	1,554	1,298	665	התחייבויות שוטפות
3,447	150	273	2,584	306	134	התחייבויות לא שוטפות
(3,848)	(442)	(354)	(2,502)	(403)	(147)	נכס (חוב) פיננסי, נטו
(1,138)	(442)	(37)	(405)	(131)	(123)	נכס (חוב) פיננסי, נטו ללא IFRS16

31 בדצמבר 2024						
מיליוני ש"ח						
סה"כ	מגזר נדל"ן להשקעה והתאמות ואחר	מגזר ספורט ופנאי	מגזר קמעונאות מזון	מגזר קמעונאות חשמל	מגזר מוצרי צריכה חשמליים	
2,345	38	235	494	711	867	נכסים שוטפים
5,659	386	469	3,985	508	311	נכסים לא שוטפים
3,382	(48)	225	1,509	1,169	527	התחייבויות שוטפות
3,589	509	238	2,381	323	138	התחייבויות לא שוטפות
(3,475)	(351)	(321)	(2,504)	(259)	(40)	נכס (חוב) פיננסי, נטו
(832)	(351)	(47)	(405)	(13)	(16)	נכס (חוב) פיננסי, נטו ללא IFRS16

6. התפלגות מקורות המימון

6.1 להלן תמצית תזרים המזומנים:

סעיף	1-6/2025 מיליוני ש"ח	1-6/2024 מיליוני ש"ח	הסברי הדירקטוריון
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	2	54	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו בסך של 2 מיליון ש"ח לעומת סך של 54 מיליון ש"ח אשתקד. הירידה בתזרים מזומנים מפעילות שוטפת נבעה בעיקר משינוי בסעיפי ההון החוזר בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד והתקדזה בחלקה מרווח בתקופת הדוח לעומת הפסד בתקופה מקבילה אשתקד.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	155	(386)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בתקופת הדוח נבעו בעיקר מתמורה מפיקדונות לזמן קצר וממימוש סניפים ורכוש קבוע בסך של 34 מיליון ש"ח במגזר ש"ח ומתמורה ממימוש סניפים ורכוש קבוע בסך של 34 מיליון ש"ח במגזר קמעונאות מזון והתקדזו בחלקם מהשקעה ברכישת רכוש קבוע ואחר בעיקר במגזר קמעונאות מזון בסך 133 מיליון ש"ח ומהשקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 12 מיליון ש"ח.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) פעילות מימון	(216)	155	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בתקופת הדוח שימשו בעיקר לפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של 297 מיליון ש"ח, לפירעון התחייבויות בגין חכירה בסך של 111 מיליון ש"ח, לתשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של 40 מיליון ש"ח ולהחזר מקדמה ע"ח נדל"ן להשקעה בסך של 31 מיליון ש"ח והתקדזו בחלקם מקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של 57 מיליון ש"ח במגזר קמעונאות מזון ומקבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של 208 מיליון ש"ח.
סה"כ ירידה במזומנים	(59)	(177)	

6.2 גרעון בהון חוזר

נכון ליום 30 ביוני 2025 לקבוצה הון חוזר (נטו) (נכסים שוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות) שלילי בסך של כ-1,313 מיליון ש"ח בדוחותיה הכספיים ביניים מאוחדים, והון חוזר (נטו) תפעולי שלילי בדוחותיה הכספיים ביניים מאוחדים, המאפיין פעילות קמעונאית כזו של החברה, בסך של 108 מיליון ש"ח. כמו כן, לאותו מועד לחברה הון חוזר (נטו) שלילי (נכסים שוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות) בסך של 60 מיליון ש"ח וכן, הון חוזר (נטו) תפעולי שלילי בהתאם למידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה בסך של 12 מיליון ש"ח.

בנטרול מגזר מזון לקבוצה הון חוזר (נטו) (נכסים שוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות) שלילי בסך של 279 מיליון ש"ח, והון חוזר (נטו) תפעולי חיובי בסך של 494 מיליון ש"ח. דירקטוריון החברה ערך בחינה האם המצב העובדתי האמור מצביע על בעיית נזילות, במסגרתה נבחנו מקורות המימון של החברה לפירעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות בהסתמך על תזרים מזומנים חזוי שהוצג בפני הדירקטוריון. בהתאם לאמור לעיל, הדירקטוריון קבע, כי אין בגרעון בהון החוזר ובגרעון בהון החוזר התפעולי כאמור, כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ולפיכך לא

מתקיים בחברה סימן אזהרה, כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות. לפרטים נוספים ראה באור 4ט' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

7. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

7.1 דיבידנד

ביום 23 במרס, 2025 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 40 מיליון ש"ח, המשקפת 1.72 ש"ח למניה. הדיבידנד שולם ביום 8 באפריל, 2025.

7.2 עניינים הנוגעים לקבוצת גלובל ריטייל ק.י. בע"מ

לפרטים בדבר עניינים נוספים הקשורים בגלובל ריטייל, ראה באור 4(א') ובאור 10ב' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

7.3 בהמשך לאמור בבאור 26ה' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר שינויים רגולטוריים בתחום מערכות חימום וקירור, הפסיקה החברה הנכדה של החברה בתום חודש מרס 2025 את פעילותה בתחום ייצור מערכות חימום שנכללה בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת.

7.4 ביום 26 במאי, 2025 הודיעה רשות ניירות ערך על החלטתה להאריך את התקופה להצעת ניירות הערך של החברה על פי תשקיף המדף של התאגיד מיום 31 במאי, 2023 עד ליום 30 במאי, 2026.

7.5 מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא"

במהלך הרבעון השני של שנת 2025 לא חל שינוי מהותי בדבר השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על מגזרי הפעילות של החברה, כפי שפורטו בבאור 1ד' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים שצורפו כחלק ג' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024. ביום 13 ביוני, 2025 החלה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא", מבצע צבאי רחב היקף של מדינת ישראל נגד אירן, במהלכו שיגרה אירן טילים בליסטיים ואמצעי לחימה נוספים שגרמו לנפגעים ונזק לתשתיות ולרכוש. המבצע הוביל להאטה ושיבוש בפעילות העסקית במשק הישראלי, לרבות הנהגת מדיניות של שמיים סגורים. בתקופת מבצע "עם כלביא" חנויות הקבוצה במגזר ספורט ופנאי וכן, חנויות הדיוטי פרי היו סגורות. סגירת החנויות והמצב המיוחד בעורף, הובילו לירידה במחזור ההכנסות וברווח המגזרי במגזר ספורט ופנאי, לירידה במחזור ההכנסות בחנויות הדיוטי פרי וברווח המגזרי במגזר קמעונאות חשמל ולירידה במחזור ההכנסות בתחום סחר מותגים במגזר מוצרי צריכה חשמליים.

7.6 נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

ביום 24 ביוני, 2025 חתמה החברה על הסכם לביטול עסקה מיולי 2021 לרכישה על ידי ריאליטי, קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת, של מחצית מזכויות החברה בחלקה 16 שבמועד זה טרם הושלמה. בתמורה השיבה החברה את המקדמה שקיבלה בתוספת ריבית שנקבעה והחזר הוצאות בסך כולל של כ-31 מיליון ש"ח. בנוסף, הצדדים הסכימו כי החברה תרכוש מריאליטי את חלקה של ריאליטי (50%) בחלקות 15 ו-75 בגוש 5032 (הגובלות בחלקה הנ"ל), כך שהחברה

תחזיק במלוא הזכויות בחלקות האמורות, וזאת בתמורה כוללת בסך של כ-66.8 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 4(ג') לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים. לפרטים נוספים אודות ההסכמים כאמור לרבות קבלת אישורים מתאגיד בנקאי ראה דיווחים מיידים של החברה מימים 22 ו-24 ביוני 2025 (אסמכתאות מספר: 2025-01-044264 ו-2025-01-044847).

7.7 דירוג החברה

ביום 7 באוגוסט, 2025 אשררה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("מעלות") לחברה דירוג (ilAA-) שניתן לחברה וקבעה שתחזית הדירוג הינה יציבה. כמו כן, אשררה מעלות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה דירוג (ilAA-) וקבעה לחברה דירוג מנפיק זמן קצר (+ilA-1).

7.8 העלייה בשיעור האינפלציה ובשיעור הריבית

במחצית הראשונה של שנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 2.1%. נכון למועד הדוח ריבית בנק ישראל עומדת על 4.5% וזאת לאחר החלטתו האחרונה של בנק ישראל בה הותיר את הריבית ללא שינוי.

לחברה התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולאחרים לזמן ארוך בסך של 428 מיליון ש"ח הצמודות לריבית הפריים (מתוכן 425 מיליון ש"ח משוייך לקבוצת גלובל ריטייל) והתחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן קצר בסך 476 מיליון ש"ח הצמודות לריבית הפריים בגין לא מחזיקה החברה יתרות מזומן או פיקדונות. בתקופת הדוח רשמה החברה הוצאות מימון, נטו בסך של כ-26 מיליון ש"ח בגין יתרות אלו. בנוסף, החברה משלמת לבעלי נכסים שכר דירה בעבור סניפים ומשרדים אשר צמוד ברובו למדד המחירים לצרכן, כאשר כל גידול של 1% במדד המחירים לצרכן צפוי להגדיל את הוצאות השכירות ב-4 מיליון ש"ח ברמה שנתית הן מבחינת ההשפעה על תוצאות החברה והן מבחינת ההשפעה על תזרים המזומנים של החברה.

יחד עם זאת, חוסנה הפיננסי של הקבוצה, יחד עם יתרת המזומנים שלה ותזרים המזומנים השוטף הגבוה אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

הערכות החברה בקשר עם השפעת מלחמת "חרבות ברזל" והשפעת העלייה בשיעור האינפלציה ובשיעור הריבית מהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על האינפורמציה הקיימת בחברה בתאריך הדוח, הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה כמו גם הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה והשפעת גורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. הערכות החברה והיקפן כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, ואף באופן מהותי, מכפי שנצפה, כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה ו/או ידועים לה למועד הדוח ו/או הסביבה העסקית של החברה ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 27 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

7.9 באשר לאירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחריה ראה באורים 4 ו-10, בהתאמה, לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

7.10 עונתיות

פעילות החברה מושפעת מעונתיות במגזרים השונים בהתאם לעונות השנה ומתקופות החגים. לפרטים נוספים ראה ביאור 3 לדוחות כספיים ביניים מאוחדים.

8. תכניות רכישה עצמית

א. ביום 10 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה תוכנית נוספת לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח לתקופה של 3 שנים שהסתיימה ביום 9 באוגוסט 2025. ביום 26 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה את הארכת התוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בסך של עד 100 מיליון ש"ח לתקופה של 3 שנים המסתיימת ביום 9 באוגוסט 2028. בתקופת הדוח לא רכשה החברה את מניותיה במסגרת התוכנית הנ"ל. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 27 במאי 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-037409)

ב. ביום 26 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב שהנפיקה החברה בסך של עד 100 מיליון ש"ח לתקופה של 3 שנים המסתיימת ביום 25 במאי 2028. בתקופת הדוח לא רכשה החברה את אגרות החוב שלה במסגרת התוכנית הנ"ל. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 27 במאי 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-037410)

9. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בתקופת הדוח לא חל שינוי בנוגע לקביעת המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בדירקטוריון החברה.

10. דירקטורים בלתי תלויים

בתקופת הדוח לא חל שינוי בנוגע לדירקטורים הבלתי תלויים כפי שפורטו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

11. גילוי בדבר המבקר הפנימי

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים ביחס לנתונים בדבר המבקר הפנימי של החברה כפי שפורטו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

12. גילוי בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים

ראה דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024.

13. דוח מצבת התחייבויות של החברה וחברות מאוחדות

נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה ליום 30 ביוני 2025 כלולים בדוח זה על דרך ההפניה לנתונים כאמור הכלולים בדוח מיידי של החברה בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, אשר החברה פרסמה בד בבד עם דוח זה.

14. פרטים בקשר להערכות שווי מהותיות אשר שימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי

ליום 30 ביוני, 2025 לחברה הערכת שווי מהותית מאוד של הנדל"ן להשקעה שבבעלות החברה:

להלן פרטים לפי תקנה 8(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, ביחס להערכת השווי, אשר שימשה לקביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים של החברה:

זיהוי נושא ההערכה:	אומדן מלוא שווי זכויות במקרקעין הידוע כמתחם "אלקטרה" בראשון לציון.
עיתוי ההערכה:	30 ביוני, 2025
שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה:	כ- 390 מיליון ש"ח (100%).
זיהוי המעריך ואפיונו:	חברת ז.ב. מחקר וסקרים (1989) בע"מ. העבודה בוצעה על ידי ארז כהן, שמאי מקרקעין בעל תואר ראשון בגאוגרפיה ומשפטים, לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים מהטכניון שלוחת ת"א. שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין ובעל ניסיון רב שנים בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים. החברה חתמה על התחייבות לשפוי של מעריך השווי. לא מתקיימת תלות של מעריך השווי בחברה.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	הנכס הוערך ב"גישת ההשוואה", המתבססת על סקר מחירים לנכסים בעלי מאפיינים דומים. יחד עם זאת, בשל הקושי באיתור נתונים לגבי עסקאות בקרקע בעלת מאפיינים דומים, שווי הקרקע נבחן בגישת העלות ("השווי השירורי"), באמצעות חילוך שווי הקרקע משווי הבנוי.
הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:	הערכת השווי למגרש 221 התבססה על תכנון מוצע הכולל תוספת שימושים ושינוי תמהיל השטחים (שאושרו בתכניות קודמות למתחם) לאחסון תעשייתי, בנוסף לשימושים המאושרים כיום: משרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה נקייה, מסחר (בשתי הקומות הראשונות בלבד), מסעדות ומזנונים, אולמות אירועים, מבני תרבות ובידור, מרפאות ומעבדות. הונח כי נדרש הליך תכנוני נוסף - הקלה/תכנית בסמכות מקומית, הן לצורך הרחבת השימושים והן לצורך שינוי הבינוי המאושר במתחם - תכנית וגובה. בהתאם לכך, נלקחו בחשבון: דחייה של שלוש שנים במימוש, מקדם הפחתה של 5% בגין אי-ודאות תכנונית, וכן הפחתת היטל ההשבחה בהתאם לאומדן. מגרש 280 הוערך בהתאם ליעודו בתכנית התקפה רצ/20/168.

בחוות דעת קודמת שנערכה לנכס הנדון, ליום 31 בדצמבר 2024, על ידי משרד אודלס קינן נקבע שווי הנכס (50% - חלקה של החברה) על סך של כ-163.5 מיליון ש"ח. השווי הנוכחי, כאמור, משקף עלייה של כ-19% לעומת חוות הדעת הקודמת הנובעת מהאמור להלן:

בחוות הדעת הקודמת הוערכו זכויות הבנייה המאושרות על פי התב"ע התקפה לשימושי תעסוקה. בחוות הדעת הנוכחית הוערך התכנון המוצע למתחם הכולל שימושי מסחר, משרדים, לוגיסטיקה ואחסנה. הרחבת השימושים, וכן הבינוי המוצע מצריכים אישור הקלות/הכנה ואישור תב"ע חדשה ולפיכך הובאה בחשבון דחייה למימוש וכן הפחתת היטל השבחה עפ"י אומדן, בנוסף ניתן מקדם אי-ודאות.

15. אמות מידה פיננסיות

להלן טבלה המפרטת את אמות המידה השונות, אשר להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ואשר תוצאת החישוב שלהן נכון ליום 30 ביוני 2025:

נייר ערך	יתרת ערך נקוב של נייר הערך שבמחזור (במיליוני ש"ח)		אמת המידה הפיננסית	אמת מידה בפועל ליום 30.6.2025
	ליום 30 ביוני 2025	סמוך למועד הדוח		
אגרות חוב (סדרה א')	492	492	הון עצמי מוחשי – ההון העצמי המוחשי של החברה "סולו", בתום תקופת הבדיקה (כהגדרתה בשטר), לא יפחת מ-350 מיליון ש"ח	661 מיליון ש"ח
			יחס חוב פיננסי נטו למאזן נטו – יחס החוב הפיננסי נטו למאזן נטו בתום תקופת הבדיקה (כהגדרתה בשטר), לא יעלה על 67%	14.54%

16. להלן פרטים אודות אגרות החוב (סדרה א') (במיליוני ש"ח)

להלן טבלה הכוללת ריכוז נתונים אודות אגרות החוב של החברה אשר הינן במחזור למועד הדוח

אגרות חוב (סדרה א') ⁽¹⁾	
פריט גילוי	פרטים אודות אגרות החוב (סדרה א')
1. מועד ההנפקה	7 בפברואר 2022 על-פי דוח הצעת מדף ⁽²⁾ ; 17 באוגוסט 2020 בדצמבר 2022 במסגרת הנפקות פרטיות למשקיעים מסווגים ⁽³⁾ 21 בינואר 2024 על-פי דוח הצעת מדף ⁽³⁾
2. סך ערך נקוב במועד ההנפקה ⁽²⁾ סך ערך נקוב במועדי הרחבת הסדרה ⁽³⁾	250 מיליון ש"ח ערך נקוב 100 מיליון ש"ח ערך נקוב; 78.125 מיליון ש"ח ערך נקוב; 199.431 מיליון ש"ח ערך נקוב
3. יתרת ערך נקוב ליום 30 ביוני 2025	492 מיליון ש"ח ערך נקוב
4. יתרת ערך נקוב למועד הדוח	492 מיליון ש"ח ערך נקוב
5. יתרת ערך נקוב למועד הדוח כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה	הסדרה אינה צמודה
6. סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 30 ביוני 2025	- (4)
7. ערך יתרת אגרות החוב כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025	470 מיליון ש"ח
8. שווי בורסאי ליום 25 באוגוסט 2025	462.2 מיליון ש"ח
9. סוג ריבית	ריבית קבועה בשיעור של 2.1%; יצוין, כי בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א') מיום 2 בפברואר 2022 ("שטר הנאמנות") נקבעו מספר מנגנונים להתאמה בשיעור הריבית השנתית בגין אגרות החוב (סדרה א'), וזאת כתוצאה מאי עמידה בהון עצמי מוחשי מינימלי, אי עמידה ביחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA או כתוצאה משינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א'). בהתאם למנגנוני ההתאמה האמורים (במצטבר), השיעור הכולל של תוספות הריבית, לא יעלה על 1.25% (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים). לפרטים ראה סעיפים 5.21, 5.22 ו-5.23 לשטר הנאמנות.
10. מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה א') עמדה ו/או עומדות (לפי העניין) לפירעון בשבעה (7) תשלומים שנתיים לא שווים, כדלקמן: 4 תשלומים בשיעור של 12.5% כל אחד ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל), 2 תשלומים בשיעור של 15% כל אחד ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 ו-2028 (כולל) ותשלום נוסף בשיעור של 20% ביום 31 בדצמבר 2029. התשלום הראשון של הקרן שולם ביום 31 בדצמבר 2023 והתשלום האחרון של הקרן ישולם ביום 31 בדצמבר 2029.
11. מועדי תשלום הריבית	הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם (או שולמה, לפי העניין) בתשלומים חצי שנתיים שווים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2029 (כולל), באופן שתשלום הריבית הראשון חל ביום 30 ביוני 2022, ותשלום הריבית האחרון יהיה ביום 31 בדצמבר 2029 (ביחד עם תשלום הקרן האחרון).
12. בסיס הצמדה קרן וריבית	אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.
13. האם ניתן להמיר את אגרות החוב	לא

אגרות חוב (סדרה א') ⁽¹⁾	
פרטים אודות אגרות החוב (סדרה א')	פרט גילוי
14. החברה תהא רשאית להעמיד ביזמתה את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם, והכל בהתאם להוראות סעיף 7.2 לשטר הנאמנות.	פדיון מוקדם או המרה כפויה של אגרות החוב
15. אין	ערבות לתשלום התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות
16. החברה התחייבה "סולו" לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה, רכושה וזכויותיה הקיימים והעתידיים, כפי שיהיו מעת לעת, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חובותיה כלפיו, בסכום העולה על 650 מיליון ש"ח.	התחייבות שלא ליצור שעבדים
17. נכון למועד הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות הפיננסיות המתוארות לעיל. ראה סעיף 15 לעיל. בנוסף, נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב כאמור לפירעון מיידי.	עמידה בתנאים ובהתחייבויות על-פי שטר הנאמנות
18. לא	האם החברה נדרשה על-ידי הנאמן לביצוע פעולות שונות, ובכלל זה כינוס אסיפות מחזיקי אגרות חוב
19. אין	פירוט בטוחות/שעבדים
פרטים אודות הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א')	
1. משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ	שם הנאמן
2. מר רמי סבטי, ר"ח	שם האחראי על אגרות החוב
3. דרך מנחם בגין 48, תל-אביב, טלפון: 03-6374351, פקס: 03-6374344, כתובת דואר אלקטרוני: RamiS@mtrust.co.il	דרכי התקשרות
פרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה א')	
1. אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("מעלות")	שם החברה המדרגת למועד הדוח
2. 'ilAA' (חודשים ינואר ופברואר 2022)	הדירוג שנקבע במועד ההנפקה
3. 'ilAA' (חודש אוגוסט 2025) ⁽⁵⁾	הדירוג במועד פרסום הדוח
4. 'ilAA' (חודשים אוגוסט, ספטמבר ודצמבר 2022, אוגוסט 2023, ינואר 2024 וחודש אוגוסט 2024)	דירוגים נוספים בין מועד ההנפקה למועד הדוח

- (1) נכון למועד הדוח, בהתאם להוראות סעיף 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות, החברה רואה באגרות החוב (סדרה א') כסדרה מהותית.
- (2) ביום 3 בפברואר 2022 פרסמה החברה דוח הצעת מדף (אסמכתא מספר: 2022-01-013488), במסגרתו הנפיקה החברה לראשונה לציבור סך של 250 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') של החברה.
- (3) בימים 17 באוגוסט ו-20 בדצמבר 2022 הנפיקה החברה בהנפקות פרטיות למשקיעים מסווגים סך של 100 מיליון ש"ח ערך נקוב ו-78.125 מיליון ש"ח ערך נקוב, בהתאמה, אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבות סדרה (אסמכתאות מספר: 2022-01-084156 ו-2022-01-120543, בהתאמה). ביום 17 בינואר 2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף (אסמכתא מספר: 2024-01-006388) במסגרתו הנפיקה החברה 199.431 מיליון ש"ח ערך נקוב, אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה.
- (4) סכום הריבית שנצברה ליום 26 באוגוסט, 2025 הינו 1.61 מיליון ש"ח.
- (5) לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני של אגרות החוב (סדרה א') של החברה למועד פרסום הדוח, ראה דוח מיידי של מעלות מיום 7 באוגוסט 2025 (אסמכתא מספר: 2025-15-058788), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

17. דוח בסיסי הצמדה - ליום 30 ביוני 2025 (במיליוני ש"ח)

דולר	אירו	סה"כ מט"ח	לא צמוד	צמוד	לא כספי	סה"כ	
נכסים							
38	18	56	171	7	-	234	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	-	1	-	-	1	השקעות לזמן קצר
1	12	13	711	-	-	724	לקוחות
5	32	37	59	6	21	123	חייבים ויתרות חובה
-	-	-	-	-	1,178	1,178	מלאי
-	-	-	30	3	-	33	לקוחות ויתרות חובה לזמן ארוך
-	-	-	-	-	390	390	נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	-	51	51	נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	-	-	-	843	843	רכוש קבוע, נטו
-	-	-	-	-	63	63	נכס זכות שימוש - מקרקעין
-	-	-	-	-	2,365	2,365	נכסי זכות שימוש - אחרים
-	-	-	-	-	1,918	1,918	מוניטין
-	-	-	-	-	116	116	נכסים בלתי מוחשיים
-	-	-	-	-	26	26	מסים נדחים
44	62	106	972	16	6,971	8,065	סה"כ נכסים
התחייבויות							
-	-	-	583	-	-	583	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	-	-	75	-	-	75	חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	-	-	-	233	-	233	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
238	56	294	1,716	-	-	2,010	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	18	18	335	24	295	672	זכאים ויתרות זכות
-	-	-	320	-	-	320	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	-	-	395	-	-	395	אגרות חוב
-	-	-	-	2,477	-	2,477	התחייבויות בגין חכירה
-	1	1	61	-	111	173	התחייבויות לא שוטפות אחרות
-	-	-	-	-	33	33	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
-	-	-	-	-	49	49	מסים נדחים
238	75	313	3,485	2,734	488	7,020	סה"כ התחייבויות
(194)	(13)	(207)	(2,513)	(2,718)	6,483	1,045	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות

צביקה שווימר
מנכ"לדניאל זלקינד
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 26 באוגוסט, 2025



פרק ב'

דוחות כספיים ביניים מאוחדים של התאגיד
ליום 30 ביוני 2025



אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
7-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-30	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
26 באוגוסט, 2025

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2024	2025
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	

נכסים שוטפים

293	199	234	מזומנים ושווי מזומנים
276	362	1	פיקדונות והשקעות לזמן קצר
712	733	724	לקוחות
88	107	123	חייבים ויתרות חובה
976	1,148	1,178	מלאי
2,345	2,549	2,260	

נכסים לא שוטפים

32	5	33	לקוחות ויתרות חובה לזמן ארוך
-	11	-	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
328	328	390	נדל"ן להשקעה
51	53	51	נדל"ן להשקעה בהקמה
781	703	843	רכוש קבוע, נטו
63	64	63	נכסי זכות שימוש - מקרקעין
2,309	2,306	2,365	נכסי זכות שימוש - אחרים
1,935	1,935	1,918	מוניטין
132	139	116	נכסים בלתי מוחשיים
28	30	26	מסים נדחים
5,659	5,574	5,805	
8,004	8,123	8,065	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני	
מבוקר	2024	2025
	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	

התחייבויות שוטפות

445	481	583	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
74	74	75	חלויות שוטפות של אגרות חוב
225	214	233	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
1,938	1,949	2,010	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
700	648	672	זכאים ויתרות זכות
3,382	3,366	3,573	

התחייבויות לא שוטפות

490	581	320	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
392	470	395	אגרות חוב
2,418	2,398	2,477	התחייבויות בגין חכירה
216	225	173	התחייבויות אחרות
34	33	33	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
39	40	49	מסים נדחים
3,589	3,747	3,447	

הון

650	623	661	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
383	387	384	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,033	1,010	1,045	<u>סה"כ הון</u>
8,004	8,123	8,065	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליאת שהם סמנכ"לית כספים	צביקה שווימר מנכ"ל	דניאל זלקינד יו"ר הדירקטוריון	26 באוגוסט, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-----------------------	----------------------------------	--

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (** 2024)	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני (** 2024 2025)		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני (** 2024 2025)		
מבוקר	בלתי מבוקר		מיליוני ש"ח		
7,256	1,733	1,793	3,443	3,549	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
(5,146) *	(1,230) *	(1,284)	(2,443) *	(2,500)	עלות המכירות ומתן שירותים
2,110	503	509	1,000	1,049	רווח גולמי
(1,694) *	(418) *	(422)	(824) *	(839)	הוצאות מכירה ושיווק
(102)	(28)	(27)	(52)	(56)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2)	(1)	(1)	(2)	(1)	הוצאות מחקר ופיתוח
(1)	-	-	(1)	-	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
311	56	59	121	153	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו והכנסות (הוצאות) רה- ארגון
14	4	34	(2)	75	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(1)	1	-	6	-	הכנסות (הוצאות) רה-ארגון
324	61	93	125	228	רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו והכנסות (הוצאות) רה- ארגון
19	6	2	10	4	הכנסות מימון
(256)	(70)	(56)	(124)	(120)	הוצאות מימון
87	(3)	39	11	112	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(31)	(3)	(14)	(14)	(28)	מסים על הכנסה
56	(6)	25	(3)	84	רווח נקי (הפסד) מפעילויות נמשכות
(22)	(3)	***	(3)	(34)	הפסד מפעילויות שהופסקו *
34	(9)	25	(6)	50	רווח נקי (הפסד)
52	***	30	19	51	רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
(18)	(9)	(5)	(25)	(1)	בעלי מניות החברה
34	(9)	25	(6)	50	זכויות שאינן מקנות שליטה
3.07	0.10	1.35	0.91	3.69	רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה המיוחס
(0.82)	(0.09)	(0.02)	(0.10)	(1.48)	לבעלי מניות החברה (בש"ח)
2.25	0.01	1.33	0.81	2.21	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
3.06	0.09	1.35	0.90	3.69	הפסד מפעילויות שהופסקו
(0.82)	(0.09)	(0.02)	(0.10)	(1.48)	רווח נקי (הפסד) מדולל למניה המיוחס
2.24	-	1.33	0.80	2.21	לבעלי מניות החברה (בש"ח)

(*) סווג מחדש.

(**) סווג מחדש בגין פעילויות שהופסקו, ראה באור 5.

(***) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2024	2025	2024	2025	
	בלתי מבוקר				
	מיליוני ש"ח				
34	(9)	25	(6)	50	רווח נקי (הפסד)
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:					
(2)	-	-	-	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:					
2	1	-	2	-	רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
-	1	-	2	-	סה"כ רווח כולל אחר
34	(8)	25	(4)	50	סה"כ רווח (הפסד) כולל
רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:					
53 (19)	1 (9)	30 (5)	21 (25)	51 (1)	בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
34	(8)	25	(4)	50	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה										
הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין מחדש בשל תשלום מבוסס מניות	קרן בגין מדידה מחדש בשל תכניות להטבה מוגדרת	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר										
מיליוני ש"ח										
75	559	(150)	4	(54)	9	(4)	211	650	383	1,033
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)										
-	-	-	-	-	-	-	51	51	(1)	50
סה"כ רווח (הפסד) כולל										
-	-	-	-	-	2	-	-	2	-	2
עלות תשלום מבוסס מניות										
-	-	-	-	-	-	-	(40)	(40)	-	(40)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה										
(*)	1	-	-	-	(1)	-	-	(*)	-	(*)
מימוש כתבי אופציה										
-	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	2	-
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה										
75	560	(150)	4	(56)	10	(4)	222	661	384	1,045
יתרה ליום 30 ביוני, 2025										

(*) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין מדידה מחדש בשל תכניות להטבה מוגדרת	קרן בגין עסקאות גידור	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
בלתי מבוקר מיליוני ש"ח											
75	554	(132)	4	(35)	12	(3)	(2)	159	632	370	1,002
יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)											
-	-	-	-	-	-	-	2	19	21	(25)	(4)
סה"כ רווח (הפסד) כולל											
-	-	-	-	-	2	-	-	-	2	1	3
עלות תשלום מבוסס מניות											
-	-	(15)	-	-	-	-	-	-	(15)	-	(15)
רכישה עצמית של מניות החברה											
(*)	2	-	-	-	(2)	-	-	-	(*)	-	(*)
מימוש כתבי אופציה											
-	-	-	-	(17)	-	-	-	-	(17)	41	24
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה											
75	556	(147)	4	(52)	12	(3)	-	178	623	387	1,010
יתרה ליום 30 ביוני, 2024											

(*) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה										
הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן בגין מדידה מחדש בשל תכניות להטבה מוגדרת	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר מיליוני ש"ח										
75	559	(150)	4	(55)	10	(4)	192	631	388	1,019
יתרה ליום 1 באפריל, 2025										
-	-	-	-	-	-	-	30	30	(5)	25
סה"כ רווח (הפסד) כולל										
-	-	-	-	-	1	-	-	1	-	1
עלות תשלום מבוסס מניות										
(*)	1	-	-	-	(1)	-	-	(*)	-	(*)
מימוש כתבי אופציה										
-	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)	1	-
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה										
75	560	(150)	4	(56)	10	(4)	222	661	384	1,045
יתרה ליום 30 ביוני, 2025										

(*) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	שאינו מקנות שליטה	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות	קרן בגין מדידה מחדש בשל תכניות להטבה מוגדרת	קרן בגין עסקאות גידור	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר											
מיליוני ש"ח											
75	555	(136)	4	(49)	12	(3)	(1)	178	635	397	1,032
יתרה ליום 1 באפריל, 2024											
-	-	-	-	-	-	-	1	*	1	(9)	(8)
סה"כ רווח (הפסד) כולל											
-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	1	2
עלות תשלום מבוסס מניות											
-	-	(11)	-	-	-	-	-	-	(11)	-	(11)
רכישה עצמית של מניות החברה											
*	1	-	-	-	(1)	-	-	-	*	-	*
מימוש כתבי אופציה											
-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	(3)	(2)	(5)
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה											
75	556	(147)	4	(52)	12	(3)	-	178	623	387	1,010
יתרה ליום 30 ביוני, 2024											

(*) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקה עם שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות	קרן בגין מדידה מחדש בשל תכניות להטבה מוגדרת	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות גידור	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ הון											
מבוקר											
מיליוני ש"ח											
75	554	(132)	4	(35)	12	(3)	(2)	159	632	370	1,002
יתרה ליום 1 בינואר, 2024											
-	-	-	-	-	-	(1)	2	52	53	(19)	34
סה"כ רווח (הפסד) כולל											
-	-	-	-	-	2	-	-	-	2	1	3
עלות תשלום מבוסס מניות											
-	-	(18)	-	-	-	-	-	-	(18)	-	(18)
רכישה עצמית של מניות החברה											
(*)	5	-	-	-	(5)	-	-	-	(*)	-	(*)
מימוש כתבי אופציה											
-	-	-	-	(19)	-	-	-	-	(19)	43	24
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12)	(12)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה											
75	559	(150)	4	(54)	9	(4)	-	211	650	383	1,033
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024											

(*) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח					
34	(9)	25	(6)	50	רווח נקי (הפסד)
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
386	93	100	189	202	פחת והפחתות
-	-	-	-	11	ירידת ערך נכסים בלתי מוחשיים
4	1	(35)	2	(65)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
3	2	1	3	2	ונדל"ן להשקעה בהקמה
4	-	(10)	(1)	(16)	עלות תשלום מבוסס מניות
(2)	-	-	-	-	הפסד (רווח) הון ממימוש סניפים
9	-	-	-	-	ורכוש קבוע
1	-	-	1	-	רווח הון ממימוש חברה מוחזקת
(3)	(5)	8	(3)	13	הפסד מירידת ערך השקעה בחברה
(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	מוחזקת
1	-	(1)	(6)	(1)	חלק החברה בהפסדי חברות
(6)	(6)	1	(8)	10	המטופלות לפי שיטת השווי מאזני,
395	84	63	176	155	נטו
(77)	(6)	(6)	(83)	(16)	מסים נדחים, נטו
(7)	(5)	(9)	(20)	(36)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות
(4)	(70)	(47)	(176)	(202)	לעובדים, נטו
120	(11)	(72)	145	73	שינוי בהפרשה לירידת ערך רכוש קבוע
98	(32)	(53)	18	(22)	ונכסי זכות שימוש
130	(124)	(187)	(116)	(203)	התאמות אחרות
559	(49)	(99)	54	2	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
					עלייה בלקוחות (כולל יתרות חובה
					לזמן ארוך)
					עלייה בחייבים ויתרות חובה
					עלייה במלאי
					עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים
					ולנותני שירותים
					עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
					לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	בלתי מבוקר				
מבוקר	מיליוני ש"ח				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(222)	(58)	(53)	(101)	(126)	רכישת רכוש קבוע
(5)	(1) **	(4)	(2) **	(7)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
-	-	(10)	-	(10)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
					היוון עלויות שנזקפו לנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(2)	-	(1)	(1)	(2)	תמורה ממימוש סניפים ורכוש קבוע
10	-	17	9	34	תמורה (השקעה) בפיקדונות לזמן קצר, נטו
(150)	-	-	(236)	250	תמורה (השקעה) בניירות ערך סחירים, נטו
(16)	1	-	(14)	15	השקעות אחרות, נטו
(16)	-	1	-	1	תשלום נדחה בגין פעילות שנרכשה
(48)	-	-	(41)	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(449)	(58)	(50)	(386)	155	
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
-	(*)	(*)	(*)	(*)	הנפקת הון מניות
-	-	(40)	-	(40)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
					דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(12)	-	-	-	-	פרעון אגרות חוב
(82)	-	-	-	-	הנפקת אגרות חוב בניכוי עלויות הנפקה
178	-	-	178	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
30	15	10	30	57	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(141)	(38)	(25)	(59)	(297)	רכישה עצמית של מניות החברה
(18)	(11)	-	(15)	-	הנפקת הון בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
78	-	-	78	-	תשלום בגין זיכיון Carrefour
(44)	(32) **	(2)	(32) **	(2)	רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(18)	(5)	-	(18)	-	החזר מקדמה ע"ח נדל"ן להשקעה
-	-	(31)	-	(31)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
(226)	(49)	(54)	(114)	(111)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
62	206	204	107	208	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(193)	86	62	155	(216)	
(83)	(21)	(87)	(177)	(59)	<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
376	220	321	376	293	
293	199	234	199	234	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

(*) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

(**) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	מיליוני ש"ח			

(א) פעילות מהותית שלא במזומן

50	10	6	35	41	רכישת רכוש קבוע באשראי
1,040	151	188	816	256	גידול בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
53	-	-	53	-	עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
5	-	-	-	-	תמורה ממימוש סניף שאינה במזומן
-	1	-	1	-	גידול בנכס זיכיון כנגד התחייבות

(ב) מידע נוסף על תזרימי מזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה
עבור:

252	65	75	114	124	ריבית
44	7	6	26	20	מסים על הכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה
עבור:

12	4	1	9	10	ריבית
3	-	3	1	10	מסים על הכנסה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. השלכות מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא"
במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025 לא חל שינוי מהותי בדבר השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על מגזרי הפעילות של החברה כפי שפורטו בבאור וד' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביום 13 ביוני, 2025 החלה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא", מבצע צבאי רחב היקף של מדינת ישראל נגד אירן, במהלכו שיגרה אירן טילים בליסטיים ואמצעי לחימה נוספים שגרמו לנפגעים ונזק לתשתיות ולרכוש. המבצע הוביל להאטה ושיבוש בפעילות העסקית במשק הישראלי, לרבות הנהגת מדיניות של שמיים סגורים. בתקופת מבצע "עם כלביא" חנויות הקבוצה במגזר ספורט ופנאי וכן, חנויות הדיוטי פרי היו סגורות. סגירת החנויות והמצב המיוחד בעורף, הובילו לירידה במחזור ההכנסות וברווח המגזרי במגזר ספורט ופנאי, לירידה במחזור ההכנסות בחנויות הדיוטי פרי וברווח המגזרי במגזר קמעונאות חשמל ולירידה במחזור ההכנסות בתחום סחר מותגים במגזר מוצרי צריכה חשמליים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ב. תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים
בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").
מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.
התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.
התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7 דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34 דיווח כספי לתקופות ביניים.
התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.
החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 3: - עונתיות

פעילות החברה בתחום המיזוג ומוצרי הצריכה החשמליים מושפעת מעונתיות בהתאם לעונות הקיץ והחורף ותקופות החגים. מזגנים - נמכרים בעיקר בתקופת הקיץ (הרבעונים השני והשלישי), ומוצרי חימום ומייבשי כביסה - נמכרים בעיקר בתקופת החורף (הרבעונים הראשון והרביעי).

תחום קמעונאות המזון בישראל נתון לתנודות במכירות וברווחים הרבעוניים, בעיקר עקב תקופת הקניות בחגי תשרי ובפסח אשר חלה ברבעונים שונים בין השנים ומביאה לגידול בהיקפי הצריכה.

כחלק מתחום הספורט והפנאי, תחום האוטודור מאופיין בעונתיות. התנודות העונתיות מורגשות בעיקר בתקופת החורף, ברבעון הראשון והרביעי בכל שנה.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. עניינים הנוגעים לקבוצת גלובל ריטייל ק.י. בע"מ (להלן: "גלובל ריטייל")

1. החל ממועד השקת רשת Carrefour על ידי גלובל ריטייל ועד ליום 30 ביוני, 2025 הושלם תהליך שיפוץ והסבת סניפי גלובל ריטייל תחת המותג Carrefour (למועד אישור דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה מפעילה גלובל ריטייל 148 סניפים בסה"כ).

2. בהמשך לאמור בביאור 26'ד(11) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר התקשרות גלובל ריטייל עם צד שלישי בדבר מכירת 8 סניפים ולאחר השלמת מכירת סניף אחד בשנת 2024, השלימה גלובל ריטייל בתקופת הדוח מכירת 5 סניפים נוספים, בתמורה כוללת נוספת של כ- 29 מיליון ש"ח. למועד אישור דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, מכרה גלובל ריטייל סניף נוסף לצד שלישי בתמורה נוספת של כ-1 מיליון ש"ח.

3. הסכמי מימון של קבוצת גלובל ריטייל -

(א) בחודש פברואר, 2025 העמידו ארבעה תאגידים בנקאיים, לגלובל ריטייל, הלוואות לזמן ארוך בסכום כולל של 47.4 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה באור 32'א(א) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

(ב) בחודש אפריל 2025 קיבלה גלובל ריטייל ממוסד פיננסי הלוואה בסך של כ-10 מיליון ש"ח הנושאת ריבית בשיעור של פריים בתוספת מרווח המשקף את הסיכון של גלובל ריטייל. ההלוואה תפרע ב-48 תשלומים שווים החל מחודש מאי 2025.

(ג) בהמשך לאמור בביאור 20'ב(3) (ב) בדוחות הכספיים השנתיים חתמה גלובל ריטייל בתקופת הדוח על עדכון כתב התחייבות עם אחד התאגידים הבנקאיים במסגרתו עודכנו אמות המידה הפיננסיות הנדרשות ממנה בקשר להלוואות הבנקאיות שהעמיד התאגיד הבנקאי. גלובל ריטייל התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות אשר מחליפות את אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמי המימון או בכתבי ההתחייבות הקודמים כמפורט להלן:

(1) ביחס לאותו תאגיד בנקאי, עמידת גלובל ריטייל ביחס כיסוי שירות החוב תיבחן החל מהדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025 ואילך. כמו כן, עודכנו סכומי מסגרת ההשקעות המאושרות של גלובל ריטייל.

(2) החוב הפיננסי נטו לא יעלה בכל עת על סך של כ- 600 מיליון ש"ח.

4. כאמור בביאור 11'ב(7) (ב) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, הנהלת גלובל ריטייל פועלת לצמצום עלויות והגדלת תזרים המזומנים שלה מפעילות שוטפת וזאת באמצעות המשך יישום תוכנית התייעלות מפורטת. ככל ולאחר הפעולות האמורות (או קודם לכן) עדיין יהיה צורך במקור תזרימי לגלובל ריטייל (בין היתר לצורך עמידת גלובל ריטייל באמות מידה פיננסיות), בעלי המניות של גלובל ריטייל ובכללם החברה (או חלק מהם) יעמידו לה את התזרים הנדרש, בתקופה של שנתיים ממועד אישור הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של גלובל ריטייל, בהתאם לסכומים שהוערכו על ידי גלובל ריטייל ובסכום מוגבל.

ב. ביום 23 במרס, 2025 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 40 מיליון ש"ח, המשקפת 1.72 ש"ח למניה. היום הקובע ויום האקס הינו ה-31 במרס, 2025. הדיבידנד שולם ביום 8 באפריל, 2025.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ג. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

1. בהמשך לאמור בבאור 12 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר זכויות החברה

וריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת (להלן: "ריאליטי") במקרקעין בראשון לציון, ביום 24 ביוני 2025 חתמה החברה על הסכם לביטול העסקה מיולי 2021 לרכישה על ידי ריאליטי של מחצית מזכויות החברה בחלקה 16 גוש 5032 (מגרשים 221 + 280) שבמועד זה טרם הושלמה. בתמורה השיבה החברה את המקדמה שקיבלה בתוספת ריבית שנקבעה והחזר הוצאות בסך כולל של כ-31 מיליון ש"ח.

בחודש יוני 2025 קיבלה החברה הערכת שווי ממעריך שווי חיצוני בלתי תלוי לפיה נקבע שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה על סך של 390 מיליון ש"ח. כפועל יוצא מהאמור לעיל כללה החברה בחציון הראשון של שנת 2025 הכנסות מהתאמת השווי ההוגן, שנכללו בסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו בסך של 80 מיליון ש"ח.

ההנחות העיקריות והשיקולים לפיהם ביצע מעריך השווי את עבודתו הן שימוש בגישת ההשוואה וחילוף תוך התחשבות בתכנון המוצע למגרש 221 הכולל תוספת שימושים ושינוי תמהיל השטחים (עילי/תת קרקעי) לאחסון תעשייתי, בנוסף לשימושים ולזכויות המאושרים כיום. הערכת השווי מביאה בחשבון כי נדרש הליך תכנוני נוסף – אישור תב"ע חדשה ו/או קבלת הקלה בסמכות מקומית, הן לצורך הרחבת השימושים והן לצורך שינוי הבינוי המאושר במתחם - תכנית וגובה, ניצול שטחים מעל ומתחת לפני הקרקע וכדומה. בהתאם לכך, נלקחו בחשבון: דחייה של שלוש שנים במימוש, מקדם הפחתה של 5% בגין אי-ודאות תכנונית, וכן הפחתת היטל ההשבחה בהתאם לאומדן. מגרש 280 הוערך בהתאם לייעודו בתוכנית התקפה רצ/168/20.

2. בנוסף, ובהמשך לאמור בבאור 13 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, הצדדים הסכימו כי החברה תרכוש מריאליטי את חלקה של ריאליטי (50%) בחלקות 15 ו-75 בגוש 5032 (הגובלות בחלקה הנ"ל), כך שהחברה תחזיק במלוא הזכויות בחלקות האמורות, וזאת בתמורה כוללת בסך של כ-66.8 מיליון ש"ח, שתשולם בתשלומים במשך תקופה של עד 18 חודשים ממועד חתימת הסכם מכר על ידי הצדדים. בנוסף, תשלם החברה לריאליטי תשלום בסך 5.5 מיליון ש"ח בגין אובדן דמי שכירות אשר החברה התחייבה לשלם במסגרת עסקת שכירות אשר אמורה הייתה להיחתם בינה ובין העסקה המשותפת בחלקה 75.

עוד הוסכם כי ריאליטי תעניק שירותים לחברה בגין חלקה 75. ככל שיעלה בידי ריאליטי לעמוד ביעדים שהוגדרו בין הצדדים, היא תהא זכאית לתשלום בסך של עד 2.5 מיליון ש"ח אשר ישולם על בסיס הצלחה בלבד. לכל הסכומים יתווסף מע"מ כדין.

הנדל"ן להשקעה בהקמה כאמור לעיל (חלקות 15 ו-75) הוצג למועד הדוח הכספי לפי שווי ההוגן אשר נקבע בהתבסס על הערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. גישת השומה המתאימה להערכת השווי של הנכס הנדון הינה "גישת ההשוואה". יחד עם זאת, בשל הקושי באיתור נתונים לגבי עסקאות בקרקע בעלת מאפיינים דומים, שווי הקרקע נבחן בגישת "השווי השיורי", באמצעות חילוף שווי הקרקע משווי הבנוי. שווי הבנוי מתבסס על סקר מחירים לנכסים בעלי מאפיינים דומים. כפועל יוצא מהאמור לעיל כללה החברה בחציון הראשון של שנת 2025 הוצאה מהתאמת השווי ההוגן אשר נכללה בסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו בסך של 15 מיליון ש"ח.

למועד הדוח חלק החברה בחלקות 15 ו-75 כאמור לעיל הינו 50% וכן זכות להירשם כבעלים של 50% נוספים בכפוף להשלמת עסקת הרכישה.

ד. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025 פרעה החברה בפרעון מוקדם סך של 249 מיליון ש"ח מתוך יתרת ההלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך ללא תשלום עמלת פרעון מוקדם.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ה. ביום 22 באפריל, 2025, אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה של אלקו בע"מ ("החברה האם") ושל חברות מוחזקות של החברה האם לרבות החברה וחברות הבנות שלה ("הקבוצה"), אשר במסגרתה תבוטח אחריות כלל נושאי המשרה בחברה ובחברות בת שלה, לרבות מנכ"ל החברה ודירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, וזאת בהתאם להוראות תקנה 101 לתקנות החברות (הקלות בעסקות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 ("תקנות הקלות").

הפוליסה נרכשה מצד שלישי, לתקופה של 12 חודשים מיום 1 במאי, 2025 (תום תקופת פוליסת הביטוח הקיימת) ועד ליום 30 באפריל, 2026, בעלות כוללת לקבוצה של כ-406.3 אלפי דולר ובכיסוי ביטוחי כולל, למקרה ובמצטבר של 120 מיליון דולר. כל נושאי המשרה בחברה מבוטחים על פי הפוליסה בתנאים זהים.

ועדת התגמול קבעה כי ההתקשרות הינה לטובת החברה, וכן היא עומדת בתנאי תקנה 101 לתקנות ההקלות לאור העובדה כי תנאי ההתקשרות נקבעו במסגרת סעיף ז' למדיניות התגמול של החברה אשר אושרה על ידי האספה הכללית של החברה בהתאם לסעיף 267א(ב) לחוק החברות, ההתקשרות הינה בתנאי שוק והיא אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה.

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו, בימים 22 ו-24 באפריל, 2025, בהתאמה, את חלוקת תשלומי הפרמיה בין חברות הקבוצה על פי מפתח חלוקה שהוצע על ידי יועץ חיצוני באופן שבו חלקה של החברה יעמוד על סך של כ-90 אלפי דולר (כולל חברות בנות של החברה) כן קבע הדירקטוריון כי תנאי ההתקשרות של החברה בחלוקת תשלומי הפרמיה האמורים בין חברות קבוצת אלקו, אינם שונים באופן מהותי מתנאי ההתקשרות של יתר חברות הקבוצה, בשים לב לחלקן היחסי. בהתאם, עומדת ההתקשרות בתקנה 101(4) לתקנות ההקלות.

ו. ביום 26 במאי, 2025 הודיעה רשות ניירות ערך על החלטתה להאריך את התקופה להצעת ניירות הערך של החברה על פי תשקיף המדף של החברה מיום 31 במאי, 2023 עד ליום 30 במאי, 2026.

ז. תוכניות רכישה עצמית

1. ביום 26 במאי, 2025 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח, חלף התכנית הקודמת לרכישת מניות החברה כפי שאושרה ביום 10 באוגוסט 2022, זאת החל מיום 10 באוגוסט 2025 ועד ליום 9 באוגוסט 2028. הרכישות העתידיות תבוצענה מעת לעת במועדים ובהיקפים שונים בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה ובהתאם להזדמנויות בשוק.

2. ביום 26 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב שהנפיקה החברה בסך של עד 100 מיליון ש"ח לתקופה של 3 שנים המסתיימת ביום 25 במאי 2028.

ח. בהמשך לאמור בבאור 27ד(2) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בתקופת הדוח מומשו 21,600 כתבי אופציה שהוענקו למשנה למנכ"ל החברה ל-4,075 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה. עם סיום תפקידו של משנה למנכ"ל החברה, ביום 30 ביוני, 2025 פקעו 86,400 כתבי אופציה שהוענקו לו.

ט. גרעון בהון החוזר

נכון ליום 30 ביוני, 2025 לחברה גרעון בהון החוזר של כ-1,313 מיליון ש"ח שמקורו בעיקר בפעילותה של חברה נכדה של החברה, גלובל ריטייל ק.ג. בע"מ (להלן: "החברה הנכדה"), אשר תחום פעילותה מאופיין בהון חוזר שלילי. דירקטוריון והנהלת החברה הנכדה פועלים לצמצום היקף הגרעון בהון החוזר כאמור לעיל באמצעות הסבת חנויות רשת המזון למותג Carrefour, הרחבה משמעותית של מוצרי Carrefour ושיפור הסכמי הסחר.

בנוסף, וכחלק מאישור הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה נבחנה תחזית תזרים המזומנים הצפוי בשנתיים שלאחר אישור הדוחות הכספיים, תוך נקיטת משנה זהירות ביחס להנחות עבודה, וזיהוי סיכונים והזדמנויות ביחס לתחזיות אלה, לרבות ביחס לחברה הנכדה. לדעת הנהלת החברה והנהלת החברה הנכדה, מכלול הפעולות כאמור לעיל ביחס לחברה הנכדה, יאפשרו לחברה הנכדה לעמוד באמות המידה הפיננסיות שנחתמו עם התאגידים הבנקאיים ובתוכניותיה והתחייבויותיה העתידיות בתקופה של לפחות 12 חודשים ממועד אישור דוחות כספיים אלה.

באור 5: - פעילויות שהופסקו
א. ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני			
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		מיליוני ש"ח		באור
					פעילות מופסקת מצמצום קווי ייצור משאבות חום
4	3	(*)	7	(33)	ב'5
					פעילות מופסקת 7-Eleven
(16)	(5)	-	(9)	(1)	ג'5
(1)	(1)	-	(1)	-	ד'5
					פעילות מופסקת קוויק פעילות מופסקת בתחום הסולאר
(9)	-	-	-	-	ה'5
(22)	(3)	(*)	(3)	(34)	

(*) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

ב. בהמשך לאמור בבאור 26ה' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר שינויים רגולטוריים בתחום מערכות חימום וקירור הפסיקה החברה הנכדה של החברה בתום חודש מרס 2025 את פעילותה בתחום ייצור מערכות חימום שנכללה בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת. כחלק מיישום האמור לעיל, חתמה ביום 13 במרס, 2025 החברה הנכדה על הסכם קיבוצי מיוחד עם הסתדרות העובדים החדשה ונציגות העובדים ביחס לעקרונות על פיהם יחושב הפיצוי בגין פרישות העובדים.

להלן נתונים על תוצאות הפעולות המיוחסות לפעילות שהופסקה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני			
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		מיליוני ש"ח		
					הכנסות ממכירות ומתן שירותים
151	33	5	77	42	עלות המכירות ומתן שירותים
(125)	(26)	(4)	(61)	(37)	רווח גולמי
26	7	1	16	5	הוצאות מכירה ושיווק
(10)	(2)	(1)	(4)	(3)	הוצאות מחקר ופיתוח
(8)	(2)	-	(4)	(2)	הוצאות אחרות, נטו
-	-	-	-	(40)	רווח (הפסד) תפעולי
8	3	-	8	(40)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(3)	-	-	-	5	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
5	3	(*)	8	(35)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(1)	-	-	(1)	2	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה
4	3	(*)	7	(33)	

להלן נתונים על תזרימי המזומנים המיוחסים לפעילויות שהופסקו:

שוטפת	9	26	(*)	21	30
השקעה	-	(4)	-	(2)	(7)
מימון	-	(13)	-	(13)	(13)

(*) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

באור 5: - פעילויות שהופסקו (המשך)

ג. כאמור בבאור 29 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 16 במאי 2024 חתמה חברה נכדה על הסכם לפיו מכרה את זכויותיה והתחייבויותיה במושכרים (7 חנויות) בהם היא הפעילה את חנויות רשת 7-Eleven בישראל ובכך סיימה את הפעלת הרשת בישראל.

להלן נתונים על תוצאות הפעולות המיוחדות לפעילות שהופסקה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מיליוני ש"ח				
11	5	-	10	-	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
(8)	(3)	-	(7)	-	עלות המכירות ומתן שירותים
3	2	-	3	-	רווח גולמי
(15)	(6)	-	(12)	-	הוצאות מכירה ושיווק
(3)	-	-	1	(1)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(15)	(4)	-	(8)	(1)	הפסד תפעולי
(1)	(1)	-	(1)	-	הוצאות מימון, נטו
(16)	(5)	-	(9)	(1)	הפסד מפעילות שהופסקה
<u>להלן נתונים על תזרימי המזומנים המיוחדים לפעילויות שהופסקו:</u>					
(5)	(3)	-	(8)	(1)	שוטפת
1	-	-	-	1	השקעה
(1)	3	-	2	-	מימון

ד. בחודש אוגוסט 2023 נחתם מזכר הבנות מחייב בין השותפים לשותפות קוויק, לפיו רכשה גלובל ריטייל את החזקות קוויק בשותפות (49%), כך שגלובל ריטייל מחזיקה לאחר מכן ב-100% מפעילות האונליין. לאחר השלמת העסקה האמורה פעלה גלובל ריטייל להפסקת פעילותה של השותפות ביחס לפעילות שנרכשה מקוויק.

ה. בהתאם להחלטת הנהלת החברה לממש את החזקתה בחברה המוחזקת בעקיפין על ידי שותפות מוגבלת המוחזקת על ידי החברה, ועל ידי בריח גולן ציוד אנרגיה בע"מ, המוחזקת בעקיפין על ידי רב בריח (08) תעשיות בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה בתל-אביב ("החברה המשותפת") 25%-75%, בהתאמה, החליטה החברה להפחית את השקעותיה בחברה המשותפת וסיווגה את ההוצאה נטו שנבעה מההפחתה כאמור בסך של 9 מיליון ש"ח לפעילות מופסקת.

באור 6: תביעות משפטיות

להלן תיאור ההתחייבויות התלויות של הקבוצה שבתוקף למועד אישור הדוחות הכספיים בגין תביעות לקוחות, תביעות ייצוגיות והליכים משפטיים:

א. תיאור ההתחייבויות, מסווגות בהתאם לקבוצות בעלות מאפיינים דומים:

קבוצת תביעות	מהות התביעות	יתרת ההפרשה	סכום החשיפה הנוספת	סכום החשיפה בגין תביעות שטרם ניתן להעריך את סיכוייהן	סה"כ
מיליוני ש"ח					
ייצוגיות	בעיקר בקשות לאישור תביעות ייצוגיות ושעניינן טענות לגביית כספים שלא כדין ופגיעה במתן שירותים או ביחס למוצרים המסופקים על ידי חברות הקבוצה.	9	404 (*)	18	431
תביעות עובדים	בעיקר תביעות משפטיות שהוגשו ע"י עובדים ועובדים לשעבר של החברה שעניינן דיני עבודה ובכלל זאת, דרישה להכרה ברכיבי שכר שונים כרכיבים לצורך חישוב תשלומים שונים לעובדי הקבוצה.	1	2	1	4
ספק-לקוח רשויות וכללי (***)	תביעות משפטיות בגין מחלוקות מסחריות עם ספקי שירותים והליכים משפטיים מצד המדינה, גופים ממשלתיים ורשויות המדינה לרבות בגין הליכים בתחום הרגולציה החלה על החברה ומחלוקות כספיות שונות בנוגע לכספים המשולמים ע"י הקבוצה לרשויות.	12	652 (**)	117	781
תביעות נזיקין לקוחות	תביעות נזיקין בטיפול חברות הביטוח.	13	50	-	63
סה"כ		35	1,108	136	1,279

(*) לא כולל חשיפה נוספת בגין 3 בקשות לאישור תובענה ייצוגית שהיקף התביעה בהן אינו מוערך בסכום נקוב.

(**) קיימות 6 תביעות נוספות כנגד הקבוצה שבגינן לא צוין סכום התביעה אשר בגינן קיימת לקבוצה חשיפה נוספת.

(***) כנגד חברות הקבוצה הוגשו 8 כתבי אישום בגין 8 סניפים אשר בתוקף ליום 30 ביוני 2025.

ב. פירוט מספרן וסכומן של התביעות, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעות	מס' תביעות ומכתבי דרישה	סכום התביעה
(במיליוני ש"ח)		
406	826	עד 100 מיליוני ש"ח (כולל תביעות נגד החברה ונוספות אשר צוין סכום נגד החברה) (*)
873	2	100 מיליוני ש"ח ועד 1,000 מיליוני ש"ח
-	9	תביעות בהן לא צוין סכום התביעה
1,279	837	סה"כ

(*) כולל 683 תביעות נזיקין לקוחות למועד אישור הדוחות הכספיים בהיקף תביעות של 62 מיליוני ש"ח.

באור 6: - תביעות משפטיות (המשך)

ג. ביום 5 בדצמבר, 2023 הגישו מר נחום ונורית ביתן ותאגידים בשליטתם (ביחד: "ביתן"), תביעה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב, כנגד החברה, חברה בת באמצעותה מחזיקה החברה במניות גלובל ריטייל וגלובל ריטייל, בגין טענות להפרות הסכמים שנחתמו עמם, במסגרתה ביקשו, בין היתר, את הסעדים ההצהרתיים כדלקמן:

ליתן צו המחייב את החברה לממש את האופציה שניתנה לה לרכוש את מניות ביתן בגלובל ריטייל (אופציה אשר החברה החליטה שלא לממש) או לחילופין, לחייב את הנתבעות לבצע הנפקה של מניותיה של גלובל ריטייל בבורסה או לרשום אותן למסחר בתוך פרק זמן מוגדר; ליתן צו המונע את דילול החזקותיו של ביתן בגלובל ריטייל בכל דרך, לרבות במסגרת עסקת השקעה; לקבוע כי החברה מחויבת לשלם לביתן את מלוא דמי הניהול אותם התחייבה לשלם לביתן בהתאם להסכמים ביניהם; ליתן צו הצהרתי וצו אכיפה לפיו גלובל ריטייל מחויבת בהסכמי שכירות מסוימים שנחתמו עם ביתן בנוגע לסניפי גלובל ריטייל אשר הינם בבעלותו של ביתן; ליתן צו הצהרתי לפיו לביתן יהיה רוב בדירקטוריון גלובל ריטייל.

כן מבקש ביתן לחייב את החברה ואת גלובל ריטייל לשלם סך של כ-16.2 מיליון ש"ח, בגין אובדן רווחים בשל אי רכישת מוצרים מחברה בשליטתו (שהינה אחת מהתובעות), ודמי שכירות ראויים בסך כ-47.4 מיליון ש"ח בגין שימוש גלובל ריטייל בנכס אשר נמצא בבעלות חברה בשליטתו (שהינה אחת מהתובעות).

במסגרת דיון שנערך ביום 23 בינואר, 2024 בבית המשפט המחוזי בתל אביב, הגיעו הצדדים להסכמה כי יימחקו ההליכים שהוגשו כאמור וכי המחלוקות בין הצדדים יתבררו בהליך בוררות שיתנהל בחודשים הקרובים. עוד נקבע כי המשקיע עימו התקשרה גלובל ריטייל במזכר הבנות לא יהא צד להליכי הבוררות כאמור.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 התקיימו מספר דיונים במסגרת הליך הבוררות כאמור. במועד זה, לאחר שהוגשו סיכומי הצדדים בכתב וכן הושלמו דיונים להשלמת סיכומים בעל פה, הסתיימו ההליכים בפני הבורר והצדדים ממתינים לקבלת פסק הבורר. עמדת החברה ויועציה המשפטיים כי התביעה כוללת טענות חסרות יסוד בדיון, אשר נטענו על ידי ביתן בעבר ונדחו על ידי החברה ועל כן סיכוי התביעה להתקבל נמוך מאוד.

ד. בחודש אוקטובר 2020 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו תובענה ובקשה להכיר בה כייצוגית בתיק: "ת"צ 20-10-53091 בצרי נ' יינות ביתן ואחרים" (להלן בהתאמה: "התביעה"; "הבקשה לאישור"). עניינה של בקשת האישור בטענות להטעיה מכוח הוראות סעיפים 2(א) ו-4(א) לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 (להלן: "חוק הגנת הצרכן"), ולהפרה של חובות חקוקות נוספות, וזאת בראי טענת המבקש לפיה החברה "מטעה צרכנים אשר מזמינים מוצרים שקילים באמצעות שירות האונליין, ומספקת בפועל מוצרים במשקל גבוה בעשרות (ולעיתים מאות!) אחוזים מהמשקל שהזמינו בפועל, וכתוצאה מכך הצרכנים נדרשים לשלם ביתן, בגין "משקל עודף" זה". בתובענה, המבקש העריך את סך נזקי הקבוצה המצטבר, בסך של 288 מיליוני ש"ח, בגין כל תקופת התביעה.

ביום 4 בפברואר, 2021 הגישה החברה הנכדה גלובל ריטייל ק.י. בע"מ תשובה לבקשה לאישור במסגרתה טענה, בין היתר, כי: המבקש אינו צרכן אותנטי; החברה פועלת בהתאם להוראות התקנון והיא הודיעה ללקוחותיה כי תיתכן סטייה במשקל הפריטים השקילים (וכי אין אפשרות אחרת); מדובר בזוטי דברים; היעדר נזק; היעדר קיומה של קבוצה; לכל היותר, מדובר בטעות נקודתית; המבקש אינו עומד בהוראות נשוא חוק תובענות ייצוגיות.

בחודש פברואר 2021 הגישה גלובל ריטייל תשובה לבקשה לאישור התובענה הייצוגית. דיון שמיעת ראיות בתיק התקיים בחודש מרס 2025 ומועד לדיון הוכחות נוסף נקבע ליום 9 בדצמבר, 2025.

להערכת יועציה המשפטית של גלובל ריטייל ק.י. בע"מ, סיכוייה של בקשת האישור להתקבל גבוהים מסיכוייה להידחות. בהתאם בוצעה הערכה לחשיפה האפשרית, בהתייעצות עם היועצים המשפטיים של גלובל ריטייל ק.י. בע"מ והוכרה הפרשה מתאימה בדוחות הכספיים.

באור 7: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

א. הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים, לרבות ריבית לשלם והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שווים ההוגן:

31 בדצמבר 2024		30 ביוני 2024		30 ביוני 2025	
יתרה		יתרה		שווי הוגן	
שווי הוגן		שווי הוגן		יתרה	
מבוקר		בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח					

התחייבויות:הלוואות מתאגידיםבנקאיים ואחריםלזמן ארוך (כוללחלויות שוטפות)

שקליות לא צמודות

בריבית שנתית

משתנה הצמודה

לריבית הפריים

720	702	769	756	443	433
449	466	514	543	459	470
1,169	1,168	1,283	1,299	902	903

אגרות חוב

שאינן צמודות למדד

(*) השווי ההוגן של אגרות החוב מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

השווי ההוגן של הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך במגזר המזון, הנושאות ריביות שקליות לא צמודות בריבית שנתית משתנה הצמודה לפריים, מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים, ללא הוצאות נדחות בגין גיוס הלוואות.

(**) מדרג השווי ההוגן של כלל הלוואות החברה מתאגידים בנקאיים ואחרים אשר ניתן גילוי לשווי ההוגן שלהן הינו רמה 2.

(***) מדרג השווי ההוגן של אגרות החוב של החברה אשר ניתן גילוי לשווי ההוגן שלהן הינו רמה 1.

ב. היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לטווח קצר, לקוחות ויתרות חייבים לזמן קצר וארוך, אשראי לזמן קצר מבנקים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווים ההוגן.

באור 8: - מגזרי פעילותא. כללי

למועד הדוחות הכספיים החברה מדווחת על חמישה מגזרים עסקיים כדלקמן:

מגזר מוצרי צריכה חשמליים - ייבוא, ייצוא, ייצור, שיווק, מכירה והפצה של מוצרי צריכה חשמליים, ומתן שירות למוצרים.

מגזר קמעונאות חשמל - הפעלת רשתות שיווק קמעונאיות למכירת מוצרי צריכה חשמליים, טלפונים ואביזרים סלולריים באמצעות "מחסני חשמל", "שקם אלקטריק" ו-"שקם דיוטי".

מגזר קמעונאות מזון - הפעלת רשת גלובל ריטייל ק.י. בע"מ שהינה רשת לשיווק קמעונאי של מצרכי מזון ומוצרי צריכה אחרים, הפועלת תחת מותגי Carrefour.

מגזר ספורט ופנאי - הפעלת רשתות שיווק, ייבוא, ייצור, שיווק והפצה של ציוד ומוצרי הלבשה והנעלה למטיילים, מחנאות, סקי וסנובורד, ספורט שטח ופנאי, וכן, הפעלת רשת חנויות בזיכיון של המותג Adidas.

מגזר נדל"ן להשקעה - פיתוח, השבחה והקמה של נדל"ן להשקעה.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם באופן סביר. החברה מעריכה ביצועים על בסיס הרווח (ההפסד) התפעולי.

מחירי העברה בין מגזרי פעילות מבוצעים לפי תנאי שוק בדומה לעסקאות עם צדדים שלישיים. הכנסות המגזר, הוצאותיו ותוצאות פעילויותיו כוללות העברות בין המגזרים. ההעברות מבוטלות לצורך עריכת הדוחות הכספיים.

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) סבור שהצגת הוצאות מטה החברה בנפרד במסגרת הוצאות משותפות בלתי מוקצות משקף באופן נאות יותר את הצגת מגזרי החברה מכיוון שהצגה זאת משקפת בצורה נכונה יותר שינויים ומגמות בתוך המגזרים ובין המגזרים.

החברה קיבצה את מגזרי הפעילות הבאים: מגזר סחר מערכות אקלים ומגזר סחר ומותגים למגזר פעילות בר דיווח אחד - מגזר מוצרי צריכה חשמליים. לצורך הקיבוץ, ההנהלה הפעילה שיקול דעת המבוסס על המאפיינים הבאים: מרווחים גולמיים ממוצעים דומים לזמן ארוך, מהות המוצרים והשירותים, סוג או קבוצת הלקוחות, השיטות המשמשות להפצת המוצרים, לרבות המאפיינים הכלכליים, אשר לפיהם היא מעריכה כי המגזרים התפעוליים המקובצים חולקים מאפיינים דומים.

באור 8: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

מגזר מוצרי צריכה חשמליים	מגזר קמעונאות חשמל	מגזר קמעונאות מזון	מגזר ספורט ופנאי	מגזר נדל"ן להשקעה	התאמות ואחר	סה"כ
מיליוני ש"ח						
<u>לתקופה של 6 חודשים</u>						
<u>שהסתיימה ביום 30 ביוני,</u>						
<u>2025</u>						
433	1,243	1,639	234	-	-	3,549
69	-	-	-	7	(76)	-
502	1,243	1,639	234	7	(76)	3,549
371	948	1,147	103	-	(69)	2,500
12	31	119	33	-	1	196
34	49	72	12	6	-	173
-	-	13	1	60	1	75
34	49	85	13	66	1	248
(20)						
228						
116						
112						
979	814	520	248	-	(301)	2,260
296	542	4,000	516	441	10	5,805
665	1,298	1,554	248	34	(226)	3,573
134	306	2,584	273	30	120	3,447

לתקופה של 6 חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני,
2025

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות

סה"כ הכנסות

עלות המכירות ומתן שירותים

פחת והפחתות

רווח מגזרי לפני הכנסות
אחרות, נטו

הכנסות אחרות, נטו

רווח מגזרי לאחר הכנסות
אחרות, נטו

הוצאות משותפות בלתי
מוקצות

רווח תפעולי
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מס

נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

באור 8: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

מגזר מוצרי צריכה (חשמליים *)	מגזר קמעונאות חשמל	מגזר קמעונאות מזון	מגזר ספורט ופנאי	מגזר נדל"ן להשקעה	התאמות ואחר	סה"כ
מיליוני ש"ח						
לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024						
433	1,180	1,602	227	1	-	3,443
78	-	-	-	6	(84)	-
511	1,180	1,602	227	7	(84)	3,443
379	903	1,140	99	-	(78)	2,443
11	25	117	30	-	1	184
רווח מגזרי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו והכנסות רה-ארגון						
33	59	29	15	6	(3)	139
(1)	-	(1)	1	(2)	1	(2)
-	-	6	-	-	-	6
רווח מגזרי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו והכנסות רה-ארגון						
32	59	34	16	4	(2)	143
הוצאות משותפות בלתי מוקצות						
(18)						
רווח תפעולי						
125						
הוצאות מימון, נטו						
(114)						
רווח לפני מס						
11						
1,008	689	471	247	-	134	2,549
306	463	3,961	455	380	9	5,574
578	1,136	1,467	214	39	(68)	3,366
133	326	2,448	239	59	542	3,747

(*) סווג מחדש בגין פעילויות שהופסקו, ראה באור 5 לעיל.

באור 8: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות ואחר	מגזר נדל"ן להשקעה	מגזר ספורט ופנאי	מגזר קמעונאות מזון	מגזר קמעונאות חשמל	מגזר מוצרי צריכה חשמליים
			מיליוני ש"ח			

לתקופה של 3 חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני,
2025

1,793	-	-	100	840	639	214	הכנסות מחיצוניים
-	(46)	4	-	-	-	42	הכנסות בין-מגזריות
1,793	(46)	4	100	840	639	256	סה"כ הכנסות
1,284	(42)	-	46	595	492	193	עלות המכירות ומתן שירותים
99	1	-	17	59	16	6	פחת והפחתות
68	-	3	(5)	38	23	9	רווח (הפסד) מגזרי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
34	(1)	30	-	5	-	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
102	(1)	33	(5)	43	23	9	רווח (הפסד) מגזרי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(9)							הוצאות משותפות בלתי מוקצות
93							רווח תפעולי
(54)							הוצאות מימון, נטו
39							רווח לפני מס

באור 8: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

מגזר מוצרי צריכה (חשמליים *)	מגזר קמעונאות חשמל	מגזר קמעונאות מזון	מגזר ספורט ופנאי	מגזר נדל"ן להשקעה	התאמות ואחר	סה"כ
מיליוני ש"ח						
לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024						
208	610	812	103	-	-	1,733
45	-	-	-	3	(48)	-
253	610	812	103	3	(48)	1,733
190	470	569	45	-	(44)	1,230
6	13	57	15	-	-	91
9	29	24	2	3	(2)	65
(1)	-	5	1	(1)	-	4
-	-	1	-	-	-	1
8	29	30	3	2	(2)	70
הוצאות משותפות בלתי מוקצות						
(9)						
רווח תפעולי						
61						
הוצאות מימון, נטו						
(64)						
הפסד לפני מס						
(3)						

(*) סווג מחדש בגין פעילות שהופסקה, ראה באור 5 לעיל.

באור 8: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

מגזר מוצרי צריכה חשמליים (**)	מגזר קמעונאות חשמל	מגזר קמעונאות מזון	מגזר ספורט ופנאי	מגזר נדל"ן להשקעה	התאמות ואחר	סה"כ
מיליוני ש"ח						
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024</u>						
857	2,550	3,338	510	1	-	7,256
155	-	-	-	12	(167)	-
1,012	2,550	3,338	510	13	(167)	7,256
סה"כ הכנסות						
762	1,963	(* 2,357)	224	-	(160)	5,146
עלות המכירות ומתן שירותים						
22	54	241	63	-	1	381
פחת והפחתות						
67	113	108	47	13	(2)	346
רווח (הפסד) מגזרי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות והוצאות (הכנסות) רה-ארגון						
-	-	16	1	(4)	1	14
-	-	6	-	-	(7)	(1)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו						
67	113	130	48	9	(8)	359
הוצאות (הוצאות) אחרות והוצאות רה-ארגון						
רווח (הפסד) מגזרי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות והוצאות רה-ארגון						
הוצאות משותפות בלתי מוקצות						
(35)						
רווח תפעולי						
324						
הוצאות מימון, נטו						
(237)						
רווח לפני מס						
87						
867	711	494	235	-	38	2,345
נכסים שוטפים						
311	508	3,985	469	379	7	5,659
נכסים לא שוטפים						
527	1,169	1,509	225	34	(82)	3,382
התחייבויות שוטפות						
138	323	2,381	238	58	451	3,589
התחייבויות לא שוטפות						

(*) סווג מחדש.

(**) סווג מחדש בגין פעילות שהופסקה, ראה באור 5 לעיל.

באור 9: - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2024)	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני (* 2024)	2025	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני (* 2024)	2025	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח					
706	177	191	355	358	הכנסות תחום מערכות אקלים
306	76	65	156	144	הכנסות תחום סחר מותגים
1,012	253	256	511	502	סך הכנסות מגזר מוצרי צריכה חשמליים
2,550	610	639	1,180	1,243	הכנסות מגזר קמעונאות חשמל
3,338	812	840	1,602	1,639	הכנסות מגזר קמעונאות מזון
510	103	100	227	234	הכנסות מגזר ספורט ופנאי
13	3	4	7	7	הכנסות מגזר נדל"ן להשקעה
(167)	(48)	(46)	(84)	(76)	התאמות והכנסות בין מגזריות
7,256	1,733	1,793	3,443	3,549	סך הכנסות

(*) סווג מחדש בגין פעילות שהופסקה, ראה באור 5 לעיל.

באור 10: - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

א. ביום 7 באוגוסט, 2025 אשררה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("מעלות") לחברה דירוג (ilAA-) שניתן לחברה וקבעה שתחזית הדירוג הינה יציבה. כמו כן, אשררה מעלות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה דירוג (ilAA-) וקבעה לחברה דירוג מנפיק זמן קצר (+ilA-1).

ב. בהמשך לבאור 25ג' (2) בדוחות הכספיים השנתיים ביחס לדיוני שומות של חברה בת בבעלות מלאה של גלובל ריטייל ק.י. בע"מ (גלובל ריטייל ק.י. (מ.ר.) בע"מ, להלן- החברה הבת), ביום 8 ביולי 2025 חתמה החברה הבת על הסכם שומות לשנים 2016-2018 עם מס הכנסה. בהתאם להסכם השומות יתרת ההפסדים העסקיים להעברה של החברה הבת לתום שנת המס 2018, תעמוד על סך של כ- 574 מיליון ש"ח, בשנת 2025 יותר לחברה הבת הפסד הון הניתן לקיזוז בסך של כ- 25 מיליון ש"ח ובשנת 2030 יותר לה הפסד עסקי נוסף בסך של כ- 25 מיליון ש"ח.



פרק ג'

דוחות כספיים נפרדים של התאגיד
ליום 30 ביוני 2025



אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2025

בלתי מבוקרים

לכבוד

בעלי המניות של חברת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום ניהול סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים 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 ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
26 באוגוסט, 2025

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ליום 30 ביוני 2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	מיליוני ש"ח		
			נכסים שוטפים
1	2	7	מזומנים ושווי מזומנים
156	245	-	פיקדונות והשקעות לזמן קצר
1	4	-	חייבים ויתרות חובה
-	-	64	יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות, נטו
158	251	71	
			נכסים לא שוטפים
537	505	538	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחדים לחברות מוחזקות, נטו
328	328	390	נדל"ן להשקעה
51	53	51	נדל"ן להשקעה בהקמה
63	64	63	נכסי זכות שימוש - מקרקעין
96	95	100	רכוש קבוע
-	-	3	חייבים לזמן ארוך
1,075	1,045	1,145	
1,233	1,296	1,216	
			התחייבויות שוטפות
34	35	34	אשראי מתאגידים בנקאיים
74	74	75	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1	1	12	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
13	13	10	זכאים ויתרות זכות
9	19	-	יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות, נטו
131	142	131	
			התחייבויות לא שוטפות
392	470	395	אגרות חוב
50	50	5	התחייבויות אחרות
2	2	2	התחייבות בגין חכירה
8	9	22	מיסים נדחים
452	531	424	
			הון המיוחס לבעלי מניות החברה
75	75	75	הון מניות
559	556	560	פרמיה על מניות
(150)	(147)	(150)	מניות אוצר
211	178	222	יתרת רווח
(45)	(39)	(46)	קרנות אחרות
650	623	661	סה"כ הון
1,233	1,296	1,216	

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

ליאת שהם סמנכ"לית כספים	צביקה שווימר מנכ"ל	דניאל זלקינד יו"ר הדירקטוריון	26 באוגוסט, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-----------------------	----------------------------------	--

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	בלתי מבוקר מיליוני ש"ח				
מבוקר					
34	9	7	17	18	הכנסות מהשכרת נכסים ושירותים
(1)	(*)	(*)	(*)	(1)	הוצאות מכירה ושיווק
(14)	(4)	(5)	(8)	(10)	הוצאות הנהלה וכלליות
(3)	(1)	29	(1)	60	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
51	(1)	9	16	4	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
67	3	40	24	71	רווח תפעולי
(5)	-	-	-	-	הוצאות רה-ארגון
(9)	(2)	(3)	(4)	(5)	הוצאות מימון, נטו
53	1	37	20	66	רווח לפני מיסים על הכנסה
(1)	(1)	(7)	(1)	(15)	מיסים על הכנסה
52	(*)	30	19	51	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מוחזקות (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>
(1)	-	-	-	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
					<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>
2	1	-	2	-	רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
1	1	-	2	-	סה"כ רווח כולל אחר המיוחס לחברות מוחזקות
53	1	30	21	51	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

(*) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	
מבוקר	בלתי מבוקר			
	מיליוני ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לחברה	51	19	30	(*)	52
הפסד (רווח) המיוחס לחברות מוחזקות	(4)	(16)	(9)	1	(51)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:					
פחת והפחתות	1	(*)	1	(*)	2
עלות תשלום מבוסס מניות	2	2	1	1	2
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(65)	2	(35)	1	4
שינוי בהשקעות לזמן קצר	6	-	-	-	(6)
התאמות אחרות	3	(2)	1	(1)	6
שינוי במסים נדחים	14	(*)	7	(*)	(1)
	(39)	2	(25)	1	7
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:					
עלייה בחייבים ויתרות חובה (כולל חברות מוחזקות)	(10)	(5)	(5)	(1)	(7)
עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	3	1	3	-	-
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	3	2	(1)	(5)	5
	(4)	(2)	(3)	(6)	(2)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה	4	3	(7)	(4)	6

(* סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 20242025		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 20242025		
מבוקר	בלתי מבוקר				
					מיליוני ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה					
(30)	(27)	(2)	(28)	(3)	רכישת רכוש קבוע
-	-	(10)	-	(10)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(2)	(1)	(1)	(2)	(2)	היוון עלויות לנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(150)	-	-	(240)	150	תמורה (השקעה) בפקדונות לזמן קצר, נטו
(3)	-	-	-	-	השקעות אחרות, נטו
(185)	(28)	(13)	(270)	135	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה					
-	(*)	(*)	(*)	(*)	הנפקת הון מניות
-	-	(40)	-	(40)	דיבידנד ששולם
(18)	(11)	-	(15)	-	רכישה עצמית של מניות החברה
178	-	-	178	-	הנפקת אגרות חוב בניכוי עלויות
(82)	-	-	-	-	הנפקה
11	29	25	14	(62)	פרעון אגרות חוב
-	-	(31)	-	(31)	קבלת (פרעון) הלוואות, נטו מחברות מוחזקות
-	-	-	1	-	החזר מקדמה ע"ח נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
89	18	(46)	178	(133)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(90)	(14)	(66)	(89)	6	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
91	16	73	91	1	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1	2	7	2	7	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	בלתי מבוקר			
מבוקר	מיליוני ש"ח			

(א) פעילות מהותית שלא במזומן

רכישת רכוש קבוע

-	-	-	-	-
---	---	---	---	---

(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים
של החברה

מזומנים ששולמו במשך התקופה
בחברה עבור:

ריבית

14	7	5	8	5
----	---	---	---	---

מסים על הכנסה

3	-	-	2	2
---	---	---	---	---

מזומנים שהתקבלו במשך
התקופה בחברה עבור:

ריבית

2	3	-	5	7
---	---	---	---	---

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

באור 1: - כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2024.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 28 בפברואר, 2025 סיים את תפקידו בחברה מר יהונתן צברי, משנה למנכ"ל אחראי על העניינים הכספיים ובמקומו מונתה לתפקיד סמנכ"לית הכספים הגברת ליאת שהם. לפרטים בדבר תנאי הקצאת אופציות לגברת ליאת שהם, ראה באור 27ד' (5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ב. ביום 6 בינואר 2025, הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב בקשה כנגד החברה, אלקו בע"מ (בעלת השליטה בחברה) וחברות נוספות בשליטת אלקו בע"מ, לפי סעיף 198א' לחוק החברות לגילוי ועיון במסמכים לשם בחינת הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת. (לפרטים נוספים ראה באור 26א' (5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ג. ביום 23 במרס, 2025 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 40 מיליון ש"ח, המשקפת 1.72 ש"ח למניה. היום הקובע ויום האקס הינו ה-31 במרס, 2025. הדיבידנד שולם ביום 8 באפריל, 2025.

ד. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

1. בהמשך לאמור בבאור 12 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר זכויות החברה וריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת (להלן: "ריאליטי") במקרקעין בראשון לציון, ביום 24 ביוני 2025 חתמה החברה על הסכם לביטול העסקה מיולי 2021 לרכישה על ידי ריאליטי של מחצית מזכויות החברה בחלקה 16 גוש 5032 (מגרשים 221 + 280) שבמועד זה טרם הושלמה. בתמורה השיבה החברה את המקדמה שקיבלה בתוספת ריבית שנקבעה והחזר הוצאות בסך כולל של כ-31 מיליון ש"ח.

בחודש יוני 2025 קיבלה החברה הערכת שווי ממעריך שווי חיצוני בלתי תלוי לפיה נקבע שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה על סך של 390 מיליון ש"ח. כפועל יוצא מהאמור לעיל כללה החברה בחציון הראשון של שנת 2025 הכנסות מהתאמת השווי ההוגן, שנכללו בסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו בסך של 80 מיליון ש"ח.

ההנחות העיקריות והשיקולים לפיהם ביצע מעריך השווי את עבודתו הן שימוש בגישת ההשוואה וחילוף תוך התחשבות בתכנון המוצע למגרש 221 הכולל תוספת שימושים ושינוי תמהיל השטחים (עילי/תת קרקעי) לאחסון תעשייתי, בנוסף לשימושים ולזכויות המאושרים כיום. הערכת השווי מביאה בחשבון כי נדרש הליך תכנוני נוסף – אישור תב"ע חדשה ו/או קבלת הקלה בסמכות מקומית, הן לצורך הרחבת השימושים והן לצורך שינוי הבינוי המאושר במתחם - תכסית וגובה, ניצול שטחים מעל ומתחת לפני הקרקע וכדומה. בהתאם לכך, נלקחו בחשבון: דחייה של שלוש שנים במימוש, מקדם הפחתה של 5% בגין אי-ודאות תכנונית, וכן הפחתת היטל ההשבחה בהתאם לאומדן. מגרש 280 הוערך בהתאם לייעודו בתוכנית התקפה רצ/168/20.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

2. בנוסף, ובהמשך לאמור בבאור 13 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, הצדדים הסכימו כי החברה תרכוש מריאליטי את חלקה של ריאליטי (50%) בחלקות 15 ו-75 בגוש 5032 (הגובלות בחלקה הנ"ל), כך שהחברה תחזיק במלוא הזכויות בחלקות האמורות, וזאת בתמורה כוללת בסך של כ-66.8 מיליון ש"ח, שתשולם בתשלומים במשך תקופה של עד 18 חודשים ממועד חתימת הסכם מכר על ידי הצדדים. בנוסף, תשלם החברה לריאליטי תשלום בסך 5.5 מיליון ש"ח בגין אובדן דמי שכירות אשר החברה התחייבה לשלם במסגרת עסקת שכירות אשר אמורה הייתה להיחתם בינה ובין העסקה המשותפת בחלקה 75.

עוד הוסכם כי ריאליטי תעניק שירותים לחברה בגין חלקה 75. ככל שיעלה בידי ריאליטי לעמוד ביעדים שהוגדרו בין הצדדים, היא תהא זכאית לתשלום בסך של עד 2.5 מיליון ש"ח אשר ישולם על בסיס הצלחה בלבד. לכל הסכומים יתווסף מע"מ כדין.

הנדל"ן להשקעה בהקמה כאמור לעיל (חלקות 15 ו-75) הוצג למועד הדוח הכספי לפי שווי ההוגן אשר נקבע בהתבסס על הערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. גישת השומה המתאימה להערכת השווי של הנכס הנדון הינה "גישת ההשוואה". יחד עם זאת, בשל הקושי באיתור נתונים לגבי עסקאות בקרקע בעלת מאפיינים דומים, שווי הקרקע נבחן בגישת "השווי השיורי", באמצעות חילוף שווי הקרקע משווי הבנוי. שווי הבנוי מתבסס על סקר מחירים לנכסים בעלי מאפיינים דומים. כפועל יוצא מהאמור לעיל כללה החברה בחציון הראשון של שנת 2025 הוצאה מהתאמת השווי ההוגן אשר נכללה בסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו בסך של 15 מיליון ש"ח.

למועד הדוח חלק החברה בחלקות 15 ו-75 כאמור לעיל הינו 50% וכן זכות להירשם כבעלים של 50% נוספים בכפוף להשלמת עסקת הרכישה.

ה. ביום 22 באפריל, 2025 אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לפרטים ראה באור 4' בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ו. ביום 26 במאי, 2025 הודיעה רשות ניירות ערך על החלטתה להאריך את התקופה להצעת ניירות הערך של החברה על פי תשקיף המדף של החברה מיום 31 במאי, 2023 עד ליום 30 במאי, 2026.

ז. תוכניות רכישה עצמית

1. ביום 26 במאי, 2025 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח, חלק התכנית הקודמת לרכישת מניות החברה כפי שאושרה ביום 10 באוגוסט 2022, זאת החל מיום 10 באוגוסט 2025 ועד ליום 9 באוגוסט 2028. הרכישות העתידיות תבוצענה מעת לעת במועדים ובהיקפים שונים בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה ובהתאם להזדמנויות בשוק.

2. ביום 26 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב שהנפיקה החברה בסך של עד 100 מיליון ש"ח לתקופה של 3 שנים המסתיימת ביום 25 במאי 2028.

ח. בהמשך לאמור בבאור 27ד' (2) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בתקופת הדוח מומשו 21,600 כתבי אופציה שהוענקו למשנה למנכ"ל החברה ל-4,075 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה. עם סיום תפקידו של משנה למנכ"ל החברה, ביום 30 ביוני, 2025 פקעו 86,400 כתבי אופציה שהוענקו לו.

באור 4: - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

א. ביום 7 באוגוסט, 2025 אשררה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("מעלות") לחברה דירוג (ilAA-) שניתן לחברה וקבעה שתחזית הדירוג הינה יציבה. כמו כן, אשררה מעלות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה דירוג (ilAA-) וקבעה לחברה דירוג מנפיק זמן קצר (ilA-1+).

26 באוגוסט, 2025

לכבוד

הדירקטוריון של

אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ ("החברה")

יוסף ספיר 1, ראשון לציון

ג.א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש מאי, 2023

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן על בסיס תשקיף מדף מחודש מאי, 2023:

1. דוח סקירה מיום 26 באוגוסט, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך.
2. דוח מיוחד של רואי חשבון המבקרים מיום 26 באוגוסט, 2025 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון



פרק ד'

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית



מצורף בזאת דוח רבעון שני של שנת 2025 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. צביקה שווימר, מנהל כללי;
2. ליאת שהם, סמנכ"לית כספים;
3. מיקי ביטון, מנכ"ל מגזר מוצרי צריכה חשמליים;
4. טל בית הלחמי, מנכ"ל חטיבת הלקוחות ומשנה למנכ"ל מגזר מוצרי צריכה חשמליים;
5. יורם בדש ושמואל (שמוליק) מנדזיצקי, מנכ"לים משותפים קמעונאות חשמל;
6. מיכאל לובושיץ, משנה למנכ"ל גלובל ריטייל;
7. יגאל גרוייסר, מנכ"ל חברת בת;
8. שחר פרי, סמנכ"ל שרשרת אספקה ותפעול;

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרס 2025 (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

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

אני, **צביקה שווימר**, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2025 (להלן – הדוחות);
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

26 באוגוסט 2025

צביקה שווימר, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

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

אני, **ליאת שהם**, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2025 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

26 באוגוסט 2025

ליאת שהם,

סמנכ"לית כספים





נספח א'

הערכת שווי נדל"ן להשקעה





Late Zeev Cohen – Geodet, Engr R.E Appraiser, Lic surveyor Late Jacob Cohen - (M.sc) Engr R.E Appraiser Erez Cohen – L.L.B, R.E. Appraiser - Geographer Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser Binyamin Ram – R.E. Appraiser Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser Almog Zer – P.Engineer, Economist, R.E. Appraiser Sharon Eshkol – Economist, M.B.A, R.E. Appraiser	(1930-2025) (1938-2021)	זאב כהן ז"ל – מהנדס, גיאודט, מודד ושמאי מקרקעין יעקב כהן ז"ל – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין ארי כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין צחי טנא – משפטן, שמאי מקרקעין עודד לוי – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים איל קלודובסקי – שמאי מקרקעין בנימין רם – שמאי מקרקעין דרור קסטרו – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין רפי לוי – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין אורי ולוטוגורא – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים נתנאל וידר – כלכלן ושמאי מקרקעין נעם עופר – כלכלן ושמאי מקרקעין אלמוג זר – הנדסאי בנין, כלכלן ושמאי מקרקעין שרון אשכול – כלכלנית מוסמכת במנהל ע"ס ושמאית מקרקעין
--	----------------------------	---

DATE: 07/07/2025 : תאריך
REF: ZC43368 : סימנו

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: מתחם "אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ"
מגרשים 221, 280 בייעוד תעסוקה מתכנית רצ/168/20
רחוב יוסף ספיר 1, א.ת. חדש, מערב ראשל"צ
גוש 5032 חלקה 16 (בחלק)

1. פרטי הזמנת השומה

שם התאגיד מזמין השומה: אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן: "אמצ" ו/או "החברה")

מזמין השומה: ליאת שוהם, סמנכ"ל כספים (להלן: "מזמין השומה")

מועד הזמנת השומה: יולי 2025.

נסיבות הזמנת השומה: לצורך מידע נדרש בדו"חות הכספיים של החברה לרבות דיווח על נכס או על חלק

יחסי ממנו כנדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של

החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס.

בהתאם להסכם מיום 24.6.2025, שנערך ונחתם בין החברה לבין ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4 שותפות

מוגבלת (להלן: "ריאליטי"), הוסכם על ביטול עסקת הרכישה שבמסגרתה רכשה ריאליטי מחצית מהזכויות

במתחם, וזאת כנגד השבת מלוא השקעותיה של ריאליטי במקרקעין. לאור האמור, חלקה של החברה בזכויות

במקרקעין מתעדכן ל-100% מהזכויות, וזאת לאחר השלמת התנאים שנקבעו בהסכם הביטול.

כמו כן, נמסר לנו כי הנכס מוגדר לצורך דוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאי

בינלאומי מס' 40 (IAS).

שכר טרחתנו בגין חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה, והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.

התקבל כתב שיפוי¹ ע"י החברה מיום 18/08/2025.

¹ השיפוי יחול רק ביחס לסכום שיפוי העולה על פי ארבעה מגובה שכר הטרחה ששולם לשמאי עבור חוות הדעת, למעט במקרה של רשלנות ו/או טעות במזיד או מרמה מצידנו.

על כתב השיפוי חתומים הגב' ליאת שוהם ומר תומר זלקוביץ' המורשים לחתום בשם החברה.
על פי האמור בכתב השיפוי מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין טעויות בשומות הנובעות מאי גילוי מסמכים או מאי נכונות נתונים שסופקו.
אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו ובין מזמין חוות הדעת.
חוות הדעת נערכה ללא התניות כלשהן מצד הלקוח לרבות לעניין שכר טרחה. הכנסות המשרד, חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ, מהחברה אינן מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות החברה.

2. מטרת השומה

הערכת "השווי ההוגן" של מלוא זכויות החברה בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי משקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן חשבונאי בינלאומי מס' IAS 40 שהוא - הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון למוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה.
השומה נערכה לפי תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדו"חות הכספיים של החברה לרבות דיווח על נכס או על חלק יחסי ממנו נדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס.

3. פרטי עורך חוות הדעת

שם השמאי: ארז כהן
רשיון מס': 324
מקום עבודתו: רח' יגאל אלון 67, תל-אביב
תפקיד: מנכ"ל חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ. שמאי מקרקעין ומשפטן.
ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:
2008-2011 - יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר.
חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.
2008 - משפטן LL.B מהקריה האקדמית אונו.
2005 - מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.
2004 - לימודי משפטים, הקריה האקדמית, קרית אונו.
2003 - בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים.
2002 - יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה.
2000 - בוגר קורס עדים מומחים.
1999 - בוגר קורס גישור ופישור.
1996 - לקראת תואר שני - לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית י-ם.
1993 - שמאי מקרקעין - מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות משאב, נשר, אמות כלל וכד'.
1993 - רשיון שמאי מקרקעין מס' 324 מתאריך 24/4/1993.
1990 - בוגר אוניברסיטת ת"א החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה.
בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א.

במסגרת עבודתו עורך שומות בהיקפים משמעותיים ובין השאר מייעץ לגופים הבאים: יועץ לחברת המלט – נשר, יועץ לקרן אייפקס ברכישות בזק ותנובה, יועץ לחברת תעבורה, עורך שומות לבתי משפט, יועץ לעיריית אילת - בנושאי השבחות, ליווי תכניות בנין עיר ורישום, יועץ לישרוטל מלונות, יועץ לחברות - תדהר, שיכון ובינוי, אאורה בנושא התחדשות עירונית.

4. הסכמות

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

5. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינו: 30/06/2025.

6. מועד הביקור בנכס

נערכו מס' ביקורים במתחם לאורך השנים.
ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ביום 20/05/2025, ע"י נעם עופר - שמאי מקרקעין.

7. פרטי זיהוי הנכס

גוש:	5032.
חלקה:	16.
השטח הרשום:	55,709 מ"ר.
מגרשים:	מגרש 221; מגרש 280;
שטח המגרש:	45,071 מ"ר; 6,748 מ"ר;
תכנית קובעת:	תכנית רצ/20/168
המיקום:	רח' יוסף ספיר 1, א.ת. מערב ראשל"צ.
מהות הנכס:	מתחם "אלקטרה", שעליו בנויים מבנים שונים המשמשים כמשרדים, אולמות ייצור שטחי אחסנה, חניות ושטחים מגוונים.
השטחים הבנויים במתחם:	כ- 32,225 מ"ר ² .
הזכויות המוערכות:	זכות הבעלות ³ בהתאם להסכם רכישת מגרשים 221, 280 מיום 06/04/2017 כמפורט להלן.
הערה:	השטח הרשום כולל גם חלקים שייועדו בתכנית לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, אשר מיועדים להירשם על שם הרשות המקומית. עם זאת, נכון למועד מתן חוות הדעת, חלקים אלה טרם נרשמו בפועל.

² עפ"י תכנית בקשה להיתר מס' 201200097, שטחי הבניה הינם - עיקרי 29,415 מ"ר, השירות 2,836.18 מ"ר, סה"כ 32,225.12 מ"ר.
³ הואיל ובמועד השלמת העסקה טרם עלה בידי העירייה לרשום את הפרצלציה בחלקה 16, כך שלא ניתן היה לרשום את המקרקעין כיחידות רישום נפרדות בלשכת רישום המקרקעין, הרי שבהתאם להוראות ההסכם, החברה נרשמה כחוכרת במקרקעין (מגרשים 280 ו-221) לתקופה של 999 שנים ("חכירה בתנאי בעלות"), זאת לתקופת הביניים שעד למועד השלמת הפרצלציה ורישום הבעלות במקרקעין על שם החברה.

8. תיאור הנכס והסביבה

8.1 תיאור הנכס

הנכס כולל שני מגרשים בהתאם לתכנית רצ/20/168 :

• **מגרש 221** – בייעוד "תעסוקה", בשטח של 45,071 מ"ר (להלן: "מגרש 221").

• **מגרש 280** – בייעוד "תעסוקה", בשטח של 6,748 מ"ר (להלן: "מגרש 280").

למגרש 221 מוקנות זכויות בנייה בשיעור של 350% עבור שימושים מעורבים הכוללים: מסחר (עד 15% מכלל היקף הבנייה המותר, ובשתי הקומות הראשונות בלבד), וכן שימושי תעסוקה- משרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה נקייה, מבני תרבות ובידור, אולמות אירועים ועוד – בבינוי בגובה 8 עד 20 קומות.

למגרש 280 מוקנות זכויות בנייה בשיעור של 350%, לשימושי תעסוקה בלבד.

במצב הקיים הקרקע כוללת מבנים בנויים המשמשים את קבוצת אמצ.

חוות הדעת נערכה על בסיס תכנון מוצע למתחם, הכולל תוספת שימושים במגרש 221 בהתאם למידע תכנוני שהועבר מהחברה. הרחבת השימושים והבינוי המוצע מחייבים קבלת הקלות/אישור תב"ע חדשה. מגרש 280 הוערך בהתאם למצב התכנוני התקף, על בסיס זכויות הבנייה הקיימות ועל פי תכנית רצ/20/168 המאושרת.

הנכס מהווה חלק מחלקה 16 בגוש 5032 וממוקם ברחוב יוסף ספיר 1, אזור התעשייה החדש, ראשון לציון מערב.

8.2 תיאור הבנוי

על החלקה בנויים מפעל ומבנים נוספים המיועדים למשרדים. על פי המידע שנמסר לנו, השטחים הבנויים משמשים כיום את החברות הבאות:

• כ-8,829 מ"ר בשימוש חברת "אלקטרה מוצרי צריכה 1951 בע"מ".

• כ-18,822 מ"ר בשימוש חברת "אלקטרה תעשיות מיזוג אוויר 2006 בע"מ".

• סה"כ השטח הבנוי במתחם, בהתאם לאמור לעיל, נאמד בכ-32,225 מ"ר.

עיקרי עבודות הגמר:

• אולמות ייצור – בנייה קשיחה מבטון עם קונסטרוקציית מתכת, בגבהים משתנים; קירות פח מסוג "איסכורית" עם לוחות שקופים לתאורה טבעית; גגות "איסכורית"; תאורת כספית; ריצוף בטון מוחלק, חלקו עם חיפוי נגד שחיקה; מערכות גילוי אש.

• משרדים – בנייה קשיחה מבטון ובטון, עם חלוקה פנימית לחדרי משרד וחללים פתוחים באמצעות מחיצות גבס; תקרה מונמכת עם תאורה שקועה דקורטיבית; ריצוף באריחי קרמיקה או פרקט, ובחלק מהחדרים שטיחים מקיר לקיר; מיזוג אוויר; מערכות גילוי אש; חדרי שירותים ומטבחון.

• סככות – קירות פח מסוג "איסכורית" עם קונסטרוקציית מתכת, גגות "איסכורית" או אסבסט; ריצוף נגד שחיקה או ריצוף אספלט. חלק מהסככות פתוחות וחלקן סגורות.

• פיתוח סביבתי – בשטח קיים פיתוח מלא הכולל שטחים מגוננים, כבישי אספלט פנימיים, חניות, תאורה, תשתיות מים, ניקוז, חשמל, תקשורת וגידור היקפי.

8.3 תיאור החלקה

חלקה 16 בגוש 5032 בשטח 55,709 מ"ר. החלקה בעלת צורה לא רגולרית, וכוללת שני מקטעים עיקריים: שטח מרכזי גדול בצורת מלבן ושטח נוסף, קטן יותר, הצמוד אליו בחלקו הצפון-מערבי. לחלקה שלוש חזיתות עיקריות - חזית מזרחית באורך של כ-190 מטרים לרחוב יוסף ספיר, חזית מזרחית נוספת, באורך של כ-90 מטרים לרחוב פנקס, חזית צפונית באורך של כ-170 מטרים לרחוב שפירא. הטופוגרפיה של החלקה מישורית. החלקה נחלקת לייעודי קרקע מתכנית רצ/20/168, כדלקמן:

מגרש	יעוד	שטח (במ"ר)
507	שטח ציבורי פתוח	1,721
221	תעסוקה	45,071
713	דרך מוצעת	1,771
280	תעסוקה	6,748
704	דרך מוצעת	398
סה"כ		55,709

על החלקה בנויים מבני מפעל השייכים ל"אלקטרה מוצרי צריכה", הכוללים מבני תעשייה ומלאכה, משרדים, מחסנים וסככות חניה, המשמשים חברות שונות של הקבוצה. סה"כ היקף הבינוי הקיים בחלקה נאמד בכ-32,225 מ"ר, וכולל מבני מלאכה/תעשייה, משרדים וסככות חניה. 32,225 מ"ר⁴.

להלן תצ"א של הנכס מאתר ה-GIS של עיריית ראש"צ (כולל תיחום החלקה הנדונה וללא קנ"מ):



⁴ המידע נמסר ע"י נציג החברה. לא נבדקו תיק הבניין ו/או היתרי בנייה, מאחר וההערכה מתייחסת למרכיב הקרקע בלבד.

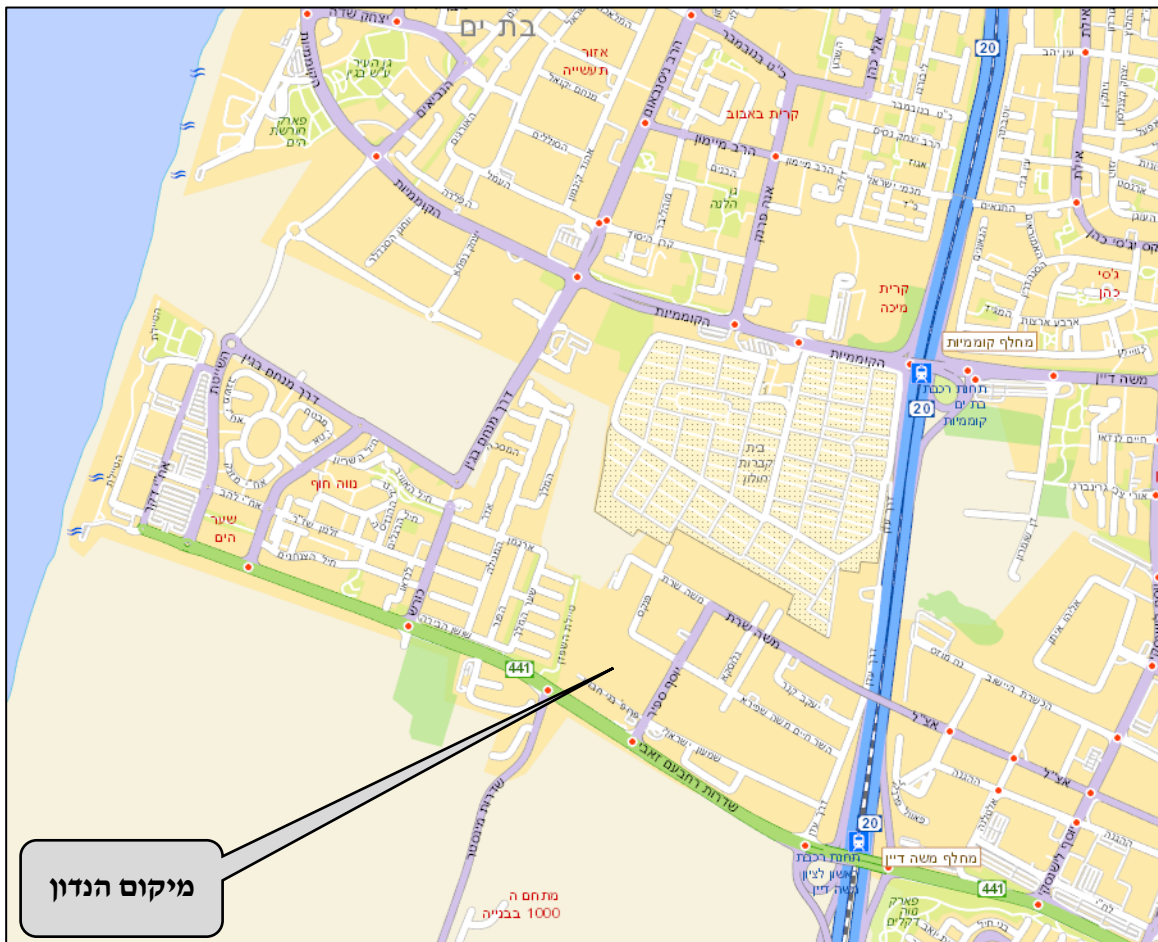
8.4 תיאור הסביבה

מפעל "אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ" ממוקם בחלקו הדרום-מערבי של אזור התעשייה החדש, בצפון-מערב ראשון לציון.

האזור ממוקם ממערב לכביש מס' 20 ("נתיבי איילון"), מדרום לבית העלמין של חולון, ומצפון לשדרות רחבעם זאבי. הוא נמצא בהמשכו המערבי של רחוב משה דיין (כביש 441), המהווה עורק תחבורה ראשי המחבר את מרכז העיר ראשון לציון במזרח עם האזור וחוף הים במערב.

הגישה העיקרית לאזור מתבצעת דרך שדרות רחבעם זאבי, מהן מסתעף צפונה רחוב יוסף ספיר, החוצה את אזור התעשייה מצפון לדרום. המפעל ממוקם ממערב לרחוב יוסף ספיר ובסמוך לו.

בשנים האחרונות, חלה באזור מגמת שינוי באופי השימושים: ממבני תעשייה מסורתיים ומלאכה – אל שימושים מודרניים יותר, ובהם אולמות תצוגה ומסחר, מרכזים לוגיסטיים, חנויות מפעל וכדומה. באזור קיימת תשתית עירונית מלאה, הכוללת בין היתר: כבישים, מדרכות, תאורה, תשתיות מים, חשמל, תקשורת וניקוז.



9. המצב התכנוני

9.1 תכניות מאושרות

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות, כפי שנמצאו באתר ההנדסי של עיריית ראשלי"צ:

9.1.1 תכנית רצ/1/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1646 מיום 30/07/1970.

יעוד השטח: אזור תעשייה.

זכויות הבנייה: אחוז בנייה מרבי בקומה: 40%. הגובה: עד 12 מ'.

שימושים מותרים: בתי מלאכה, תעשייה בלתי מזיקה ושימושים הכרוכים בתעשייה.

9.1.2 תכנית רצ/8/168

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2561 מיום 31/08/1978.

יעוד השטח: אזור תעשייה.

שטח מגרש מינימאלי: 2,000 מ"ר.

מספר הקומות וגובה מכסימלי: 3 קומות עד גובה 14 מ', או קומה אחת עד 6 מ' גובה.

אחוז בנייה מכסימלי: 3 קומות X 40% לקומה = 120%, או קומה אחת 50%, עד 6 מ' גובה.

גלריות: עד 25% משטח המבנה על חשבון אחוזי הבניה המותרים, בגובה מינימלי לתעשייה של עד 4 מ'.

קווי בניין: חזית כמסומן בתשריט, צדדים - 4 מ', אחור - 6 מ'.

הערה: בהתאם לתשריט, נראה המשך רחוב דוד פנקס דרומה לתוך שטח המפעל. הסימון נעשה

ע"י 2 קווים מקווקווים מקבילים, שהמרחק ביניהם 20 מ'.

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית-



9.1.3 תכנית רצ/1/1/יא

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4303 מיום 11/05/1995.
מותרת בניית רמפות ירידה לרכב לחניה תת קרקעית בקו בניין 0 מ' צדדי ואחורי בלבד, בתנאי חתימת בעלי הזכויות במגרש הגובל.
הרמפה והשטח שמתחתיה - חניה מקורה יחושבו כשטחי שירות.
תותר בניית מרתפי חניה בגבולות המגרש.
גובה התקרה האחרונה לבניינים באזור תעשייה יהיה 12 מ'.
יותר יציאות, חדרי מדרגות, חדרי מכוניות או ארובות ומתקנים טכניים עד גובה 16 מ'.

9.1.4 תכנית רצ/מק/1/1/טו

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4431 מיום 28/07/1996.
במגרשי תעשייה מותרת הקמת רמפות עלייה לרכב, כחלק משטחי השירות במגרש, בתנאים שונים ובקו בניין 0 מ'.

9.1.5 תכנית רצ/מק/1/1/יד

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4454 מיום 05/11/1996.
שטחי הגינון במגרשים באזורי תעשייה יהיו לא פחות מ- 20% משטח המגרש נטו, מתוכם 5% בחזית המגרש, 10% ביתרת המגרש, 5% משולבים בבניין.

9.1.6 תכנית רצ/168/8/10

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4519 מיום 08/05/1997.
התכנית חלה על שטח חלקה 16 בגוש 5032.
מטרות התכנית (ס' 8): קביעת הוראות בנייה, שטחי שירות ותכנית מכסימלית, שינוי גובה מבנים ושינוי קווי בניין בחלקה 16.
תכליות (ס' 9): תעשייה. תותר הקמת שטח לתצוגה ומכירה של מוצרי המפעל בשטח של 5% מהזכויות.
בתשריט שלהלן, מוצגים שטחי הבנייה המוצעים בקומת קרקע (קווים אלכסוניים) ושטחי הבנייה המוצעים בקומות (קווי שתי וערב).
הוראות בנייה (ס' 10):
א. התכנית הינה שלב א' (61.5% בנייה). לצורך מימוש זכויות הבנייה הנותרות, תוכן כשלב ב', תכנית מפורטת נוספת להשלמת זכויות בתכנית רצ/168/8.
ב. קביעת גובה בניין ל - 16 מ'.
ג. קביעת תכנית קרקע מכסימלית ל - 55%.
ד. קווי בנין: 8 מ' בגבול הדרומי, 8 מ' לרח' יוסף ספיר, 8 מ' לרחוב חיים שפירא, 4 מ' לרחוב פנקס, 4 מ' לצד.

טבלת ריכוז זכויות הבניה (ס' 11):

תיאור	שטח עיקרי	שטח קיים	תוספת		סה"כ שטח עיקרי	סה"כ שטח שירות	% עיקרי מבוקש
			שירות	מוצעת			
מרתף	****	237	****	****	****	237	****
קרקע	23,620	3,973	776	2,210	24,396	6,183	43.8%
קומה א	725	****	8,420	****	9,145	****	16.4%
קומה ב	418	****	318	****	736	****	1.3%
סה"כ	24,763	4,210	9,514	2,210	34,277	6,420	61.5%

פיתוח (ס' 12): תנאי למתן היתר בנייה, הינו הכנת תכנית פיתוח בתחומי המגרש, כולל מערכות מים, תיעול וביוב.

חנייה (ס' 13): בהתאם לתקן חנייה ובאישור מהנדס התחבורה בעירייה.

גינון (ס' 14): שטחי הגינון יהיו 8% משטח התכנית.

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית-



9.1.7 תמ"מ/21/3- תכנית מתאר מחוזית למחוז המכרז

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12/11/2003.
בהתאם לתשריט, הנכס כלול במתחם במערב העיר, המיועד ל"אזור תעסוקה מטרופוליני משני".
להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית-



9.1.8 תכנית רצ/1/1/יג

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5280 מיום 09/03/2004.
התכנית קובעת שטחי שירות מרביים לייעודי קרקע שונים. בהתאם לסעיף 8.ג, התכנית אינה קובעת קביעות תכנוניות ואינה משנה הוראות בתכניות קיימות אלא לעניין שטחי השירות. באזור התעשייה, במגרש תעשייה ששטחו מעל 2,000 מ"ר, **שטחי השירות המותרים מעל פני הקרקע**: שטחי שירות - 30%, אחסנה - 20%, גלריות עד גובה 2.2 מ' - 20%, סה"כ 70% שטחי שירות על קרקעיים.
השימושים המותרים: ממ"ק, מדרגות חוץ, מדרגות פנימיות, חדר מעליות, מעברים, מקום לסילוק אשפה, מחסנים, מתקנים טכניים.
שטחי השירות המותרים מתחת לפני הקרקע: לפי תכנית רצ/1/1/יא לשימוש לחניה.
הערות:

- תכנון חניה תת קרקעית יעשה עד 80% משטח המגרש נטו.
- בשטחי השירות מעל פני הקרקע, תותר העברת שטחים מקומה לקומה עד 5% משטח מגרש נטו, באישור הוועדה המקומית.
- מרתפי חניה ורמפות באזור תעשייה יהיו על פי תכניות רצ/1/1/יא ו- רצ/1/1/טו, בתנאים ובמגבלות שקבעו אותן תכניות. הרמפות באזורים אלו יהיו בנוסף לשטחי השירות הקבועים.
- שטחי השירות יהיו בתחום קווי הבניין המותרים. לגלריות מתחת לגובה 2.2 מ', תינתן תוספת של 10% משטח שירות לקומה ולא יותר מ- 20% לבנין. לא תותר המרת שטחי שירות כלליים לאחסנה, לא תותר המרת שטחי שירות לגלריות למטרות שירות אחרות.

⁵ אם הגובה עולה על 2.2 מ', ייחשב השטח כשטח עיקרי.

9.1.9 תכנית רצ/מק/39/1/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5749 מיום 07/05/2009.

מטרת התכנית: הוספת הנחיות בינוי לגובה המבנה וביטול הגבלת מספר הקומות.

עיקרי הוראות התכנית: תוספת הנחיה להוראות התכנית כי גובה המבנה יהיה עד 20 מ', במקום 12 מ', ללא הגבלת מספר הקומות ובנוסף, יותרו יציאות לחדרי מדרגות, חדרי מכוניות או ארובות ומתקנים טכניים אחרים מעבר ל - 20 מ'.

תכניות עתידיות: הוראות תכנית זו יחולו על תכניות עתידיות באזורי תעסוקה תעשייה ומלאכה ככל שיאושרו בעתיד.

9.1.10 תכנית רצ/22/168 - אזור תעסוקה מטרופוליני משני

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7307 מיום 21/07/2016.

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח 1,225 דונם במערב העיר, בייעוד "אזור תעסוקה מטרופוליני משני". **לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות מכח התכנית והיא אינה כוללת איחוד וחלוקה.**

מטרת התכנית (ס' 2.1): קביעת תכנון מתארי לאזור תעסוקה מטרופוליני וחלוקתו למתחמי תכנון בהתאם להנחיות והוראות ס' 7.4.2 בתכנית תמ"מ/21/3.

עיקרי הוראות התכנית (ס' 2.2): קביעת הוראות בדבר חלוקת תחום התכנית למתחמי תכנון. קביעת עקרונות תכנון במתחמי תכנון א'-ד'.

ייעוד החלקה: החלקה שבנדון כלולה בתכנית בשלמות ומיועדת ל"אזור תעסוקה, מסחר ומלאכה" כחלק מתא שטח מס' 1, במתחם א', מערבית לנתיבי איילון. בהתאם לנספח הבינוי המנחה ייבנו על המגרש 5 מגדלים בני 20 קומות, בחזיתות הפונות לרח' יוסף ספיר ולרחוב חבוט, לצד בנייה נמוכה של 3 עד 4 קומות.

תעסוקה מלאכה ומסחר - מתחמים א' ו-ב'

במתחמים א' וב' (תאי שטח 1 ו-2) יותרו התכליות והשימושים הבאים:

א. תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים.

ב. אולמות אירועים, שטחים לירידים ולתערוכות.

ג. בתי מלאכה, תעשייה ושטחי אחסנה שאינם גורמים מטרד סביבתי

ד. מסחר ואולמות תצוגה כשימושים משלימים לשימושי התעסוקה והמלאכה.

ה. מסעדות, בתי קפה ומזנונים כשימושים משלימים לשימושי התעסוקה והמלאכה.

ו. בנייני תעסוקה יותרו שימושיים ציבוריים (כמעונות יום).

ז. בניינים למוסדות ציבור כמפורט בסעיף (ב) 188 לחוק:

בניינים ומשרדים לצרכי רשויות מקומיות, ממשלתיות וציבוריות, כגון משרדים

ומבנים ציבוריים, מעבדות ומכוני מחקר, תחנות הסגר, תחנות ניסיונות, מבנים

ייחודיים אחרים לשירותים הניתנים על ידי רשות ציבורית, מוסדות להשכלה גבוהה.

ח. מרפאות ומעבדות.

ט. מבני תרבות ובידור.

י. מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.

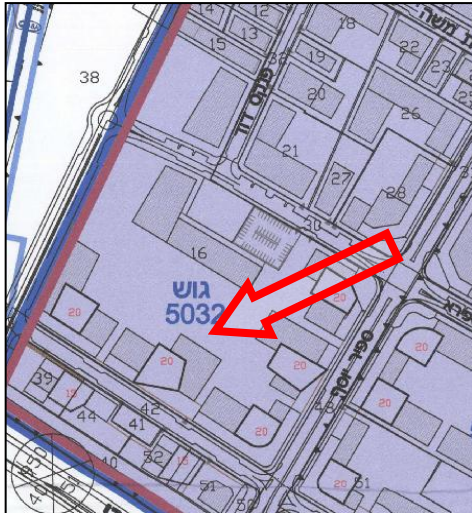
יא. דרכים, שטחי חניה תת ועל קרקעית, מבני חניה.

יב. תחנות דלק.

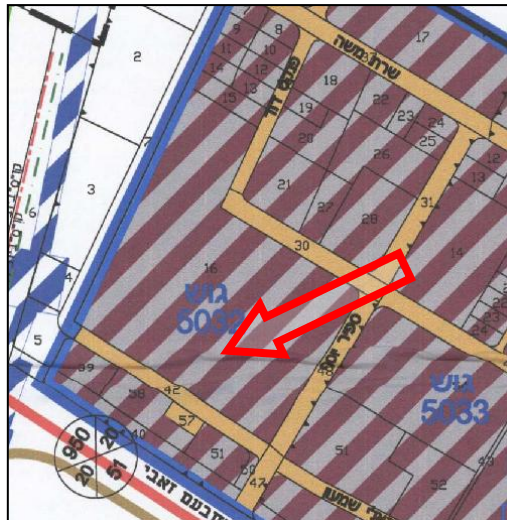
יג. שטחים ציבוריים פתוחים.

בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע תכליות ושימושים נוספים התואמים או משלימים את התכליות והשימושים המפורטים לעיל, כגון: מסעדות, בתי קפה וכדומה.

להלן קטע רלוונטי מנספח בינוי מנחה-



להלן קטע רלוונטי מתשריט מצב מוצע-



סעיף 6.2 : קובע הוראות להכנת תכניות מפורטת מכח תכנית זו, לכל מתחם ומתחם.

סעיף 6.4 : קובע הנחיות למתן היתרי בנייה.

סעיף 6.5 : בתכניות מפורטת יינתנו הוראות והגבלות בנייה בגין תמ"א/2.4. עיף

סעיף 6.6 : כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או יירשמו על שם עיריית ראש"צ, בהתאם לחוק התו"ב.

סעיף 6.7 : היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

סעיף 7.1 : שלבי ביצוע, שלב א' - מידי – ניתן לאשר בנייה בהיקפים שמעבר לקיים, ועד ל- 300,000 מ"ר שטח עיקרי, בשימושים קיימים וחדשים.

9.1.11 תכנית רצ/20/168 - אזור תעשייה מערבי "ראשון איילון"

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7461 מיום 02/03/2017.

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח כ- 513 דונם בא.ת. במערב ראשון, הכוללים בין השאר, את חלקה 16 שבנדון, בשלמות.

התכנית מציעה בניית שטחים עיקריים בהיקף כולל של 114,600 מ"ר למסחר, 620,200 מ"ר לתעסוקה, כ- 10,200 מ"ר למלונאות/איכסון מלונאי (הערכה בלבד).

מתשריט התכנית עולה כי חלקה 16, הנדונה, נחלקת למגרשים כלהלן: מגרשים 221 ו- 280 בייעוד "תעסוקה", מגרש 507 בייעוד "שצ"פ", ומגרשים 713 ו- 704 בייעוד "דרך מוצעת".

מכח התכנית ניתן להוציא היתרים או הרשאות בכל תחום התכנית.

מתוך דברי הסבר לתכנית:

"תכנית אזור התעשייה המערבי ראש"צ עוסקת בשדרוג אזור התעשייה הקיים, הממוקם מערבית לנתיבי איילון וצפונית לשדרות רחבעם זאבי.

התכנית מציעה להפוך את אזור התעשייה הקיים למרכז תעסוקה ועסקים מתקדם. התכנית כוללת הגדלת זכויות הבניה הקיימות והגדרת הנחיות בינוי ופיתוח, המותאמות לאזור תעסוקה מודרני, ובכלל זה איפיון של מערך יעיל ואיכותי של רחובות ושטחים ציבוריים.

התכנית מציעה מספר מהלכים העתידים ליצור חווית שהות נעימה במתחם הן לעובדים הן למבקרים בו כחלק מהפיכתו למתחם עסקים המשלב תעסוקה, תעשייה עתירת ידע ומסחר.

הבינוי המוצע מתנשא לגובה של עד 20 קומות בבניה מגדלית באזורים הדרומיים והמזרחיים של המתחם, לאורך הרחובות שיוגדרו כשולד המתחם. כחלק מעיבוי אותם הרחובות והפיכתם לפעילים, מתוכנן מסד בן 4 קומות, כאשר בעורף הבינוי הגבוה ובשאר האזורים שבהם לא מוצעת בניה מגדלית, מתוכנן בינוי בן 8 קומות."

מתוך מטרות התכנית:

1. יישום הוראות תממ/21/3 להפיכתו של אזור תעשייה קיים למרכז תעסוקה ועסקים מתקדם על ידי קביעת יעודים, שימושים, זכויות והוראות בניה.

2. שדרוג אזור התעסוקה המערבי של ראשון לציון באמצעות קביעת שימושים ויעודים. הגדרת היקפי הבניה, הוראות הבינוי ומערך התנועה לרכב ולהולכי רגל. הסדרת הבינוי והפיתוח לאזור התעסוקה המוצע.

מתוך עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד מתעשייה, אזור תעשייה מעורב ותעשייה קלה ומלאכה ליעודי: תעסוקה, מלאכה, מסחר ותעשייה קלה, מתקן הנדסי, שצ"פ, כיכר עירונית, חניון, שביל ודרכים מוצעות.

2. קביעת השימושים המותרים, זכויות והוראות בניה ופיתוח לכלל היעודים, ובכלל זה:

א. קביעת אופי הבינוי, זכויות בניה, שטחי בניה, מספר קומות, קווי בניין ודרישות חניה.

ב. קביעת הוראות לשימושי התעסוקה המותרים בתחום התכנית: משרדים, תעשייה

נקייה, תעשייה עתירת ידע, מסחר, מסעדות ומזנונים, אולמות אירועים, מרפאות,

מעבדות ואכסון תיירותי עפ"י תמ"א 12.

ג. קביעת הוראות לחזית מסחרית.

- ד. קביעת אזורים לצרכי זיקת הנאה לציבור.
- ה. הנחיות לפיתוח השטחים הציבוריים לסוגיהם.
- ו. קביעת הוראות שימוש לצרכי ציבור.
3. הסדרת מערכת תנועה וחנייה ושילובה במערכת הקיימת. קביעת דרכים חדשות מיקומן ורוחבן, וביטול דרכים ישנות.
4. קביעת הוראות פיתוח לצורך שיפור מראה הרחובות, הכניסות והשטחים הציבוריים הקיימים במתחם.
5. מתן זכויות בניה בהיקף כולל של כ- 760,000 מ"ר.
6. מתן הקלה בקו בניין מציר דרך 20 וציר מסילת ברזל ל- 75 מטר.
- להלן ההוראות הרלוונטיות ל"אזור תעסוקה" (ס' 4.1):**

שימושים עיקריים (ס' 4.1.1 א')

משרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה נקייה, מסחר (בשתי הקומות הראשונות בלבד), מסעדות ומזנונים, אולמות אירועים, מבני תרבות ובידור, מרפאות ומעבדות, תחנות תידלוק.

שימושים משניים (ס' 4.1.1 ב')

שטחים לצרכי ציבור בהיקף של עד 250 מ"ר (200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות) מסך השטחים המותרים לבנייה בכל מגרש, אשר ישולבו במבנים המוצעים עפ"י השימושים המותרים בתמ"מ/21/3. מתקנים הנדסיים, לצרכי האזור עצמו, כגון: תחנת השנאה לחשמל, או כל מתקן הנדסי לצרכי השימושים במגרש עצמו. חנייה תת קרקעית וחניה עילית, אכסון תיירותי (מלונאות עסקית) עפ"י תמ"א/12 על תיקוניה.

הוראות בינוי (ס' 4.1.2 א')

1. **קווי הבניין** יהיו עפ"י המוגדר בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח.
2. **מספר הקומות**: הבניה במגרשי התעסוקה תורכב מבניה מגדלית ובניה מרקמית. גובה הבינוי המקסימלי יהיה עד 8 קומות לבניה מרקמית ועד 20 קומות לבניה מגדלית, זאת בהתאם להוראות שלהלן וכמסומן בנספח הבינוי והפיתוח.
3. **בניה מגדלית**:

א. במגרשים בהם מצוין בתשריט סימון "הנחיות מיוחדות", ובתכנית הבינוי סימון של "קו בניין לבניה מגדלית", תתאפשר בניה גבוהה בתוך התחום המסומן, המתנשאת לגובה של עד 20 קומות. בניה מגדלית תתאפשר בקיום כל התנאים הבאים במצטבר:

1. גודל מגרש מינימאלי 3.5 דונם ומעלה, ובכלל זה מגרשים קטנים שאוחדו לגודל זה.

2. המגרש נכלל באזור המסומן כמיועד לבנייה מגדלית.
3. בניה גבוהה בתוך תחום ה"הוראות המיוחדות" באזור החורג מקווי בניין, תתאפשר רק במקרה של איחוד מגרשים.

⁶ לא חל על הנכס שבנדון.

- ב. במגרשים שאינם עומדים בתנאים שבסעיפים הנ"ל (4.1.2 א' 3 סעיף 1-3) זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלה 5.
- ג. באזורים אלה יחולו, בין היתר, ההוראות הבאות:
1. גובה המבנה של 20 קומות חייב להגיע לגובה של 90 מ' מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים בקומת הגג. ניתן להפחית קומה ובלבד שהמבנה יגיע לגובה זה.
 2. החזית הראשית של המגדל, בה תמוקם הכניסה הראשית לבניין, תבנה בתחום שבין קו הבניין לבניה מגדלית ל- 13 מ' מקו המגרש כלפי הרחוב הראשי, כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח.
 3. רוח מנימלי בין מגדלים על אותו מגרש – 20 מ', למעט קווי בניין הגובלים בשצ"פ, שביל או דרך. מרחק זה מחייב גם במקרה של חלוקת המגרש לשני מגרשים או יותר.
 4. במגרשים נפרדים- מרחק מינימלי בין המגדלים 20 מ'. הועדה המקומית רשאית לחייב התרחקות מקווי בניין ע"מ לאפשר מרווח של 20 מ' בין מגדל למגדל.
 5. התחום של 5 מ' העליונים של הבניין יאופיין בעיצוב מיוחד, בהתאם למסמך הוראות לבינוי ופיתוח.
 6. אופן עיצוב אזור הכניסה, והחיבור לרחוב, יאופיין בעיצוב מיוחד, בהתאם למסמך הוראות בינוי ופיתוח, כמוגדר בסעיף 6.3. עיצוב אזור הכניסה יבטיח רצף בחומרי הגמר בין הכיכר למדרכה, רצף תנועת הולכי הרגל לאורך המדרכה ולכיוון הכניסה לבניין.
 - ד. קומות מסד- בכל המגרשים בהם מותרת בניה מגדלית, בשטח שמסביב למגדל עצמו, תותר בניה בקומות מסד בהתאם למספר הקומות המופיע בנספח הבינוי והפיתוח, ובנספח חתכי הבינוי:
 1. הבניה תהיה בת 4 קומות לאורך קו הקדמי ולעומק של לפחות 5 מטרים מקו זה לכיוון פנים המגרש.
 2. בניה בשטחי המגרש שלא לאורך קו הבניין הקדמי ומעבר לחמישה מטרים מקו הבניין (בהתאם לסעיף 4.1.2.3. ד' סעיף 1 לעיל) ניתן יהיה לבנות קומות מסד עד 6 קומות.
 3. במגרשים: 201,202,203,204,205,206,207,209, תתאפשר בנייה של עד 4 קומות מסד.
 4. עיצוב חזית המסד והחיבור לרחוב יהיה אחיד לאורך כל הבניין. העיצוב ישלב את אזור הולכי הרגל, החזיתות המסחריות, השילוט, קומות התעסוקה וגג המסד, בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח ומסמך להוראות לבינוי, כמוגדר בסעיף 6.3.
 5. הבניה תכלול חזית מסחרית או חזית פעילה אחרת [כניסות למבנים] כפי שמסומן בתשריט, כמוגדר בסעיף 6 שלהלן.

4. **בניה מרקמית :**

באזורים בהם לא מותרת בניה מגדלית תבנה בניה מרקמית עפ"י הכללים שלהלן :

א. באזורים אלו ניתן יהיה לבנות בינוי מרקמי של עד 8 קומות.

ב. אופי הבינוי ועיצוב החזיתות, כולל חזיתות אחוריות והגגות יהיה בהתאם למסמך הוראות לבינוי ופיתוח, כמוגדר בסעיף 6.3.

5. **חזית מסחרית :**

במקומות המוגדרים לכך בתשריט- קו סגול המשכי, ובנספח הבינוי והפיתוח, תוקם חזית מסחרית או חזית פעילה אחרת [כניסות למבנים] לאורך לפחות 80% מאורך החזית הפונה לרחוב, המסומנת בתשריט.

א. המסחר יתאפשר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.

ב. בשטח שבין תחום הדרך לקו הבניין תחוייב זיקת הנאה כמוגדר בנספח הבינוי והפיתוח.

ג. גובה קומה מסחרית- עד 5 מ'. תותר הקמת גלריה חלקית. שטחי הבניה של הגלריה מהווים חלק מסך שטחי הבניה המסחריים המותרים במגרש.

ד. אחוז שטחי המסחר לא יעלה על 15% מסך היקפי הבניה המוצעת (עיקרי + שירות) מעל הקרקע, המימוש מלא של כל זכויות הבניה במגרש.

מתוך השטח הכולל למסחר ניתן להקצות עד 30% לצרכי שירות.

ה. במקרה של בניה במימוש חלקי לא יעלה החלק המסחרי על 15% (עיקרי + שירות) מהשטח הבנוי בפועל מעל הקרקע.

6. **חזית עם הוראות מיוחדות :** במקומות המוגדרים כ"חזית עם הוראות מיוחדות" בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח תחוייב חזית ייצוגית, בה יוגדרו חומרי גמר ופרטי גימור מיוחדים ומחייבים, עפ"י מסמך הוראות לבינוי ופיתוח, כמוגדר בסעיף 6.3.

7. **איחוד מגרשים :** במגרשים סמוכים ביעוד זה שיאוחדו, אחוזי הבניה וגובה הבניה יקבעו לפי שטח המגרש המאוחד החדש בהתאם לטבלה מס' 5, לתשריט ולנספח הבינוי.

זיקת הנאה (ס"ק ב.1) :

הקצאת שטחים לצרכי זיקת הנאה, שישמשו כרחבות עירוניות ורחבות כניסה לבניינים : בכל רחוב בו מסומנת זיקת הנאה בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח, חובה להקצות רחבה לטובת שימוש הציבור במפלס הרחוב.

מגרשים בני 3.5 עד 6 דונם, יקצו רחבה לטובת הציבור בהיקף של 5% משטח המגרש.

מגרשים בני 6 עד 11 דונם, יקצו רחבה לטובת הציבור בהיקף של 4% משטח המגרש.

מגרשים בני 11 דונם ומעלה, יקצו רחבה לטובת הציבור בהיקף של 3% משטח המגרש.

הקצאת שטחים לצרכי חניה עילית ציבורית (ס"ק ב.2) :

במגרשים שונים, כולל מגרש 221, יוקצו שטחים לצרכי חניה עילית ציבורית, בהיקף של 5% משטח המגרש, בעת מימוש של 50% מאחוזי הבנייה המותרים, בנוסף על שטחי החנייה המוקצים על פי תקן.

טבלת זכויות והוראות "אזור תעסוקה" (ס' 5):

קווי בניין	מס' קומות		גובה מבנה	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה באחוזים (*)				גודל מגרש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
עפ"י המסומן בתשריט	5	בניה מרקמית עד 8 קומות ו/או בניה מגדלית עד 20 קומות	90 מ' מעל פני הים לבניין של 20 קומות	515	165	0	90	260	3500 ומעלה	תעסוקה (*****)

הערות

(*) אחוזי הבנייה בכלל התכנית יחושבו משטח המגרש לאחר הפחתת שטחי הפקעה אם קיימים.

(*****) תותר המרת שטחים עבור שטחי מלונאות. חדרי המלון ומתקניו יתוכננו בהתאם לנדרש בתקני משרד התיירות התקפים.

הפקעות לצרכי ציבור (ס' 6.1): השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התו"ב.

תנאים למתן היתר בניה (ס' 6.2):

להלן עיקרי התנאים הרלוונטיים:

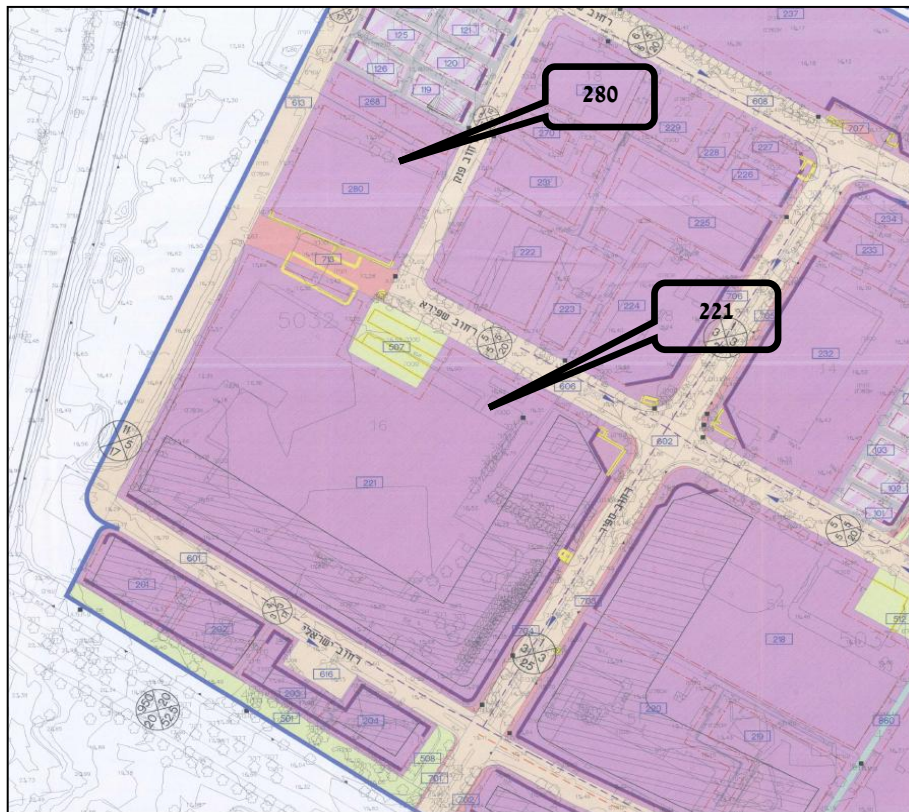
- אישור "מסמך הוראות לבינוי ופיתוח", כמפורט בס' 6.3, ע"י הוועדה המקומית (ס' 6.2.1).
- כל היתר בניה הניתן בתחום התכנית, גם אם הוא מבקש להתבסס על תכניות תקפות, כפוף לתנאים למתן היתר לפי תכנית זו (ס' 6.2.2).
- הוצאת היתר בניה מחייבת הכנת תכנית בינוי ופיתוח לגבי כל המגרש עצמו ורצועה ברוחב 10 מ' לפחות מעבר לגבולותיו (6.2.4).
- היתרי בניה מותנים בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה כולל פינוי חומ"ס ופסולת חומ"ס לאתר מורשה וכן עריכת סקר קרקע וסקר גז קרקע, שמסקנותיהם יעוגנו בהיתר (ס' 6.2.5).
- תנאים להיתר בניה במגרשים בהם מצוי אסבסט (ס' 6.2.6).
- הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר (ס' 6.2.7).
- תנאי לקבלת היתר לשטח סחיר בתכנית יהיה פיתוח השטחים הציבוריים במגרשים הצמודים (ס' 6.2.13).
- תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה (ס' 6.2.14).

בס' 6.3 נקבעו הוראות שונות בעניין פיתוח. בס' 6.5 נקבעו הוראות שונות בעניין חנייה.

שלביות ביצוע (ס' 7.1)

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להוצאת היתרי בניה לבניה חדשה המותרת לפי תכנית זו עד למימוש 500,000 מ"ר	א. סלילת חיבור בין מחלף מבוא איילון עם כביש 431 לבין שדרות מרילנד, עפ"י תכנית הסדרי תנועה שתאושר ע"י משרד התחבורה. ב. תוספת נתיב לפניה שמאלה מכון צפון למזרח ונתיב נוסף מכון מזרח לצפון בצומת המערבי של מחלף משה דיין (עם כביש השרות). ג. סלילת כביש השרות המערבי לנתיבי איילון לדרך דו-מסלולית, שני נתיבים לכל כוון. ד. סלילת רחוב ספיר כדרך דו-מסלולית, שני נתיבים לכל כוון. ה. הסדרי התנועה בצמתים שלאורך רחוב ספיר ולאורך כביש השרות יהיו עפ"י תכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י משרד התחבורה. ו. הרחבת שדרות רחבעם זאבי לשלושה נתיבי נסיעה לכל כוון (מערבה ומזרחה). ז. שיפור ושדרוג התח"צ המשרתת את הפרויקט בהתאם לנספח תח"צ שיאושר ע"י משרד התחבורה.
2	תנאי להוצאת היתרי בניה מעל 500,000 מ"ר ועד 600,000 מ"ר	א. סלילת רחוב חדש במרכז אזור התעסוקה שיחבר בין שדרות רחבעם זאבי לרחוב שפירא (עפ"י תכנית). ב. הסדרי התנועה והרמזור כתוצאה מסלילה זו, יהיו עפ"י תכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י משרד התחבורה. ג. תוספת נתיב נסיעה ישר ממזרח למערב (נתיב רביעי) ותוספת נתיב מדרום לכוון מערב, בצומת המזרחי של מחלף משה דיין (הכנה לנתיב מרכזי) הנתיב הרביעי גם לאורך הגשר.
3	תנאי להוצאת היתרי בניה מעל 600,000 מ"ר ועד למימוש מלוא היקפי הבניה המותרים בתכנית זו	א. הפעלת הרק"ל סמוך לשטח התכנית.
4	תנאים נוספים	כל פיתוח במתחם הכולל את תאי שטח מספר 210-217 בסדר גודל של יותר מ-50% מכלל הבניה המותרת בשטח זה (שטח עיקרי ושירות), מותנה בהפקעה וסלילה של דרך מספר 2 המחברת בין רחוב שפירא לרחוב ישראלי.
5		כל פיתוח ובניה חדשה בתאי שטח מספר 212,216,217 (גם אם אינו כולל את היקפי הבניה המרבית המותרים בשטח הנ"ל) ימחיש את אופן השמירה על השטח המיועד לדרך מספר 2 ולתפקודה העתידי.

להלן קטע רלוונטי מתשריט "מצב מוצע":



הערות:

- א. מידות השטחים בייעודים השונים בחלקה, חושבו באופן גרפי ועשויים להשתנות.
- ב. רחוב יוסף ספיר, הצמוד לצלע המזרחית של החלקה, מיועד להרחבה עד 25 מ', באופן שצידו המערבי חודר לתחום החלקה.
- ג. בפינה הצפון מזרחית של מגרש 221 מתוכנן תא שטח המהווה חלק מכיכר עירונית מתוכננת במפגש הרחובות יוסף ספיר והשר שפירא.
- ד. לאורך הצלע המזרחית והצלע הדרומית של מגרש 221, מתוכננת רצועה ברוחב של 35 מ' שבה חלות הנחיות מיוחדות - בנייה מגדלית.
- ה. הצלע המזרחית והצלע הדרומית של מגרש 221 מיועדים ל"חזית מסחרית", שבה מותרת בניית 15% מסך השטח העל קרקעי במגרש. לאורך חזיתות אלה קיימת זיקת הנאה.

ו. מבנים להריסה:

- בתחום הדרך המוצעת (תא שטח 713), מיועדים להריסה חלקים משני מבנים בשימוש המפעל: הדופן הדרומית של מבנה גדול הבנוי על תא שטח 280 וכמחצית האגף הצפוני של מבנה מדרום לו.
- חלק ממבנה בפינה הצפון מזרחית של החלקה, בשטח המיועד לכיכר עירונית.
- מבנה ביקורת בכניסה למפעל מרחוב יוסף ספיר, בקטע המיועד להרחבתו.
- 2 מבנים הנמצאים ברובם בתחום השפ"פ (תא שטח 507).

להלן קטע רלוונטי מנספח בינוי ופיתוח⁷:



בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח, ניתן לבנות 5 מגדלים בני 20 קומות כל אחד ובסמוך אליהם בנייה מרקמית של 8 קומות. מימוש תכנית הבינוי מחייב הריסת האגף הדרומי והאגף המזרחי של המבנה המרכזי במפעל.

⁷ הנספח מחייב לעניין מספר הקומות וקווי הבניין ומנחה לשאר הנושאים.

9.1.12 תכנית רצ/2030 - תכנית מתאר ראשון לציון

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7531 מיום 26/06/2017.

עפ"י תשריט התכנית הנכס הנדון כלול ב"אזור תעסוקה" וב"אזור להתחדשות עירונית",
במתחם תכנון מס' 103. עפ"י נספח הבינוי, המתחם מסומן "עד 12 קומות" וב"אזור חיפוש
לבניה לגובה".

תכנית "כוללנית" שמכוחה לא ניתן להוציא היתרי בנייה.

מתוך מטרות התכנית:

- א. התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של תל-אביב.
- ב. העצמת מעמדה הכלכלי של העיר בתחום התעסוקה על ידי הגדלת מספר מקומות העבודה תוך ריכוז מאמץ למשיכת תעסוקה מתקדמת לעיר.
- ג. איחוד הרקמות העירוניות השונות לעיר אחת השוכנת לחוף הים, וחיבורה לים, תוך הגדרת תפקידן ברמה הכלל עירונית ופיתוחן תוך ניצול יתרונותיהן היחסיים.
- ד. יצירת יחס נכון בין שטחים בנויים ושטחים פתוחים תוך שמירה על ערכי טבע, פתוח עירוני, נוף וטופוגרפיה המיוחדים לעיר.
- ה. קביעת מדיניות לשימור מתחמים ואתרים מחד גיסא ואפשרות התחדשות ופיתוח מאידך גיסא.
- ו. פיתוח מושכל של מערך הדרכים והתחבורה באופן התומך בפיתוח האורבני תוך העדפת התחבורה הציבורית ואמצעי תחבורה חילופיים.

מתוך עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה.
- ב. יצירת כלים לפיתוח שטחי תעסוקה קיימים ויעוד שטחי תעסוקה חדשים במטרה להגדיל את מספר המועסקים בעיר.
- ג. הגדרת כלים תכנוניים לחיזוק המרכז ההיסטורי להפיכתו למוקד משיכה ופעילות מרכזית בעיר.
- ד. יצירת תהליכים שיחזקו את הרכב האוכלוסיה המגוון תוך כדי דאגה לצרכי האוכלוסיה החלשה בעיר ולאוכלוסיה צעירה המבקשת למצוא מגורים בעיר.
- ה. הגברת יעילות ניצול הקרקע ויצירת עתודות קרקע זמינות לבניה למגורים ולהתחדשות עירונית בהתאם לצפי האוכלוסיה שבבסיס התכנית.
- ו. קביעת תבנית הבניה בעיר לרבות הגדרת אזורים לבניה לגובה וקביעת הוראות לאישור תוכניות מפורטות לבניה לגובה.
- ז. הגדרת כלים תכנוניים להתחדשות עירונית בשכונות העיר הוותיקות ובעיקר במרכז ובמזרח העיר ובאזורי תעסוקה.
- ח. יצירת מערכת שטחים ציבוריים פתוחים עשירה ומגוונת בכלל שטח העיר.

ט. הגדרה והטמעה של אתרי טבע עירוני בעיר וקביעת הוראות מיוחדות שיבטיחו אי פגיעה בהם.

י. קביעת עקרונות לפיתוח בר-קיימא ועקרונות לבניה ירוקה.

יא. קביעת מתחמים לשימור והוראות להכנת תכניות הכוללות מרכיבי שימור.

שימושים לאזור תעסוקה (מתחמי תכנון 103, 109, 151א) (ס' 4.9.1):

מותרים כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות וכן תעשיה עתירת ידע.

בין יתר הוראות לאזור תעסוקה (ס' 4.9.2):

א. במתחם תכנון 103 וחלק ממתחם תכנון 109 תוכן תכנית בסמכות הועדה המחוזית ובהתאם לתמ"מ/21/3.

ב. הזכויות במתחם תכנון 103 יהיו כמפורט בפרק 5 להלן.

ג. שימוש תעשייה עתירת ידע תותר בתנאי שנקטו אמצעים למניעת מטרדים או מפגעים סביבתיים בכפוף לחוות דעת הרשות הסביבתית.

ד. מותר לשלב בבניין שימושים שונים בתנאי שתקבענה הוראות בדבר אמצעים למניעת מטרדים של שימוש כל שהוא לשימוש אחר, לאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.

ה. במתחמי תכנון המסומנים בתשריט כאזור להתחדשות עירונית, יחולו הוראות סעיף 6.7 להלן.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע (ס' 5):

א. זכויות הבניה המפורטות בטבלה להלן מתייחסות לתכניות שיוכנו מכוח הוראות תכנית מתאר זו ואינן גורעות מהזכויות על פי תכניות מאושרות.

ב. אחוזי הבניה המרביים למגרש, עבור תכניות מפורטות חדשות שיוכנו כפועל יוצא של תכנית זו, יהיו כמפורט בטבלה 5.1 להלן.

ג. זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון יהיו כמפורט בטבלה 5.2 להלן.

ד. היקף הקצאות לצרכי ציבור כמפורט בנספח ב'.

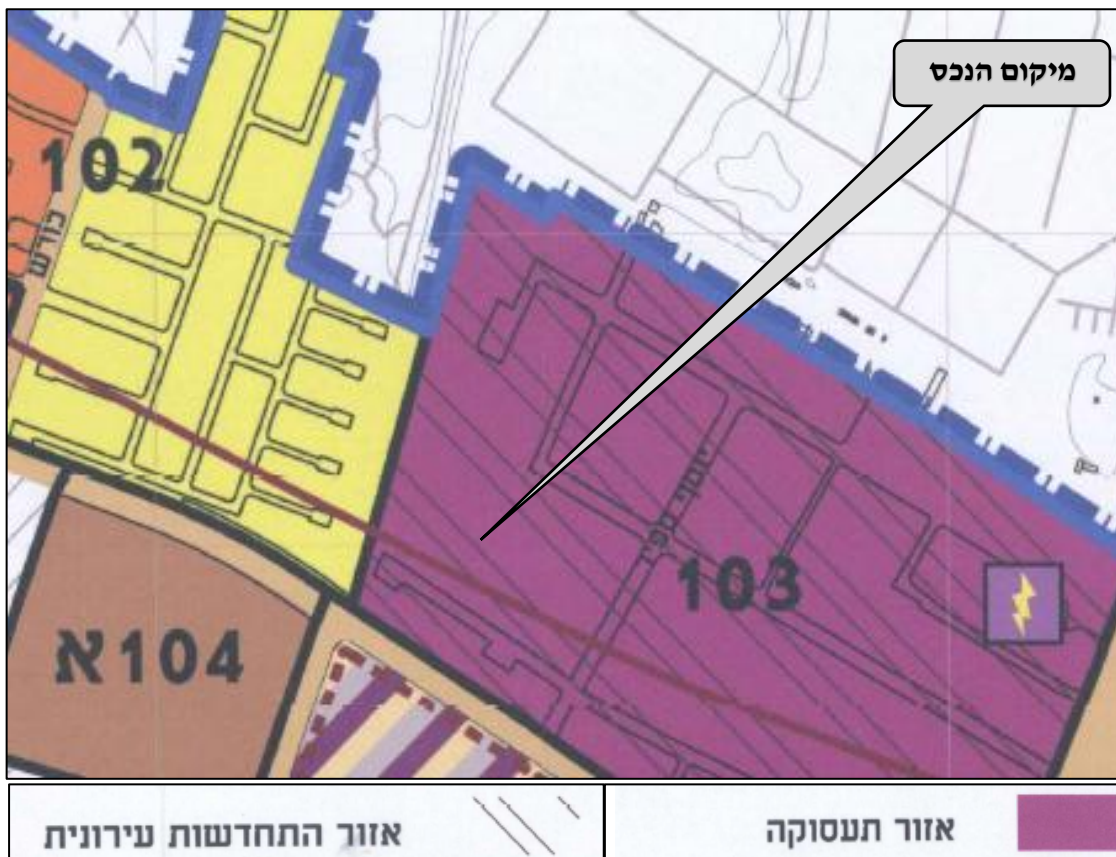
מתוך טבלת זכויות וההוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון (ס' 5.2):

מספר מתחם תכנון	ייעוד קרקע	מספר קומות מירבי	תכנית בניה	קווי בניין	תוספת שטחי בניה כוללים (מ"ר) או אחוזי בניה כוללים	הערות ותנאים
					תעסוקה/ משרדים/ מסחר	מגורים
103						
	תעסוקה	*12	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	עד 1,095,000 מ"ר תעסוקה	-	- איזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1. - שימושים והוראות בהתאם לסעיף 4.9. - הזכויות הן בהתאם לתכנית המפורטת הקיימת רצ/20/168 ולא בנוסף לה

התכנית קובעת הוראות והנחיות להכנת תכנית מפורטת מכוחה, בכל האזורים המסומנים

להתחדשות עירונית ניתן יהיה לתכנן בתכנית מפורטת מבנים שגובהם עד 30 קומות.

להלן קטע מתשריט התכנית:



9.1.13 תכנית 413-0900431 (רצ/מק/1/42)

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5643 מיום 29/04/2021.

בהתאם לתשריט התכנית, הינה חלה על ככל מרחב התכנון המקומי ראשון לציון.

מטרת התכנית: קביעת קו בניין "0" למרתפים בכל יעודי הקרקע השונים ברחבי העיר (למעט מגורים א' ו-ב' והסביבה החופית).

הוראות מרתפים

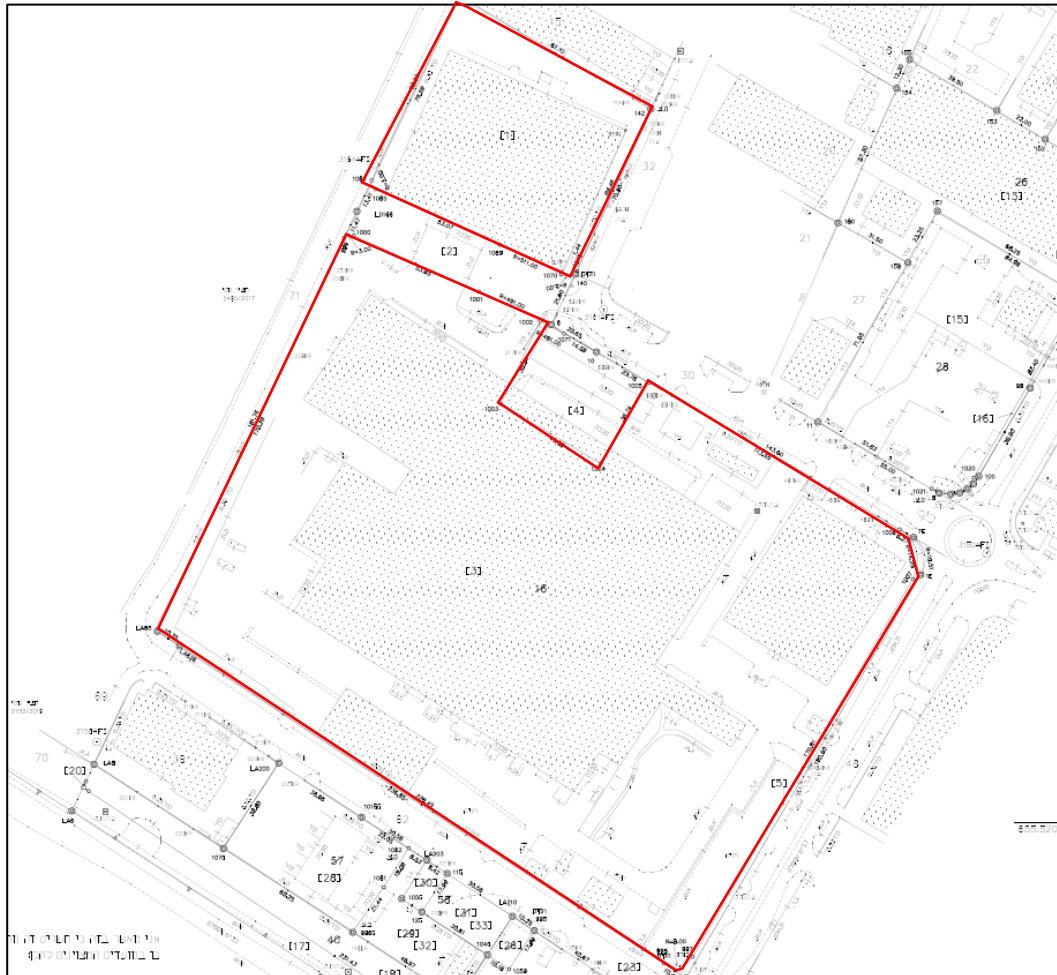
1. תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש בקו בניין "0".
2. בבנייה בהתאם לתכנית זו, התכנית התת קרקעית לא תעלה על 85% משטח תא/י השטח נטו לצורך שמירה על החדרת נגר עילי וחלחול.
3. התכנית אינה גוברת על הוראה אחרת בעניין שימור מי נגר, חלחול, תכנית וכדומה שנקבעה בתכנית אחרת.
4. תכנית זו אינה גוברת על קווי בניין למרתפים שנקבעו בהוראה מפורשת בתכנית אחרת לבנייה בתת הקרקע.

בינוי ו/או פיתוח

1. במגרשים בהם קיימים עצים לשימור, ניתן יהיה לבנות מרתפים אלו בתנאי שיבוצעו כל הפעולות הדרושות לשימור ולתחזוקת העצים וכפוף לאישור פקיד היערות העירוני.
2. במצב של קו בניין "0" למרתף חניה בין שני מגרשים גובלים ניתן יהיה לאחד מרתפים אלו לתא שטח אחד תוך הבטחת רישום זיקת הנאה הדדית.

9.2 תכנית לצרכי רישום 1765/2022

בהתאם לתצ"ר 1765/2022 שנחתם על ידי המודד מוטי אליהו מיום 12/07/2023, שהועבר לעיונו מאת החברה, חלקה 16 מתפצלת כדלקמן (הסימון על גבי התשריט בוצע ביד חופשית לצורכי המחשה בלבד, ואינו מהווה סימון מדויק):



1. חלוקה

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות		
	סופי	ארעי	ת.ב.ע./ת.ש.צ.
6. 748		1	
1. 771		2	713
45. 071		3	
1. 721		4	507
0. 398		5	704
55. 709	(16)		

דרך מוצעת

ש.צ.פ.

דרך מוצעת

9.3 סיכום פרק התכנוני

מגרשים 221 ו- 280 בייעוד תעסוקה, במגרש 221 תותר חזית מסחרית לרחובות יוסף ספיר ופרופסור חבוט.

עיקרי זכויות הבנייה המאושרות:

סה"כ זכויות בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת - 350%, מהן:

שטחים עיקריים: 260%

שטחי שירות: 90%

סה"כ זכויות בנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת - 165%.

גובה הבינוי: מגדלים בגובה של עד 20 קומות, ובנייה מרקמית בגובה של עד 8 קומות.

חזית מסחרית: בהיקף עד 15% מתוך כלל היקפי הבנייה העיליים

(עיקריים + שירות), כלומר - $15\% \times 350\% = 52.5\%$, מהם עד 15.75%

שטחי שירות.

שימושים עיקריים: משרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה נקייה, שימושים מותרים:

מסחר (בשתי הקומות הראשונות בלבד), מסעדות ומזנונים, אולמות

אירועים, מבני תרבות ובידור, מרפאות ומעבדות, תחנות תידלוק⁸.

שימושים משניים: שטחים לצרכי ציבור בהיקף של עד 250 מ"ר (200

מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות) מסך השטחים המותרים לבנייה בכל

מגרש, אשר ישולבו במבנים המוצעים עפ"י השימושים המותרים

בתמ"מ/21/3. מתקנים הנדסיים, לצרכי האזור עצמו, כגון: תחנת

השנאה לחשמל, או כל מתקן הנדסי לצרכי השימושים במגרש עצמו.

חנייה תת קרקעית וחניה עילית, אכסון תיירותי (מלונאות עסקית) עפ"י

תמ"א/12 על תיקוניה.

תנאים להיתר: הכנת תכנית בינוי ופיתוח לגבי המגרש עצמו, אישור המשרד להגנת

הסביבה, חוות דעת סביבתית, עריכת סקר קרקע וסקר גז, פירוק ופינוי

אסבסט בעת הצורך וכדומה.

היתרי בניה עד 500 א' מ"ר - התניות תחבורתיות בנוגע לסלילת כבישים

והיתרי בניה.

⁸ לא חל על הנכס שבנדון.

9.4 רישוי

להלן מידע בדבר רישוי, כפי שאותר באתר ההנדסי של עיריית ראש"צ:

9.4.1 היתר בניה מס' רש/75/1076

ההיתר ניתן למבקש ביום 25/05/1975, עבור:

"מפעל תעשייתי, אולמי מלאכה ותעשייה, משרדים, שניבנו ב – 3 שלבים א', ב', ג', 2 מקלטים, שירותים, חניות".

9.4.2 היתר בניה מס' רש/77/1379

ההיתר ניתן למבקש ביום 27/11/1977, עבור:

"תוספת מחסנים למפעל קיים".

9.4.3 היתר בניה מס' רש/77/1380

ההיתר ניתן למבקש ביום 18/04/1978, עבור:

"בנין משרדים ושירותים למפעל קיים".

9.4.4 היתר בניה מס' רש/79/2134

ההיתר ניתן למבקש ביום 02/12/1979, עבור:

"תוכנית מס' 7 – תוספת משרדים, שירותים ומקלט למפעל קיים".

9.4.5 היתר בניה מס' רש/80/2278

ההיתר ניתן למבקש ביום 19/11/1980, עבור:

"מחסן חדש עם גלריה בגודל של 2400 מ"ר בחצר של מפעל קיים. פיתוח וחניה בהתאם לתוכנית המאושרת ע"י מהנדס התנועה".

9.4.6 היתר בניה מס' רש/82/3437

ההיתר ניתן למבקש ביום 11/07/1982, עבור:

"סככה המחוברת שני בנינים קיימים ("שטח מקורה" בהתאם לתוכנית)".

9.4.7 היתר בניה מס' 9918798

ההיתר ניתן למבקש ביום 25/11/1999, עבור:

"1. תוספת בניה בקומה שניה מעל 2 קומות קיימות לשימוש כמשרדים עבור מפעל אלקטרה. שטח התוספת 318 מ"ר.

2. הריסת המבנים הנמצאים מחוץ לקו בניין לכיוון צפון מזרח".

9.4.8 היתר בניה מס' 201200097

ההיתר ניתן למבקש ביום 14/02/2012, עבור:

"תוספת מכולה עבור קירור ירקות בחצר הסמוכה למבנה תעשייה קיים".

9.5 תכנון מוצע למגרש 221

בהתאם למצגת תכנונית, **ללא תוקף סטטוטורי**, שהועברה לעיונו מאת מזמין השומה, להלן פירוט התכנון המוצע למתחם במסגרת הכנה ואישור תב"ע בסמכות מקומית:



סיכום זכויות הבניה המוצעות

קומת קרקע		קומת טיפוסית	
לוגיסטיקה	מסחר	לוגיסטיקה	לוגיסטיקה
שטח עיקרי נטו	9,833 מ"ר	4,428 מ"ר	7,867 מ"ר
גלריות עיקרי		2,952 מ"ר	5,245 מ"ר
שירות (תחת הגלריות)		2,952 מ"ר	5,245 מ"ר
חצרות		850 מ"ר	1,700 מ"ר
מסעות חניות ורמפות	2,511 מ"ר	7,494 מ"ר	7,970 מ"ר
חדרים טכניים	542 מ"ר		442 מ"ר
לובי וגרעין	793 מ"ר		716 מ"ר
סה"כ שטח קומה	32,355 מ"ר		29,185 מ"ר

הערות לתכנון המוצע:

נוסף על השטחים המפורטים לעיל, התכנון המוצע כולל מבנה משרדים בשטח של כ-20,000 מ"ר ברוטו, המיועד לשיווק.
התכנון מניח כי תינתן הקלה, או תבוצע תוכנית חדשה (תב"ע), אשר תאפשר העלאת שטחי שירות מתת-הקרקע אל מעל הקרקע.

לפי מידע שנמסר מהחברה, הקמת מבנה המשרדים נדרשת בהתאם לדרישת הוועדה המקומית. לאור האמור, ובמטרה להימנע מהצורך בתוספת שטחי בנייה מעבר למאושר, לצורך הכנת חוות הדעת חושבו הזכויות המוצעות עבור קומת הקרקע ו-4 קומות נוספות למטרות לוגיסטיות – ולא 5 קומות, כפי שמוצע בתכנון המפורט.
מאחר שגם לאחר הפחתת הקומה החמישית נפח השטחים המתוכננים ממשיך לחרוג מהיקף השטחים המאושר, היקף שטחי הגלריות צומצם, כך שהשטחים הכוללים תואמים את המצב המאושר.

סיכום שטח מוצע

מס' מגרש	221			
שטח המגרש	45,071 מ"ר			
זכויות בניה לפי רצ/20/168				
עיקרי	260.00%	117,185 מ"ר		
שירות עילי	90.00%	40,564 מ"ר		
סה"כ זכויות בניה עילי	350.00%	157,749 מ"ר		
שירות תת קרקעי	165.00%	74,367 מ"ר		
מסחר	לוגיסטיקה	משרדים	סה"כ	
שטח עיקרי	9,833 מ"ר	92,494 מ"ר	14,857 מ"ר	117,185 מ"ר
שטח שירות	0 מ"ר	35,421 מ"ר	5,143 מ"ר	40,564 מ"ר
סה"כ עיקרי ושירות	9,833 מ"ר	127,916 מ"ר	20,000 מ"ר	157,749 מ"ר

שטח לשיווק⁹

מהות	שטח עיקרי	מקדם העמסה	שטח אקוי'
מסחר לשיווק	9,833 מ"ר	1.15	11,308 מ"ר
לוגיסטיקה לשיווק	72,191 מ"ר	1.35	97,458 מ"ר
משרדים לשיווק	14,857 מ"ר	1.35	20,000 מ"ר

הערה לעניין מקדם ההעמסה:

לצורך קביעת מקדם ההעמסה, נערכה בחינה של נתוני היתרי בנייה בשני פרויקטים: טכנופארק חולון וטכנופארק אבן יהודה.

מהשוואת שטחי הבנייה המאושרים עולה כי בשני הפרויקטים מתקבל מקדם העמסה (יחס שטח ברוטו לשטח עיקרי) הדומה מאוד ועומד על כ-1.52, כמפורט להלן:

פרויקט	שטח עיקרי (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ (עיקרי + שירות) (מ"ר)	מקדם העמסה
טכנופארק חולון	23,884	12,503	36,387	1.523
טכנופארק אבן יהודה	20,575	10,702	31,277	1.520

הערה: שטחי הגלריות בשני המקרים הוגדרו כשטח עיקרי.

על אף הממצאים המפורטים לעיל, ולשם נקיטת גישת זהירות, נלקח לצורכי השומה **מקדם העמסה שמרני של 35% בלבד**, וזאת מאחר שטרם קיים תכנון מאושר לפרויקט.

יובהר כי **השטח העיקרי שנלקח בחשבון במסגרת השטחים לשיווק נמוך מהשטח העיקרי הכולל** (כמפורט לעיל), וזאת בהנחה כי חלק ממנו יוסב לשטחי שירות, אשר חסרים במצב התכנון הנוכחי.

מקומות חניה לשיווק - מתואם ל- 4 קומות			
מהות	מס' קומות	מס' חניות לקומה	סה"כ
חניות קומות עליונות	4	188	752
חניות קומת קרקע	1	175	175
סה"כ מקומות חניה עיליות מתוכננות			927

חישוב מס' מקומות החניה בהתאם לפרוגרמה שהוצגה בפנינו.

⁹ השטח לשיווק חושב כך- מקדם 1 לשטח עיקרי, מקדם 0.8 לשטח עיקרי גלריה, מקדם 0.3 לשטח חצר פרטית.

10. המצב המשפטי (פרק הזכויות)

10.1 העתק רישום מפנקס הזכויות

בהתאם להעתק רישום זכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 08/07/2025, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש: 5032

חלקה: 16

שטח: 55,709 מ"ר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	בעלים
18040/1995/8	16/07/1995	פיצול	עיריית ראשון לציון
החלק בנכס בשלמות			

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
36053/2019/1	07/08/2019	שכירות	אלקטרה מוצרי צריכה בע"מ (1970)	חברה	520039967
				החלק בזכות	
				בשלמות	
				הערות : מגרשים 221 ו-280 עפ"י תב"ע רצ/168/20	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		ראשית	36053/2019/1	999	07/08/3018
				החלק בנכס	
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	51725/55709
על כל הבעלים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
36062/2019/1	07/08/2019	הערת אזהרה סעיף 126	אלקטרה מוצרי צריכה בע"מ (1970)	חברה	520039967
בתנאי שטר מקורי 26049/2017/1					
הערות: החזרת רישום עקב תיקון טעות סופר שטרי תיקון: 36062/2019					
על כל הבעלים					

10.2 הסכם רכישה – מגרשים 221, 280

ההסכם נחתם ע"י אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן: "הקונה" או "אלקטרה") ביום 06/04/2017 וע"י עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה") ביום 30/04/2017, שהיא הבעלים הרשום של חלקה 16 בגוש 5032 שבנדון. להלן מס' פרטים רלוונטיים מההסכם:

הקונה מעוניינת לרכוש מהעירייה, את הנכס בראש"צ, הידוע כמגרשים 221 ו- 280 על פי תכנית רצ/20/168 (להלן: "התכנית המאושרת"), המהווים חלק מחלקה 16 בגוש 5032, הרשומה בבעלות בשלמות ע"ש העירייה.

מועד המסירה: בתום 60 חודשים ממועד החתימה על ההסכם.

תנאי מתלה (ס' 3): קבלת אישור מועצת העירייה להתקשרות העירייה בהסכם זה, תוך 60 ימים ממועד חתימתו ע"י הקונה.

הפקעות (ס' 4.6): קיימות הפקעות בחלקה, מחוץ לגבולות המגרשים וכן זיקות הנאה בתחום המגרשים, בהתאם לתכנית החדשה ובתשריט המדידה של המגרשים.

ס' 5.2: הקונה הינה המחזיקה ובעלת זכות שכירות במוחזר כהגדרתו בהסכם חכירה מיום 31/05/1971 בתוספת לו מיום 06/12/87 ובהסכמי גישור (ר' ס' 8.2, 8.3 לעיל), שקיבלו תוקף של פס"ד מיום 18/04/2007 בת.א. (מחוזי ת"א) 2142/04.

התמורה (ס' 6): ₪ 185,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ. התמורה תשולם בשני חלקים במועדים שפורטו ס' 6.1.1 ו- 6.1.2.

יצוין, כי לקונה הזכות להקדים את ביצוע תשלומי התמורה (בהודעה בכתב ומראש) והמועד לקיום התחייבויותיה של העירייה, השלובות ו/או הכרוכות בכל, יוקדם בהתאמה.

מסים ותשלומים (ס' 8)

כל המיסים, ההיטלים (למעט היטל השבחה, ביחס אליו יחול האמור בסעיף 8.2 להלן) האגרות ותשלומי החובה, הממשלתיים ו/או העירוניים, לרבות ומבלי לגרוע אגרות והיטלי פיתוח (כבישים, מדרכות, צנרת, תיעול, מים, ביוב), בגין המושכר ו/או הממכר ו/או המבנים הבנויים בפועל במושכר, בין אם עילתם התגבשה במועד חתימת הסכם זה ובין אם טרם התגבשה, יחולו וישולמו על ידי הקונה, בכפוף לכך שכל שמדובר בתשלומים שעילתם התגבשה עד למועד קיומו של התנאי מתלה, יחוב בהם הקונה בהתאם לקבוע בהסכמים (ס' 8.1).

היטל השבחה: החל על הממכר בגין כל תב"ע שאושרה ו/או פורסמה למתן תוקף עד למועד חתימת הקונה על הסכם זה, לרבות (אך לא רק) השבחה בגין מלוא התב"ע החדשה, יחולו על העירייה, למעט בגין היטל השבחה בגין הקלה ו/או שימוש חורג שהתבקש ע"י הקונה. היטל שחל על הממכר בגין כל תב"ע שאושרה ו/או הקלה ו/או שימוש חורג שיתבקש ע"י הקונה ו/או מי מטעמו, החל ממועד חתימת הקונה על הסכם זה ואילך, יחול וישולם על ידי הקונה (ס' 8.2).

מס שבח מקרקעין (או מס הכנסה): בגין העסקה נשוא הסכם זה, אם וככל שיחולו, יחולו על העירייה (ס' 8.3).

מס רכישה: החל על העסקה נשוא הסכם זה, יחול על הקונה (ס' 8.4).

תשלומים שוטפים: לרבות ארנונה, חשמל, מים, ביוב וכד' יחולו על הקונה (ס' 8.6).

הוצאות רישום: הקונה יישא על פי דין בחלקו היחסי בעלויות רישום הפרצלציה בגין התב"ע החדשה בהתאם לדרישת הוועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 9.1, העלויות לרישום זכויות הקונה לאחר הפרצלציה יחולו על הקונה (ס' 8.7).

עבודות בינוי ופיתוח השטחים לפינוי וזיקות הנאה (ס' 12)

ס' 12.2: הואיל ובשטחים לפינוי קיימים מבנים, מתקנים ותשתיות המשמשים את הקונה ושייכים לקונה, מוסכם כי העיריה לא תחל בעבודות הפיתוח אלא עם התקיימות המוקדם מבין התנאים שלהלן: חלוף שלוש שנים מיום תחילת התכנית החדשה (ס' 12.2.1).

תחילת ביצוע עבודות בנייה בממכר מכוח היתר בנייה בממכר שהתבקש ע"י הקונה, למימוש זכויות על פי התכנית החדשה (ס' 12.2.2).

דמי שכירות בגין השטחים לפינוי (ס' 12.3): בגין התקופה שממועד התקיימות התנאי המתלה ועד ליום 30/05/21, יהיו החלק היחסי (כחוס שבין השטחים לפינוי מתוך כל שטח החלקה) מתוך הסכום הנקוב בהסכם הגישור בת.א. (מחוזי ת"א) 2142/04 שקיבל תוקף של פס"ד ביום 06/05/2007. בגין התקופה שמיום 31/5/2021 ואילך ועד לפינוי בפועל של השטחים לפינוי - 6% לשנה משווי הקרקע.

10.3 הסכמי פשרה – מגרשים 221, 280

10.3.1 בהתאם להסכם פשרה מיום 09/05/2017 שנערך בין חברת "אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ" (להלן: "אלקטרה"), עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה") ותאגיד המים "מניב ראשון לציון" (להלן: "מניב") עולים עיקרי הפרטים הבאים:

הסדר הפשרה חל על שני החלקים אשר נכללו בדרישת התשלום המקורית שנשלחה על ידי העירייה ומניב לאלקטרה:

"חלק הסלילה החדשה בדרישת התשלום", הכולל דרישה לתשלום היטלי כבישים ומדרכות בלבד, בגין סלילה חדשה שנעשתה על ידי העירייה, בסך כולל של 4,251,956 ₪;

"חלק שטח הבניה בדרישת התשלום", המתייחס לבנייה אשר לטענת העירייה בוצעה ללא היתרים, ואשר כולל דרישה לתשלום אגרת צנרת מים והיטל ביוב למניב, בסך של 3,396,007 ₪ (כולל מע"מ); וכן דרישה לתשלום היטל תיעול, היטל כבישים והיטל מדרכות לעירייה, בסך של 1,444,195 ₪.

בגין "חלק הסלילה החדשה בדרישת התשלום" (דהיינו היטלי כבישים ומדרכות בלבד, בגין סלילה חדשה שנעשתה כאמור), אלקטרה תשלם לעירייה סך של 3,000,000 ₪ (להלן: "סכום הפשרה"). מובהר ומוסכם, כי בכפוף לתשלום סכום הפשרה תהיה אלקטרה פטורה, מתשלום אגרות והיטלי פיתוח כלשהם לעירייה ו/או למניב בגין מלוא רכיב הקרקע בחלקה 16 ובגין מרכיב בניה בשטח של 24,350 מ"ר (אשר בגינו אותרו באותה עת היתרי בנייה) בחלקה 16 (או במגרשים 221 ו-280 בהתאם לתכנית מפורטת מס' רצ/20/168, להלן: "המגרשים"), למעט אם לאחר חתימת ההסכם ישתנה הדין באופן שיוטלו תשלומי חובה או היטלים נוספים על אלה הקיימים במועד זה.

בנוסף לתשלום סכום הפשרה, תשלם אלקטרה למניב, בד בבד עם תשלום סכום הפשרה, סך של 2,223,000 ₪ (כולל מע"מ), על חשבון היטלי מים והביוב הכלולים ב- "חלק שטח הבניה בדרישת התשלום" (להלן: "סכום המקדמה למניב").

"מועד המימוש" - מועד בו יינתן היתר בנייה בגין בנייה במגרשים, בשטח אשר יעלה על 24,350 מ"ר ו/או תבצע על ידי אלקטרה העברת זכויות חכירה או בעלות במגרשים או בחלק מהם ו/או בחלוף 5 שנים מיום כניסתו לתוקף של הסכם המכר, לפי המוקדם. מובהר, כי העברת זכויות אלקטרה לתאגיד שבשליטתה ו/או בשליטת בעלי השליטה בה, לא תחשב כמימוש לעניין זה.

במועד המימוש ישולמו לעירייה מלוא היטלי הסלילה והתיעול הכלולים ב- "חלק שטח הבניה בדרישת התשלום", בסך של 1,444,195 ₪, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן החל ממועד דרישת התשלום (08/09/2014) ועד למועד התשלום בפועל; ובנוסף לכך תשלם אלקטרה למניב, סך של 713,000 ₪ (כולל מע"מ), כשסכום זה צמוד למדד כאמור לעיל. משמע - במועד המימוש יהא על אלקטרה להוסיף ולשלם לעירייה ולמניב יחד, סך כולל של 2,157,195 ₪ (הכולל בתוכו גם מע"מ, בגובה סכום המע"מ הכלול בתשלום למניב, העומד על כ- 103,000 ₪).

10.3.2 בהתאם להסכם פשרה מיום 29/06/2020 שנערך בין חברת "אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ" (להלן: "אלקטרה") לבין עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה"), הוסדרו מחלוקות בנוגע לחיובי ארנונה על נכסים במתחם אלקטרה (חלקה 16 בגוש 5032), הכוללים את רחוב ספיר 1 ודוד פנקס 1.

ההסכם מתייחס לבדיקה שערכה העירייה בשנת 2019 בעקבות בקשת אלקטרה לקבל אישור העדר חובות, שבמהלכה נמצאו שינויים מבניים ושימושיים במתחם. בעקבות הבדיקה הוצאה הודעת שומה רטרואקטיבית לשנים 2015-2019 בסך של כ-6.5 מיליון ₪.

אלקטרה חלקה על החיוב, אך לצורך סיום המחלוקת הוסכם כי תשלם סכום פשרה כולל של 2,718,084 ₪, מתוכו קוזז סכום קודם ששולם, כך שהיתרה לתשלום עומדת על 2,537,929 ₪.

10.3.3 בהתאם להסכם פשרה מיום 05/07/2020 שנערך בין חברת "אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ" (להלן: "הבעלים") לבין עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה") עולים עיקרי הפרטים הבאים:

אלקטרה היא המחזיקה ובעלת זכויות בחטיבת קרקע באזור התעשייה של ראשון לציון הידועה כמתחם אלקטרה, הרשומה כחלקה 16 בגוש 5032 והכוללת נכסים שונים המצויים כולם בשטח שיפוט העירייה (להלן: "המתחם");

ביום 9.5.2017 חתמו הצדדים על הסכם פשרה להסדרת הוראות תשלום היטלי פיתוח בגין המתחם (להלן: "הסכם 2017");

וביום 20.6.2019 חתמו הצדדים על כתב הצהרה והתחייבות בלתי חוזרת (להלן: "הסדר 2019")

על רקע בקשתה של אלקטרה לקבל לידיה אישור בדבר העדר חובות מכח סעיף 324 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "האישור"), הכל כמפורט בהסדר 2019, עוד בטרם תבצע העירייה

ביקורת ומדידה עדכנית מטעמה ביחס למתחם (להלן: "הבדיקה");

בעקבות האמור ערכה העירייה בחודש יוני 2019 את הבדיקה במתחם אשר העלתה כי מעבר לשטח הבניה אשר נכלל בדרישת התשלום אשר היווה יסוד להסכם 2017 קיימת בניה נוספת במתחם בשטח 3,787 מ"ר.

הסכום לתשלום - אלקטרה תשלום לעירייה 461,322 ₪ - מתוכו 348,522 ₪ עבור היטלי סלילה וסך של 112,770 ₪ עבור היטל תיעול.

10.3.4 בהתאם להסכם פשרה מיום 19/07/2020 שנערך בין חברת "אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ" (להלן: "אלקטרה") לבין מניב ראשון לציון בע"מ (להלן: "מניב") עולים עיקרי הפרטים הבאים:

מניב ערכה ביוני 2019 בדיקה חדשה שחשפה לשיטתה שטח בנוי נוסף בהיקף של 3,787 מ"ר, מעבר לשטח שנכלל בדרישת התשלום שעל בסיסה נחתם הסכם 2017. בעקבות זאת נשלחה לאלקטרה ביום 21.7.2019 דרישת תשלום עדכנית בגין דמי הקמה.

אלקטרה, באמצעות באי כוחה, העלתה טענות שונות נגד הדרישה, בהן חוקיות החיוב, חיוב על שטחים שאינם ברי חיוב, חיוב כפול לעומת הסכם 2017, מניב דחתה את כל הטענות.

הצדדים מבקשים להביא לסילוק סופי, הדדי ומוחלט של כל המחלוקות הקיימות או עתידיות בקשר לשטח הבניה הנוסף ודרישת התשלום העדכנית – על דרך של פשרה.

הסכום לתשלום המוסכם בין הצדדים בגין תוספת השטח הינו 220,594 ₪ בתוספת מע"מ.

10.4 הסכם מכר ריאליטי – מגרשים 280,221

בהתאם להסכם שנערך ונחתם ביום 12/07/2021 בין "אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ" (להלן: "המוכרת") לבין ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת (להלן: "הקונה"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

והמוכרת היא החוכרת הרשומה (חכירה "בתנאי בעלות" לתקופה של 999 שנים, כמפורט בהסכם זה) כמפורט בנסח רישום המקרקעין (נספח 2.1 להסכם זה) והזכאית להירשם כבעלים היחיד והבלעדי של "המגרשים", כהגדרתם להלן, מכוח "הסכם הרכישה", כהגדרתו להלן, ותירשם כבעלים כאמור מייד כאשר יתאפשר הדבר, בסמוך לאחר ביצוע הפרצלציה;

והקונה באה בדברים עם המוכרת, במגמה לרכוש ממנה את הממכר (כהגדרתו להלן), כל זאת באופן ובתנאים כמפורט בהסכם זה;

והמוכרת נענתה לפניית הקונה והביעה את רצונה והסכמתה למכור לה את הממכר וזאת באופן ובתנאים כמפורט בהסכם זה להלן;

ולאחר רכישת הממכר, יהיו המוכרת והקונה בעלים במשותף של "המגרשים", כהגדרתם להלן, בחלקים שווים ביניהן, ולכן, במעמד חתימת הסכם זה וכתנאי לכניסתו לתוקף, נחתם בין הצדדים גם הסכם העסקה המשותפת, כהגדרתו להלן;

וברצון הצדדים להסדיר ולקבוע את מערכת היחסים ביניהם בכל הקשור למכירת הממכר על ידי המוכרת לקונה, במסגרת הסכם זה והתנאים המפורטים בו.

המקרקעין:	המקרקעין הידועים כחלקה 16 בגוש 5032 המצויה במתחם הרחובות השר שפירא, יוסף ספיר ופרופ' חבוט בא.ת. המערבי ראשל"צ.
המגרשים:	מגרשים תכנוניים מספר 221 ו-280 ע"פ תכנית 20/168.
תנאי החכירה:	לתק' של 999 שנים "בתנאי בעלות" עד למועד בו ניתן יהיה לרשום את הבעלות במגרשים ע"ש המוכרת
הממכר:	מחצית ממלוא זכויות המוכרת מכל סוג שהוא במגרשים ובמבנים לרבות מחצית מזכויות הבניה במגרשים.
היטל השבחה:	על המוכרת לשלם כל היטל השבחה על הממכר בגין כל תכנית או שינוי תכנוני משביח עד ליום 24.3.21 לרבות תכנית 20/168 וכן את חלקה (מחצית) בכל היטל השבחה בגין כל תכנית שאושרה לאחר המועד הקובע.
היטלי פיתוח:	הקונה תהא זכאית למחצית מהזיכויים בגין אגרות והיטלי פיתוח.
תשלומים נוספים:	התחייבות לשלם לעירייה ולחברת מניב תחול על המוכרת בלבד.
תמורה:	137,500,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ (עבור מחצית הזכויות).
מועד המסירה:	מועד פינוי המגרשים לרבות פינוי המבנים אך למעט "שטחי המשרדים" ככל שיושכרו לאמצ כאמור בהסכם העסקה המשותפת ואשר יחול בהתחייבות יסודית של המוכרת במהלך תקופה בתחילתה בחלוף 27 חודשים וסיומה לא יאוחר מחלוף 60 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
הסכם העסקה המשותפת:	המועד המדויק ימסר ע"י המוכרת לפחות 6 חודשים מראש.
	הסכם שיתוף ו/או שותפות, אשר נחתם בין המוכרת ובין הקונה במעמד חתימת ההסכם זה, אשר מסדיר את מערכת היחסים ואת זכויות וחובות הצדדים, האחד כלפי משנהו, אשר יפעלו במתכונת של "עסקה משותפת" כבעלים במשותף של המגרשים, בכל הקשור למגרשים ולפיתוחם, ביחס לתקופה שממועד חתימת ההסכם.

10.5 הסכם עסקה משותפת

10.5.1 **בהתאם ל"הסכם עסקה משותפת" מיום 12/07/2021 בין "אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ" (להלן: "אמצ") לבין ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת (להלן: "ריאליטי"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:**

אמצ היא החוכרת הרשומה (חכירה "בתנאי בעלות" לתקופה של 999 שנים) והזכאית היחידה והבלעדית להירשם כבעלים של המגרשים, כהגדרתם להלן, מכוח "הסכם הרכישה עם העירייה" כהגדרתו להלן;

בד בבד עם חתימת הסכם זה חותמים הצדדים על הסכם הרכישה, כהגדרתו להלן, לפיו ובהתאם להוראותיו, רוכשת ריאליטי מאמצ את "הממכר", כהגדרתו להלן (הכולל מחצית מזכויות אמצ במגרשים ובנכס, כהגדרתו להלן, מכל מין וסוג שהוא, קרי 50/100 חלקים בלתי מסוימים מהמגרשים ובהתאמה מהפרויקט, כהגדרתו להלן, והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם הרכישה);

לאחר השלמת רכישת הממכר על ידי ריאליטי בהתאם להסכם הרכישה, יהיו הצדדים בעלים במשותף בחלקים שווים ביניהם (בהתאם ליחס חלקי היזמים, כהגדרת מונח זה להלן) של מלוא הזכויות במגרשים ובנכס;
ברצון הצדדים לשתף פעולה לשם ביצוע העסקה המשותפת כהגדרתה להלן, ולצורך כך להסדיר ולקבוע את מערכת יחסיהם, זכויותיהם וחובותיהם, בכל הקשור במגרשים, בנכס ובפרויקט, הכל כמפורט בהסכם זה.
הצדדים מתקשרים ביניהם בזה בעסקה משותפת (JOINT VENTURE) בהתאם ליחס חלקי היזמים (50% אמצ, 50% ריאליטי), מתוך כוונה ליזום ולקדם תב"ע חדשה שתאפשר הקמת פרויקט בעירוב שימושים ומכירה/השכרה של שטחים לצדדים שלישיים, והכל בכפוף להוראות כל דין ולשם מקסום רווחי הצדדים והעסקה המשותפת ובהתאם להוראות הסכם זה ולהחלטות המנהלת (לעיל ולהלן: "העסקה המשותפת").

10.6 הסכם עקרונות ומתווה עסקה

בהתאם להסכם עקרונות ומתווה עסקה מיום 01/02/2024 שנערך בין ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4 ואלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן: "המוכרות"), לבין יוקה פארק אחזקות בע"מ (להלן: "הרוכשת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:
המקרקעין: מתחם אלקטרה הבנוי על המקרקעין הידועים כמגרשים 280 ו-221 חלק מחלקה 16 בגוש 5032 המצויים ברחוב יוסף ספיר 1 בעיר ראשון לציון.
הממכר: מלוא הזכויות של המוכרות במגרש 221 בשטח של כ- 45,071 מ"ר As-Is.
מהות ההסכם: הצדדים ינהלו מו"מ על הסכם מכר מפורט על פי מסגרת ההבנות שלעיל.
התמורה: הממכר יימכר לרוכשת בתמורה לסך של 383,100,000 ₪ + מע"מ.
יסוכם כי סך המהווה 10-15% מהתמורה הנ"ל ישולם בתקופה של 30 ימים ממועד החתימה על ההסכם והיתרה תשולם בתוך 30 חודשים ממועד החתימה או עם פינויה של אלקטרה מהממכר לפי המוקדם מביניהם, אולם לא קודם מחלוף 18 חודשים ממועד החתימה על ההסכם המופרט.

מוסכם ומובהר כי ככל שממו"מ בין הצדדים לא ישתכלל לכדי הסכם מחייב ולא יחתם ביניהם הסכם מפורט אזי, החל ממועד סיום תקופת המו"מ:
(א) המוכרות לא תהינה מחויבות בכל חובה שהיא כלפי הרוכשת ו/או מי ממטעמה ולא תהיה כל מניעה למכור לנהל מו"מ או להתקשר בהסכם בקשר עם הממכר עם כל גורם כלשהו.
(ב) הרוכשת לא תהיה מחויבת בכל חובה כלפי המוכרות. מובהר כי הרוכשת נמצאת בהליכים ראשוניים של בדיקת העסקה אזי כל ככל שתוצאות הבדיקה לא תהיינה לשיעור רצונה של הרוכשת היא רשאית לסיים את המו"מ.

בהתאם למידע שנמסר מאת החברה, הסכם העקרונות לא התפתח לעסקה במקרקעין.

10.7 הסכם ביטול מכר ריאליטי – מגרשים 221, 280

בהתאם להסכם שנערך ונחתם ביום 24/06/2025 בין "אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ" (להלן: "אמצ") לבין ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת (להלן: "ריאליטי"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

ביום 21.7.2021 נחתם הסכם מכר בין אמצ לריאליטי, לפיו התחייבה ריאליטי לרכוש מאת אמצ 50% מזכויות הבעלות במגרשים 221 ו-280 (חלק מחלקה 16 בגוש 5032), בהתאם לתכנית רצ/20/168 ("חטיבת הקרקע").

במקביל נחתם גם הסכם עסקה משותפת בין הצדדים, שמטרתו קידום תב"ע חדשה וייזום פרויקט מעורב שימושים בחטיבת הקרקע.

במהלך התקופה שולמה ע"י ריאליטי מקדמה בשיעור של 17.5% מהתמורה, בסך של כ-24.1 מיליון ₪ + מע"מ ("התשלום הראשון"). יתרת התמורה לא שולמה והחזקה בחטיבת הקרקע לא נמסרה לריאליטי.

בהמשך, ובשל עיכובים שונים ואי-יכולת אמצ לעמוד בהתחייבותה לפינוי המגרשים במועד, ביקשה ריאליטי לבטל את הסכם המכר. ביום 24.6.2025 נחתם בין הצדדים הסכם ביטול, ולפיו:

- הסכם המכר יבוטל ולא יוקנו עוד זכויות ו/או התחייבויות מכוחו.
- אמצ תהיה רשאית למכור, להשכיר או לנצל את חטיבת הקרקע לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- ריאליטי הצהירה כי לא המחתה ו/או שיעבדה את זכויותיה לצדדים שלישיים.
- הצדדים הצהירו כי עם תשלום סכום ההשבה במלואו, לא תהיינה טענות נוספות ביניהם בקשר לחטיבת הקרקע, להסכמים הקודמים או להסכם הביטול.

סכום ההשבה:

אמצ התחייבה להשיב לריאליטי סך של 30,939,381 ₪ + מע"מ, המורכב מ:

1. השבה מלאה של התשלום הראשון בסך 24,062,500 ₪ + מע"מ.
 2. תוספת ריבית שנתית בשיעור 6.5% בגין התשלום הראשון, בסך של 6,137,500 ₪ + מע"מ.
 3. השבת הוצאות ריאליטי בגין העסקה, בסך 739,381 ₪ + מע"מ.
- סה"כ סכום ההשבה, לרבות רכיב המע"מ, עומד על 36,267,845 ₪ (כפי שמפורט בהסכם הביטול).

10.8 היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

10.8.1 התבקש ממזמין חוות הדעת מידע על כל שומה שנערכה עבור החברה בגין הנכס הנדון בשלוש שנים שקדמו למועד הקובע לחוות הדעת.

10.8.2 בהתאם למידע שהועבר ממזמין השומה, נערכו שומות לנכס הנדון כמפורט להלן:

מועד קובע לשומה	מטרת השומה	חלק מוערך	שווי הנכס	שם המערך
31/03/2025	תקן 17.1 - IFRS	50%	195,000,000 ₪	ארז כהן
31/12/2024	תקן 17.1 - IFRS	50%	163,828,800 ₪	עפר אודלס
31/12/2023	תקן 17.1 - IFRS	50%	163,828,800 ₪	עפר אודלס
31/12/2022	תקן 17.1 - IFRS	50%	163,500,000 ₪	עפר אודלס
31/03/2022	תקן 17.1 - IFRS	50%	163,300,000 ₪	עפר אודלס

10.8.3 פער בין תוצאת חוות הדעת הנוכחית לקודמת

חוות הדעת הנוכחית ללא שינוי ביחס לחוות הדעת הקודמת, וזאת בכפוף לעדכון בדבר חלקה היחסי של אמצ במקרקעין, בהתאם להסכם הביטול כמפורט לעיל, אשר מקנה לאמצ את מלוא הזכויות במקרקעין, לעומת מחצית הזכויות בלבד אשר שימשו בסיס להערכה בחוות הדעת הקודמת לרבעון הקודם.

בחוות דעת שנערכה לנכס הנדון, למועד קובע 31/12/2024, על ידי משרד אודלס קינן (להלן: "שומת 2024"), נקבע שווי הנכס בסך 163,500,000 ₪ (למחצית הזכויות- חלקה של אמצ נכון למועד הקובע).

השווי הנוכחי, כפי שנקבע בחוות דעת זו, משקף עלייה של כ-19% לעומת שומת 2024, הנובעת מהשינויים והעדכונים המפורטים להלן:

בחוות דעת זו הוערך התכנון המוצע למתחם הכולל שימושי מסחר, משרדים, לוגיסטיקה ואחסנה, כפי שנמסר לי על ידי החברה. הרחבת השימושים וכן הבינוי המוצע מצריכים אישור הקלות/ הכנה ואישור תב"ע חדשה ולפיכך הובאה בחשבון דחיה למימוש וכן הפחתת היטל השבחה עפ"י אומדן, בנוסף ניתן מקדם אי-ודאות.

10.9 השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפנינו, כמפורט לעיל.

11. זיהום בקרקע

לא הוצג בפנינו סקר קרקע.

על פי בדיקה שערכנו בפורטל הגיאוגרפי הלאומי, לא סומן בחלקה זיהום קרקע.

על חטיבת הקרקע, מצוי מפעל הייצור של חב' "אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ", ככל ולאחר בדיקות קרקע יתגלה כי אכן קיים זיהום בקרקע יש לעדכן את חוות הדעת בהתאם למסקנות הבדיקה.

12. אתר עתיקות

בהתאם לאתר האינטרנט של רשות העתיקות, מבדיקת הימצאות אתר עתיקות מוכרז לפי גוש וחלקה עולה כי על פי בדיקה ראשונית, המקרקעין אינם מצויים בתחום אתר עתיקות מוכרז.

13. גורמים ושיקולים

בבואי לחוות את דעתי לשווי הזכויות בנכס הנדון, הבאתי בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים שלהלן:

13.1 מטרת השומה: הערכת "השווי ההוגן" של מלוא זכויות החברה בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי משקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 AS IAS שהוא - הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון למוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוצי, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה.

13.2 יישום גישות השומה: הנכס הוערך ב"גישת ההשוואה", המתבססת על סקר מחירים לנכסים בעלי מאפיינים דומים.

יחד עם זאת, בשל הקושי באיתור נתונים לגבי עסקאות בקרקע בעלת מאפיינים דומים, שווי הקרקע נבחן בגישת העלות ("השווי השירי"), באמצעות חילוף שווי הקרקע משווי הבנוי.

13.3 מיקום הנכס, באזור התעשייה "פארק איילון", רח' יוסף ספיר, מערב ראש"צ.

13.4 שטח החלקה - 55,709 מ"ר והמגרשים הסחירים שיישארו ברשות הבעלים, מגרש 221 ששטחו 45,071 מ"ר (להלן: "מגרש 221"), ומגרש 280 ששטחו 6,748 מ"ר (להלן: "מגרש 280"), כעולה מתכנית לצרכי רישום שהועברה לעיונו, כמפורט לעיל.

13.5 הנכס הנדון כולל זכויות בניה מאושרות להקמת מס' מגדלים ביעוד תעסוקה ומסחר וכן בניינים נוספים בבניה מרקמית של עד 8 קומות.

13.6 התכנון המוצע למתחם, הכולל תוספת שימושים במגרש 221, מבוסס על מידע תכנוני שהועבר מאת החברה. הרחבת השימושים והבינוי המוצע מחייבים קבלת הקלות ו/או ייזום ואישור תכנית בניין עיר (תב"ע) חדשה. משכך, נלקחו בחשבון דחייה במימוש, הפחתת שיעור היטל ההשבחה בהתאם לאומדן, וכן ניתן מקדם אי-ודאות. מובהר בזאת כי האומדן אינו מחייב את הוועדה המקומית, ועל דרישת הוועדה ניתן להגיש ערר בהתאם להוראות הדין.

13.7 מגרש 280 הוערך בהתאם למצבו התכנוני התקף, לרבות זכויות הבנייה הקיימות בו מכוח התכניות המאושרות, ובפרט בהתאם להוראות תכנית רצ/20/168.

13.8 הובאו בחשבון הזכויות במקרקעין, וכי בהתאם להסכם הרכישה מעיריית ראשון לציון, החברה נרשמה כחוכרת במקרקעין (מגרשים 280 ו-221) לתקופה של 999 שנים ("חכירה בתנאי בעלות"), זאת לתקופת הביניים שעד למועד השלמת הפרצלציה ורישום הבעלות במקרקעין על שם החברה.

13.9 אומדן השווי מתייחס לשווי זכויות החברה המהווים 100% מהנכס הנדון.

13.10 מימוש זכויות הבנייה במגרשים 221 ו-280, בין אם בהתאם לתכנית רצ/20/168 ובין אם בהתאם לתכנון המוצע כאמור לעיל, מותנה בהריסת המבנים הקיימים ובפינוי השימושים הנוכחיים, בנוסף לתנאים נוספים הקבועים בתכנית, לרבות סקרים והגשה ואישור תכנית בינוי ופיתוח. מובהר כי במסגרת חוות

- הדעת לא נכללו עלויות בגין מרכיבים אלו, ומנגד לא נלקחו בחשבון הכנסות משימושי ביניים, זאת מתוך הנחה כי ההשפעה הכלכלית של גורמים אלו מאזנת את עצמה.
- 13.11 לא הוצגו בפנינו הסכמי השכירות. הנחת השומה היא כי הסכמי השכירות הינן לתקופה קצרת מועד וכי אין מניעה לפנות את השוכרים לצורך מימוש הזכויות בפרק זמן סביר.
- 13.12 הובא בחשבון כי השימוש הנעשה היום במתחם הינו לתעשייה וכי הקרקע אינה מזוהמת. ככל ויתגלה לאחר בדיקות קרקע כי הינה מזוהמת, יש לעדכן את השומה.
- 13.13 הוצגו בפנינו הסכמי פשרה בין עיריית ראש"צ וחב' המים העירונית לבין אמצ, לפיו התחייבה אמצ לתשלום היטלי פיתוח על מרכיב הבניה העולה על 28,137 מ"ר, כמפורט לעיל.
- 13.14 חוות הדעת מתייחסת לקרקע, כריקה פנויה וחופשית מכל חוב, שעבוד, משכנתא ו/או זכויות צד ג'.
- 13.15 חוות הדעת נכונה למועד הקובע: 30/06/2025.
- 13.16 הערכת השווי אינה כוללת מע"מ.

14. נתונים להערכת השווי

14.1 נתונים לקביעת שיעור היוון

14.1.1 שיעור היוון

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה עדכנית שנערכה באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ופורסמה בתאריך 17/2/2025 עולים, בין היתר, הפרטים שלהלן:

רקע כללי:

מאז המחצית השנייה של 2022, ישראל חוותה שינויים דרמטיים בזירות הפוליטית, הכלכלית והחברתית. המלחמה באוקראינה, שהחלה בפברואר 2022, הובילה לעלייה חדה במחירי האנרגיה והמזון ולשיבושים בשרשראות האספקה, ואלו תרמו להגברת האינפלציה העולמית. בתגובה, בנקים מרכזיים ברחבי העולם, כולל בנק ישראל, אימצו מדיניות מוניטרית מצמצמת והחלו להעלות את שיעורי הריבית במטרה לרסן את הביקושים ולהפחית את הלחצים האינפלציוניים.

בנק ישראל החל להעלות את הריבית מרמה אפסית של 0.1%, שבה היא נשמרה במשך שנים, עד לרמה של 3.25% בסוף 2022. מגמת העלייה נמשכה גם בשנת 2023, עד לשיא של 4.75% שנרשם במאי 2023.

העלאת הריבית השפיעה באופן משמעותי על עלויות המימון במשק, כאשר תחומי הנדל"ן, הבנייה וההשקעות הפיננסיות ספגו פגיעה משמעותית. משכנתאות התייקרו באופן משמעותי, חברות הנדל"ן נאלצו להתמודד עם עלויות חוב גבוהות יותר, בעוד שהצריכה הפרטית החלה להאט בעקבות ייקור האשראי והירידה בכוח הקנייה של משקי הבית. במקביל, השקעות סולידיות כגון אג"ח ממשלתיות הפכו לאטרקטיביות יותר, מה שהוביל לניתוב הון מאפיקים ספקולטיביים להשקעות בטוחות ויציבות יותר.

ענף ההייטק הישראלי, ששימש מנוע צמיחה מרכזי של המשק, חווה ירידה חדה בגיוסי ההון, על רקע האטה בשוק הטכנולוגיה העולמי שנבעה מעליית האינפלציה והריבית. לצד זאת, המתח הפוליטי גבר במהלך 2023 עם גל מחאות נרחב נגד הרפורמה המשפטית המוצעת. המחאות כללו שביתות, הפגנות והתנגדות מצד מגזרים שונים, שהשפיעו על הפעילות הכלכלית והגבירו את חוסר הוודאות במשק.

באוקטובר 2023, ישראל נכנסה למלחמה כוללת בעקבות מתקפת פתע חסרת תקדים, שהתפרשה על פני מספר זירות במקביל. הלחימה גבתה מחיר כבד בחיי אדם, פגעה בפעילות הכלכלית והובילה לעלייה חדה בהוצאות הביטחון. גיוס מילואים נרחב צמצם את כוח העבודה הפעיל, מה שפגע בפריון המשק ויצר לחצים נוספים על הכלכלה. ענף הבנייה נפגע במיוחד, שכן כוח העבודה בו מתבסס במידה רבה על עובדים פלסטינים וזרים, שרבים מהם הורחקו מאז פרוץ המלחמה. המחסור החמור בעובדים הוביל להאטה משמעותית בפרויקטים של תשתיות, דיור ומסחר, להתייקרות מחירי חומרי הבנייה ולהתארכות זמני המסירה של פרויקטים קיימים.

נכון לסוף המחצית הראשונה של 2024, המשק הישראלי עדיין מתמודד עם אתגרים כלכליים משמעותיים. הריבית, שעמדה בשיאה על 4.75%, הופחתה בינואר 2024 ל-4.5% ונותרה ללא

שינוי מאז, אך השפעותיה עדיין ניכרות במשק. האינפלציה נמצאת במגמת ריסון, אך יוקר המחיה מוסיף להעיק על הציבור. חוסר הוודאות הביטחונית ממשיך להעיב על תחזיות הצמיחה, אך במגזרים מסוימים מתחילים להופיע סימנים ראשונים לייצוב ולשיקום כלכלי.

שוק התעשייה והלוגיסטיקה שמר על יציבות ואף רשם עלייה בביקושים, למרות ההשפעות הכלכליות והביטחוניות שתוארו לעיל. העלייה המתמשכת במסחר האלקטרוני, שהואצה בתקופת מגפת הקורונה, הגבירה את הביקוש לשטחי אחסון והפצה, במיוחד במיקומים הסמוכים לעורקי תחבורה ראשיים. הביקוש הגובר, לצד היצע מוגבל של קרקעות מתאימות וסביבת ריבית כמעט אפסית הובילו לאנומליה במחירי הקרקעות המיועדות לתעשייה ולוגיסטיקה, וכתוצאה מכך גם לעלייה מתונה בדמי השכירות, אך בעוצמה נמוכה בהשוואה לעליית ערך הקרקעות. המלחמה שהחלה באוקטובר 2023 חיזקה את הביקוש לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה, בעיקר בשל השיבושים בשרשראות האספקה העולמיות. מצב זה תרם להמשך מגמת היציבות בענף ולשמירה על רמות ביקוש גבוהות. עפ"י פרסומי הלמ"ס נכון לשנה האחרונה של התקופה הנסקרת (מחצית 2 לשנת 2023 - מחצית 1 לשנת 2024) היקף התחלות הבניה לתעשייה ולוגיסטיקה עקף את היקף התחלות הבניה למשרדים ועמד על סך של כ- 1,020 אלפי מ"ר.

להלן שיעורי התשואה שנצפו בתקופה הנסקרת:

שנת	חציון	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה
2022	2	6.5%	6.7%	6.5%
2023	1	6.75%	7%	6.5%
2023	2	6.75%	7%	6.5%
2024	1	6.75%	7%	6.5%

הערות לטבלה:

שיעורי התשואה המפורטים לעיל, הינם שיעורים ממוצעים בחתך ארצי.

באופן כללי נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס למוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס למוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה ונמוך יותר במרכז.

מרכיבי סיכון נוספים, שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: מצבו הפיזי של הנכס, איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, שיעור תפוסה (באזור/בבניין וכו'), מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'. ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי שיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

- שיעור התפוסה - שיעורי התשואה המפורסמים בסקר זה מחושבים בהתבסס על הנכסים בתפוסה מלאה בלבד ואינם משקללים הפחתה בגין שטחים שאינם מאוישים. כלומר,

במקרה של בניין המושכר באופן חלקי, החישוב מתייחס אך ורק לתשואה הנובעת מהנכסים המאוכלסים במלואם.

- שוק התעשייה והלוגיסטיקה - מדובר בשווקים מְשִׁיקִים שיש ביניהם חפיפה מסוימת מבחינת פעילות, תשתיות או לקוחות, אך הם עדיין משרתים צרכים שונים ולכן אינם תחליפיים לחלוטין או תלויים זה בזה בצורה מוחלטת. לנוכח העובדה, שע"פ רוב, מחירי הקרקעות לתעשייה ומלאכה מושפעים מהאפשרות המעשית או הפוטנציאלית לשימושי לוגיסטיקה ואחסון, שיעור התשואה המפורסם בטבלה לעיל הינו ממוצע בין השימושים הנ"ל, כאשר במרבית המקרים שיעורי התשואה ללוגיסטיקה נמוכים מאלו של תעשייה ומלאכה.

- שוק הנדל"ן למסחר נחלק לשלושה סוגים עיקריים: מרכזי קניות - קניונים ומרכזים פתוחים; מסחר שכונתי - חנויות ומרכזים קטנים בשכונות מגורים; ומסחר במע"ר ובאזורי תעסוקה. שיעורי התשואה למסחר מבוססים בעיקר על עסקאות בשני הסוגים האחרונים, שכן כמעט ולא מתבצעות עסקאות מכר לגבי נכסים המצויים במרכזי קניות.

סיכום ממצאים:

בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5% - 7.0%. נראה כי לנוכח עודפי ההיצע, במיוחד בענף המשרדים, בעלי נכסים מניבים מעדיפים, בשלב זה, לספוג את עלויות המימון ולהתפשר על גובה דמי השכירות (בחוזי שכירות חדשים), מתוך ציפייה כי שינוי בשער הריבית ו/או התאוששות כלכלית יובילו לחזרת הביקושים ולעליית דמי השכירות בעתיד.

מצב זה יוצר פער אפסי ואף שלילי בין שיעורי התשואה לבין עלות המימון, מה שמגביל את הכדאיות הכלכלית של רכישת ממונפת עבור משקיעים פרטיים, חברות נדל"ן מניב וגופים מוסדיים. בהתאם לכך, התקופה הנסקרת מאופיינת במיעוט יחסי של עסקאות השוואה. בדיקה שערכנו מעלה כי חלק משמעותי מהרוכשים הם משתמשי קצה, הרוכשים נכסים בעיקר לצורך שימוש עצמי ולא בהכרח משיקולי תשואה.

כיוון ששיעור התשואה מבטא את היחס בין ההכנסה השנתית מהשכרת הנכס לבין שווי, הרי שהירידה המשמעותית בדמי השכירות מאז המחצית השנייה של 2022 אל מול יציבות מסוימת במחירי הנכסים (בשלב זה) - ממתנת את שיעורי התשואה, ומותירה אותם ברמות נמוכות באופן יחסי.

14.2 עסקאות תשואה לצורך קביעת שיעור ההיוון

14.2.1 עפ"י דיווח לרשות לני"ע של חב' מישורים מיום 15/10/23, החברה התקשרה בהסכם למכירת מרכז מסחרי באזור התעשייה עקרון 2000 (ביל"ו סנטר) לרוכשים פרטיים, תמורה כ- 46 מיליון ₪. הנכס הינו בן שומה אחת מסחרית בשטח בנוי של כ- 2,420 מ"ר, גלריה בשטח של 108 מ"ר ומערכת סולרית על הגג. הנכס בתפוסה מלאה. עפ"י הדיווח ה NOI בתפוסה מלאה הינו כ- 3.1 מיליון ₪. **העסקה משקפת שיעור תשואה שנתי של כ- 6.8%.**

14.2.2 עפ"י דיווח לרשות לני"ע של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ מיום 11/6/23, מכרה החברה נכס מסחרי בשטח של כ- 1,200 מ"ר בפרויקט אור ים (מתחם א') אור עקיבא, בתמורה לסך של 33 מ' ₪. הכנסות שנתיות צפויות מדמ"ש בתפוסה מלאה הינן כ- 2.4 מ' ₪. **העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 7.3%.**

14.2.3 עפ"י דיווח לרשות לני"ע של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ מיום 28/5/23, מכרה החברה נכס מסחרי בשטח של כ- 1,872 מ"ר בפרויקט מודיעין מורשת 29, בתמורה לסך של 50 מ' ₪. הכנסות שנתיות צפויות מדמ"ש בתפוסה מלאה הינן כ- 3.5 מ' ₪. **העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 7%.**

14.2.4 לפי פרסום בעיתונות מיום 22/5/23, חב' מגדל רוכשת 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאופ, ברחוב מנחם בגין, תל אביב. המגדל כולל 11 קומות משרדים מעל קומת מסחר, בשטח ברוטו של כ- 15.5 אלף מ"ר + 186 חניות. המגדל מושכר במלואו ל- 3 שוכרים לתקופות ארוכות של כ- 10 - 20 שנים (מתכנן כ- 11.5 אלף מ"ר לחברת סוויטצ'אפ שבבעלות רשת המלונות פתאל). התמורה כ- 230 מיליון ₪ (לחלק של 50%). ה- NOI הצפוי - 26 מיליון ₪. **שיעור התשואה - כ- 5.65%.**

14.2.5 עפ"י דיווח לרשות לני"ע של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ מיום 18/5/23, מכרה החברה נכס מסחרי בשטח של כ- 1,300 מ"ר בפרויקט מודיעין מורשת 11, בתמורה לסך של 35 מ' ₪. הכנסות שנתיות צפויות מדמ"ש בתפוסה מלאה הינן כ- 2.3 מ' ₪. **העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6.5%.**

14.2.6 עפ"י דיווח לרשות לני"ע של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ מיום 1/5/23, מכרה החברה נכס מסחרי בשטח של כ- 2,060 מ"ר בפרויקט MORE נרקיסים בראשון לציון, בתמורה לסך של 58 מ' ₪. הכנסות שנתיות צפויות מדמ"ש בתפוסה מלאה הינן כ- 3.9 מ' ₪. לרוכש התחייבות להשלמת עבודות ביצוע בנכס לשוכרים עתידיים בסך של כ- 0.5 מ' ₪. **העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6.6%.**

14.2.7 עפ"י פרסום בעיתון, בתאריך 8/1/2023 חברת דן נדל"ן מכרה את מלוא הזכויות במרכז מסחרי הממוקם בצמוד למגדל "פסגת דן" ברחוב ז'בוטינסקי ברמת גן, תמורת סך של 58 מ' ₪. המרכז כולל 2 קומות מסחריות בשטח של כ- 2,200 מ"ר, ו- 70 מקומות חניה. **העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6%.**

14.2.8 עפ"י דיווח לרשות לני"ע של חברת G סיטי בע"מ מיום 31/12/22, החברה ההתקשרה בהסכם מחייב למכירת המרכז המסחרי G יבנה שבבעלותה תמורת סך של כ- 154 מיליון ₪, הכנסה שנתית מהמרכז המסחרי הינה כ- 11.1 מיליון ₪. שיעור התשואה לפיו בוצעה העסקה הינו כ- 7.2%.

14.2.9 מניבים - מגדל אלדן : עפ"י דיווח לבורסה מיום 2/11/22, בתאריך 31/10/2022 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישת מלוא זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף 12 א' מ"ר (מעטפת), שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר ו- 67 מקומות חניה הנכללים במגדל משולב המוקם ברחוב לבנדה 53 פינת ראש פינה 30 בת"א. (צפי למסירה עד 31/05/2026). התמורה בעסקה הינה בסך של 297.3 מ' ₪ (בתוספת מע"מ, לא כולל הוצ' עסקה בסך כ- 21.25 מיליון ₪). תוספת עלויות לגמר מוערכות ע"י החברה בכ- 30-35 מיליון ₪. בהתאם לדיווח החברה ה NOI השנתי בתפוסה מלאה בגמר מלא מוערך בכ- 20-26 מיליון ₪. מניתוח העסקה עולה כי העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6.2%.

14.2.10 מניבים - בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בת"א: עפ"י דיווח לבורסה מיום 6/10/22, בתאריך 03/10/2022 התקשרה חברת מניבים בהסכם רכישת מלוא חלקיהם של המוכרים בחברה פרטית שהינה איגוד מקרקעין הרשומה כבעלים ב- 50% מחלקה 641 בגוש 6638 (הברזל 26, ת"א). עליה בנוי בניין בשטח עילי של כ- 5,800 מ"ר הכולל קומת קרקע למשרדים ומסחר, חמש קומות משרדים וכ- 130 מקומות חניה (חלק מהחניות הינן במכפילי חניה) ושטחי אחסנה ב קומת המרתף. התמורה הכוללת הינה בסך של 119 מיליון ₪ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ- 8.8 מיליון ₪- בעיקר מס רכישה). עפ"י הדיווח, ה NOI השנתי עפ"י הסכם השכירות עומד על כ- 7.56 מיליון ₪, המהווים שיעור תשואה של כ- 6.35%.

14.3 עסקאות ב"פארק איילון"

עסקאות נוספות שנערכו במתחם הנדון :

14.3.1 בהסכם מיום 28.3.2022 נרכשו הזכויות בחלקה 15 בגוש 5032, ברחוב פנקס דוד 3.

החלקה בשטח רשום של 1,879 מ"ר, בייעוד "תעסוקה".

התמורה בעסקה עמדה על סך של 19,180,180 ₪ בתוספת מע"מ.

לחלקה זכויות בנייה בשיעור של 250% ברוטו עילי.

מחיר הרכישה משקף שווי בסך 4,083 ₪/מ"ר מבונה ברוטו.

14.3.2 בהסכם מיום 29.3.2022 נרכשו הזכויות בחלקה 75 בגוש 5032, ברחוב פאול גרוינגר 6.

החלקה בשטח רשום של 8,548 מ"ר, מהם שטח נטו של כ-7,388 מ"ר¹⁰, בייעוד "תעסוקה".

התמורה ששולמה בעסקה עמדה על סך של 86,180,180 ₪ בתוספת מע"מ.

לחלקה זכויות בנייה בשיעור של 20% למסחר ו-80% לתעשייה ומשרדים.

בהנחה כי שווי מסחרי הינו פי 4 משווי למשרדים, מחיר הרכישה משקף שווי בסך 7,300

₪/מ"ר מבונה אקוי'.

בהתאם להסכם עקרונות מיום 24/06/2025 אשר הוצג בפנינו, סוכם על ביצוע עסקה בגין

מחצית הזכויות בחלקות 15 ו-75 הנ"ל, תמורת סך של 59,500,000 ₪ סה"כ.

יודגש כי מדובר ברכישות שבוצעו על ידי "קונים מיוחדים", המחזיקים בחטיבת הקרקע

הנדונה, אשר ממוקמת בסמוך לחלקות הנ"ל. בנסיבות אלו, ובהתאם לשיקולים תכנוניים

ואסטרטגיים ייחודיים לרוכשים.

14.3.3 בהתאם למידע שאותר באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים, ביום 14.5.2023 דווחה מכירת

מגרש מס' 209 בהתאם לתכנית רצ/20/168, בשטח של כ-8,866 מ"ר, הכולל מספר חלקות בגוש

5034. התמורה ששולמה בעסקה 113,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

למגרש זכויות בנייה בהיקף של כ-260% שטח עיקרי, כ-90% שטחי שירות עיליים, וכ-165%

שטחי שירות בתת הקרקע.

התמורה בעסקה משקפת שווי של כ-2,500 ₪ למ"ר מבונה ברוטו לשטחי משרדים, וכ-

10,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו לשטחי מסחר (הערכת שווי יחסי לפי רכיבי השימוש).

¹⁰ בהתאם לתצ"ר 2680/2019 שהועבר לעיוני מאת החברה.

14.4 עסקאות מכר למקומות חניה

מחיפוש אחר עסקאות למקומות חניה, אותרו העסקאות הבאות במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

גוש חלקה	יום מכירה	מהות	ישוב	מחיר מכירה
005032-0073-000-00	26/12/2024	חניה	ראשון לציון	150,000 ₪
005032-0073-307-00	04/09/2023	חניה	ראשון לציון	137,661 ₪
005032-0073-308-00	04/09/2023	חניה	ראשון לציון	137,661 ₪
005032-0073-311-00	04/09/2023	חניה	ראשון לציון	161,064 ₪
ממוצע עסקאות למקום חניה, במעוגל				147,000 ₪

14.5 עסקאות למשרדים בנויים

מחיפוש אחר עסקאות לשטחי משרדים בנויים, אותרו העסקאות הבאות במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

14.5.1 פרויקט WEST LEE

הפרויקט מצוי בהקמה באזור התעשייה המערבי, ברחוב לישנסקי 22-24, גוש 6097 חלקה 49. הפרויקט כולל 8 קומות משרדים מעל לשתי קומות מסחריות ו-4 קומות מרתפים לחניה.

מועד העסקה	תמורה ששולמה	שטח נטו	שטח שטח ברוטו	קומה	מס' מקומות חניה	מחיר למ"ר ברוטו
30/12/2024	1,445,000 ₪	70	87.59	4	1	14,898 ₪
01/10/2024	2,605,000 ₪	119	148.9	4	2	15,614 ₪
24/09/2024	4,768,773 ₪	187	234	4	6	16,790 ₪
17/09/2024	1,620,000 ₪	88	110.1	3	1	13,440 ₪
22/08/2024	1,240,000 ₪	60	75.08	5	1	14,651 ₪
01/08/2024	1,400,000 ₪	67	83.84	5	1	15,029 ₪
09/07/2024	1,112,850 ₪	68	85.09	4	0	13,078 ₪
26/06/2024	1,920,000 ₪	104	130.1	3	1	13,678 ₪
07/05/2024	1,399,000 ₪	70	87.59	5	1	14,373 ₪
01/04/2024	1,078,000 ₪	68	85.09	4	0	12,669 ₪
26/03/2024	2,071,726 ₪	104	130.1	5	2	13,768 ₪
26/03/2024	2,071,726 ₪	104	130.1	5	2	13,768 ₪
21/03/2024	2,125,000 ₪	108	135.1	5	2	13,652 ₪
14/03/2024	1,215,028 ₪	68	85.09	3	1	12,634 ₪
05/03/2024	1,160,050 ₪	60	75.08	4	1	13,586 ₪
26/02/2024	1,361,660 ₪	70	87.59	3	1	13,947 ₪
ממוצע עסקאות למ"ר, במעוגל						14,000 ₪

העסקאות דווחו בשטח נטו בלבד, למעט העסקה השלישית, שבה דווח שטח ארנונה 234 מ"ר וכן שטח רשום 187 מ"ר. עסקה זו משקפת יחס ברוטו/נטו של כ-25%. את יחס ההמרה שנמצא בעסקה זו יישמנו על יתר העסקאות, אשר דווחו בשטח רשום בלבד, לצורך אחידות. בכל העסקאות המובאות לעיל, הונח כי השטח המדווח כשטח ארנונה הינו שטח ברוטו. בחישוב המחיר למ"ר הופחתו תרומת החניות לפי שווי מקום חניה 140,000 ₪.

14.5.2 פרויקט בוסטון ביזנס סנטר

הפרויקט מצוי בהקמה באזור התעשייה המערבי, ברחוב זאב שלנג 3, גוש 3946 חלקה 338.
הפרויקט כולל 7 קומות משרדים מעל לקומת קרקע מסחרית ומרתפים לחניה.

מועד העסקה	תמורה ששולמה	שטח נטו	שטח ברוטו	קומה	מס' מקומות חניה	מחיר למ"ר ברוטו
12/12/2024	1,938,000	112	149	4	1	12,067 ₪
29/09/2024	1,155,407	38	50	7	1	20,308 ₪
17/09/2024	2,643,381	91	121	7	1	20,689 ₪
09/09/2024	2,000,000	106	141	5	2	12,199 ₪
05/09/2024	569,400	33	44	5	0	12,941 ₪
05/09/2024	1,257,592	55	73	7	0	17,227 ₪
14/07/2024	547,500	33	44	6	0	12,443 ₪
06/06/2024	591,300	33	44	4	0	13,439 ₪
22/05/2024	1,130,040	66	88	6	0	12,841 ₪
25/04/2024	1,008,123	39	53	7	1	16,380 ₪
02/04/2024	1,307,600	66	88	6	1	13,268 ₪
28/03/2024	543,120	33	44	6	0	12,344 ₪
28/03/2024	663,120	33	44	6	1	11,889 ₪
28/03/2024	543,120	33	44	6	0	12,344 ₪
20/03/2024	580,000	20	26	7	1	16,923 ₪
20/03/2024	1,380,100	55	73	7	1	16,988 ₪
20/03/2024	1,336,784	52	69	7	1	17,345 ₪
20/03/2024	580,000	20	26	7	1	16,923 ₪
29/02/2024	563,780	33	44	5	0	12,813 ₪
26/02/2024	667,500	33	44	5	1	11,989 ₪
18/02/2024	667,500	33	44	5	1	11,989 ₪
30/01/2024	651,750	33	44	4	1	11,631 ₪
30/01/2024	2,476,443	82	108	7	2	20,337 ₪
30/01/2024	651,750	33	44	4	1	11,631 ₪
28/01/2024	592,920	25	34	7	0	17,439 ₪
28/01/2024	584,685	25	33	7	0	17,718 ₪
18/01/2024	1,154,200	36	48	7	2	18,213 ₪
18/01/2024	940,360	33	44	7	1	18,190 ₪
18/01/2024	967,660	35	47	7	1	17,610 ₪
מחיר ממוצע למ"ר, במעוגל						15,100 ₪

בהתאם לדיווח עולה כי יחס הברוטו נטו משקף שיעור העמסה של כ- 33%.
בחישוב המחיר למ"ר הופחתו תרומת החניות לפי שווי מקום חניה 140,000 ₪.
בכל העסקאות המובאות לעיל, הונח כי השטח המדווח כשטח ארנונה הינו שטח ברוטו.

14.5.3 פרויקט METRO צבי צרפתי

הפרויקט שבנייתו הסתיימה, מצוי באזור התעשייה איילון (הנדון), ברחוב פאול גרונינגר בסמוך לבי"ח אסותא החדש, גוש 5032 חלקה 73. הפרויקט כולל שני בניינים בני 7 קומות משרדים מעל לקומה מסחרית ומרתפים לחניה.

מועד העסקה	תמורה ששולמה	שטח ארנונה	שטח רשום	חניה	מחסן	קומה	מחיר למ"ר ברוטו
22/01/2025	₪ 889,814	49	37	1		7	₪ 15,302
09/01/2025	₪ 1,042,004	92	71	0	12	4	₪ 11,326
12/11/2024	₪ 1,176,622	108	72	0		1	₪ 10,895
12/11/2024	₪ 603,063	56	36	0	7	1	₪ 10,769
12/11/2024	₪ 528,645	49	31	0	6	1	₪ 10,789
12/11/2024	₪ 1,070,280	89	57	1	12	1	₪ 10,453
12/11/2024	₪ 1,098,852	92	59	1	12	1	₪ 10,422
12/11/2024	₪ 1,035,732	86	55	1	12	1	₪ 10,415
12/11/2024	₪ 1,050,072	88	56	1	11	1	₪ 10,342
12/11/2024	₪ 1,927,222	169	117	1	13	1	₪ 10,575
12/11/2024	₪ 1,093,311	92	59	1	12	1	₪ 10,362
12/11/2024	₪ 1,191,602	101	66	1	12	1	₪ 10,412
12/11/2024	₪ 1,104,501	93	60	1	12	1	₪ 10,371
12/11/2024	₪ 1,304,026	111	74	1	12	1	₪ 10,487
12/11/2024	₪ 2,068,293	182	126	1	14	1	₪ 10,595
12/11/2024	₪ 1,141,814	105	69	0	11	1	₪ 10,874
14/10/2024	₪ 901,860	49	37	1	6	1	₪ 15,548
31/07/2024	₪ 1,814,025	108	83	1	11	6	₪ 15,500
13/06/2024	₪ 740,000	67	52	1	0	1	₪ 8,955
02/06/2024	₪ 554,000	51	35	0	0	6	₪ 10,863
28/05/2024	₪ 500,000	46	46	0	0	7	₪ 10,870
מחיר ממוצע למ"ר, במעוגל							₪ 11,200

בהתאם לדיווח עולה כי יחס הברוטו נטו משקף שיעור העמסה משתנה בין כ- 29% למעל 50%. בחישוב המחיר למ"ר הופחתו תרומת החניות לפי שווי מקום חניה 140,000 ₪. בכל העסקאות המובאות לעיל, הונח כי השטח המדווח כשטח ארנונה הינו שטח ברוטו. תרומת המחסנים לא הופחתה, השווי למ"ר ברוטו מגלם את תרומת המחסנים.

14.6 נתוני שווי למסחר

- 14.6.1 ביום 24/07/2024 נמכרה חנות בשטח ברוטו של 86 מ"ר, יחד עם שני מקומות חניה, ברחוב נח מוזס 10, אזור תעשייה מערבי, גוש 3947 חלקה 54, בסכום כולל של 2,000,000 ₪. לאחר נטרול שווי מקומות החניה, התמורה משקפת מחיר של כ- 19,800 ₪ למ"ר בנוי (ברוטו).
- 14.6.2 ביום 15/04/2024 נמכרה חנות בשטח ברוטו של 194 מ"ר ברח' משה לוי 6 (אזור תעשייה מב"ת מערב ב'), גוש 3946 חלקה 170, בתמורה כוללת של 5,000,000 ₪. העסקה משקפת מחיר של כ- 25,800 ₪ למ"ר בנוי.
- 14.6.3 ביום 06/12/2023 נמכרה חנות בשטח ברוטו של 102 מ"ר בפרויקט המסחר והמשרדים "גיגיס", ברח' ילדי טהרן 8 (אזור תעשייה מב"ת מערב), גוש 3946 חלקה 344, בתמורה של 2,666,000 ₪. העסקה משקפת מחיר של כ- 26,100 ₪ למ"ר בנוי.
- 14.6.4 ביום 22/08/2023 נמכרה חנות בשטח ברוטו של 194 מ"ר ברח' פלטין נפתלי 4 (אזור תעשייה מב"ת מערב ב'), גוש 3946 חלקה 296, בתמורה של 3,884,500 ₪. העסקה משקפת מחיר של כ- 20,000 ₪ למ"ר בנוי.
- 14.6.5 ביום 06/12/2023 נמכרה חנות בשטח ברוטו של 84 מ"ר ברח' פלטין נפתלי 4 (אזור תעשייה מב"ת מערב ב'), גוש 3946 חלקה 296, בתמורה של 3,884,500 ₪. העסקה משקפת מחיר של כ- 20,000 ₪ למ"ר בנוי.
- 14.6.6 בפרויקט "GIGIS", הממוקם ברח' ילדי טהרן 8, גוש 3946 חלקה 344, נערכו עסקאות לשטחי מסחר, כדלקמן:

מועד העסקה	מחיר מכירה	שטח ארנונה	שטח רשום	מק' חניה	מחיר למ"ר
26/09/2024	1,600,000 ₪	101	81	0	15,842 ₪
06/12/2023	2,666,000 ₪	102	82	0	26,137 ₪
07/12/2022	14,760,000 ₪	561	449	4	25,241 ₪

14.7 נתונים נוספים להערכת שווי למ"ר משרדים

14.7.1 דו"ח נתי"מ¹¹ – דו"ח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, חציון ראשון שנת 2024

בהתאם לדו"ח הנ"ל, עולים עיקרי הפרטים הרלוונטיים הבאים:
מגמות כלליות:

"שוק המשרדים – צמצום בביקושים לשטחים גדולים

בעקבות הירידה החדה בהשקעות בחברות טכנולוגיות, נאלצו רבות מהן לחסוך בהוצאות ולפטור עובדים. עקב כך, הביקושים למשרדים ירדו בחדות, ובנוסף, נוצר היצע של משרדים בחכירת משנה מצד חברות שמצמצמות שטחים. על רקע החולשה בשוק המשרדים בולטת לחיוב עסקת גוגל שנחתמה לאחרונה – שכירות של כ- 60,000 מ"ר בבנין תוהה בצומת השלום (סיום בניה בסוף 2026), תמורת 150 ש"ח למ"ר ברמת מעטפת. העסקה משדרת אמון בכלכלת ישראל מצד אחת חברות הטכנולוגיה המובילות בעולם.. "

סיכום נתוני סקר מגדלי משרדים Class A בערים סביב תל אביב¹²

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2023	שיעור אכלוס חציון ראשון 2024	מחיר למ"ר חציון שני 2023 (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2024 (ש"ח / מ"ר)	דמי ניהול (ש"ח / מ"ר)	חנייה (ש)
הרצליה פיתוח	20	272,337	95.93%	95.39%	103.00	102.00	20.85	662.50
מודיעין וסובב נתב"ג	12	180,670	91.57%	88.68%	75.00	75.00	19.17	500.00
פתח תקווה	20	533,472	63.19%	65.55%	75.05	73.64	18.30	688.64
רעננה	11	295,741	85.76%	78.54%	73.64	74.50	19.90	525.00
נתניה – פולג	12	154,200	89.87%	91.62%	69.67	71.18	14.73	368.33
רחובות – נס ציונה	12	154,030	87.46%	85.67%	80.83	80.00	14.17	460.42
כפר סבא – הוד השרון	8	154,956	93.11%	85.52%	78.00	78.88	18.81	550.00
ראש העין	5	75,840	93.01%	85.63%	57.00	57.00	15.40	370.00
בני ברק	9	490,280	86.89%	88.05%	73.89	70.56	17.28	860.00
סה"כ/ממוצע	109	2,311,526	83.65%	82.39%	76.23	75.86	17.62	553.88
		השינוי	-1.50%	-0.48%				

סיכום נתוני סקר מגדלי משרדים Class B בערים סביב תל אביב¹³

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2023	שיעור אכלוס חציון ראשון 2024	מחיר למ"ר חציון שני 2023 (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2024 (ש"ח / מ"ר)	דמי ניהול (ש"ח / מ"ר)	חנייה (ש)
הרצליה פיתוח	19	163,526	97.42%	85.36%	82.89	79.00	21.50	660.00
מודיעין וסובב נתב"ג	9	83,126	89.78%	89.48%	54.50	54.50	13.61	381.11
רעננה	10	143,836	94.50%	78.53%	66.67	62.00	17.80	428.00
נתניה – פולג	7	123,832	93.30%	94.67%	58.57	62.43	10.71	411.43
רחובות – נס ציונה	17	156,492	98.04%	97.27%	61.18	61.47	13.00	419.12
כפר סבא – הוד השרון	10	81,564	91.58%	90.65%	66.80	65.00	17.10	445.00
בני ברק	3	70,945	85.62%	82.80%	54.33	50.00	19.67	746.67
סה"כ/ממוצע	75	823,321	93.96%	88.55%	63.56	62.06	16.20	498.76
		השינוי	-5.75%	-2.35%				

¹¹ דוח נתי"מ סוקר בנייני משרדים ומבני תעשייה באזורים שונים בארץ ומספק מדגם מייצג להשוואת מחירי שכירות ושיעורי אכלוס. סקר זה מתייחס ל-2 רמות של בנייני משרדי Class A ו-Class B, זאת לאור הבדלי האיכויות והמחירים ביניהם. כל שטחי המשרדים הנסקרים בסקר זה ניתנים לאכלוס תוך 6 חודשים.

¹² בסקר זה נבדקו 109 מגדלי Class A ב-9 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 2,311,526 מ"ר. מוצגים נתונים חלקיים בלבד הרלוונטיים לנכס המוערך בלבד.

¹³ בסקר זה נבדקו 75 בנייני Class B ב-7 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 823,321 מ"ר. מוצגים נתונים חלקיים בלבד הרלוונטיים לנכס המוערך בלבד.

הבניינים הכלולים בסקר עונים על הקריטריונים הבאים:

Class A

בנייני משרדים שנבנו ב-15 שנים האחרונות או פחות ועומדים בקריטריונים הבאים:

- שטח מבונה מעל קומת הקרקע: 10,000 מ"ר ומעלה.
- מערכות מלאות של מיזוג אוויר מרכזי ומספר מעליות.
- רמה גבוהה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים.
- חברת ניהול מקצועית אשר מתחזקת את הבניין.
- מחירי שכירות מבוקשים למשרדים חדשים הכוללים גימור סטנדרטי של 2,500 ₪ למ"ר ברוטו (נכון לתאריך בו נערך הסקר).

Class B

- מבנים בעלי שטח בנוי מעל הקרקע: 5,000 מ"ר ומעלה.
- רמה טובה / סבירה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים.
- בניינים ברמה נמוכה יותר מאשר בניינים מסוג Class A המתאימים לדיירים המחפשים אלטרנטיבה פחות יקרה.

14.7.2 בהתאם לחוות דעת שנערכה ע"י השמאי אהוד המאירי, לפרויקט "MILLENNIA" במתחם ה-1000 עבור הדו"חות הכספיים של חברת פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ מיום 14/01/2024, מושכרים סה"כ 15,160 מ"ר משרדים בדמ"ש חודשיים בסך כ- 1,365,000 ₪. דמ"ש משקפים דמ"ש למ"ר בגבולות 90 ₪.

14.8 נתוני שווי ללוגיסטיקה

14.8.1 נתוני השוואה מ"יוקה פארק" במעוין שורק, ראשון לציון

"פארק יוקה" הינו פארק תעשייה דו קומתי, למלאכה, אחסנה ותעשייה, בהיקף של כ- 40,000 מ"ר בנוי, על מגרש בשטח של כ- 38 דונם (גוש 5418 חלקה 19).
הפארק מכיל אולמות בגדלים שונים וממוקם בקרן הרחובות מושביץ ואברהם בומה שביט.
מחיפוש אחר עסקאות במערכת "מידע נדל"ן" אותרו העסקאות הבאות שנערכו ב"יוקה פארק":

- בתאריך 06/02/2023 נמכר שטח של 300 מ"ר בקומה ראשונה במחיר של 5,825,000 ₪, ללא מע"מ. העסקה משקפת שווי של כ- 19,416 ₪/מ"ר בנוי.
- בתאריך 06/02/2023 נמכר שטח של 256 מ"ר בקומה ראשונה במחיר של 4,200,000 ₪, ללא מע"מ. העסקה משקפת שווי של כ- 16,400 ₪/מ"ר בנוי.

14.8.2 ע"פ דיווח לבורסה של חברת "סופרין אחזקות בע"מ" עולה, בין היתר, כי בתאריך 8/8/2023 התקשרה החברה ביחד עם חברה מקבוצת וייס, עם הבעלים של זכויות החכירה במקרקעין בשטח כולל של כ- 18,675 מ"ר, הממוקם בחלק מחלקות 1 ו- 9 בגוש 2043 וחלק מחלקה 1 בגוש 2042 בא.ת. אשדוד בהסכם לקבלת אופציה לתקופה שלא תעלה על 24 חודשים, כאשר מטרת ההתקשרות הינה ייזום והקמה של פרויקט לוגיסטיקה ואחסנה, בדרך של גיבוש קבוצת רכישה, סיחור המקרקעין ומתן שירותי ניהול הנדסי לקבוצת הרכישה. ע"פ הדיווח ככל ותמומש האופציה התמורה בגין הזכויות במקרקעין תהיה 119,000,000 ₪, בתוספת מע"מ כדין. **העסקה משקפת שווי של כ- 6,372,000 ₪/דונם¹⁴**. ע"פ פרסומים מחודש ינואר 2024 עולה כי החברות החלו בשיווק המרכז הלוגיסטי "טכנופארק", שאמור לכלול כ- 51,000 מ"ר ב- 5 קומות.

14.8.3 בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה שנערכה על ידי השמאית רלי טרייסטן למרכז צים אורבן כפר סבא גוש 7332 חלקות 43-45, 51-52; מגרשים 60-62, 71-72 מתכנית כס/50/1 באזור התעשייה הצפוני בכפר סבא, מיום 26/03/2023 ולמועד הקובע 31/12/2022, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

מחירון החברה לשטחי לוגיסטיקה הינו כדלקמן:

קומה ראשונה -	15,000 ₪
קומה שניה -	14,000 ₪
קומה שלישית -	13,000 ₪
קומה רביעית -	14,000 ₪
חצר תפעולית -	4,000 ₪
זכויות בניה לגלריה -	3,500 ₪

¹⁴ מהדיווח לא עולים פרטים לגבי תשלומים צפויים לרמ"י ולועדה המקומית בגין ניצול זכויות הבניה המתוכננות.

14.8.4 טכנופארק אבן יהודה

"טכנו פארק" אבן יהודה הינו פרויקט תעשייה, שנבנה במסגרת קבוצת רכישה, המצוי ברחוב האלה/התמר, אבן יהודה (גוש 8016 חלקה 57). הפרויקט כולל 3 קומות, סה"כ כ- 31,000 מ"ר בנוי על מגרש של כ- 18 דונם, מכיל אולמות בגדלים משתנים.

מחיפוש אחר עסקאות במערכת "מידע נדל"ן" אותרו העסקאות הבאות שנערכו בפרויקט:

- בתאריך 18/12/2024 נמכר שטח של 175 מ"ר ארנונה (דווח שטח נוסף 225 מ"ר רשום) בקומת הקרקע תמורת 2,485,000 ₪, ללא מע"מ. העסקה כוללת 3 מקומות חניה, משקפת שווי של כ- 14,200 ₪/מ"ר בנוי.

14.8.5 טכנופארק חולון

"טכנופארק" חולון הינו פרויקט תעשייה המצוי ברחוב הלהב 11-17, איזור התעשייה חולון (גוש 6786 חלקה 10). הפרויקט כולל 4 קומות מעל לקומת מרתף טכני. סה"כ כ- 25,000 מ"ר, מכיל אולמות בגדלים משתנים.

מחיפוש אחר עסקאות במערכת "מידע נדל"ן" אותרו העסקאות הבאות שנערכו ב"טכנו פארק":

תאריך	מחיר	שטח רשום	קומה	מס' חניות צמודות	שווי בניכוי התרומה המיוחסת לחניות הצמודות	שווי למ"ר בנוי, בניכוי תרומת החניות
03/12/2024	₪ 4,600,000	222 מ"ר	קרקע	3	₪ 4,360,000	₪ 19,640
08/04/2024	₪ 3,600,000	225 מ"ר	קרקע	3	₪ 3,360,000	₪ 14,933
05/07/2022	₪ 3,800,000	440 מ"ר	1	3	₪ 3,560,000	₪ 8,091
01/05/2022	₪ 3,230,000	225 מ"ר	1	2	₪ 3,070,000	₪ 13,644
20/02/2022	₪ 7,600,000	380 מ"ר	קרקע	0	₪ 7,600,000	₪ 20,000
31/01/2022	₪ 4,000,000	222 מ"ר	קרקע	0	₪ 4,000,000	₪ 18,018
24/06/2021	₪ 3,800,000	222 מ"ר	קרקע	3	₪ 3,560,000	₪ 16,036
11/05/2021	₪ 2,640,000	222 מ"ר	3	3	₪ 2,400,000	₪ 10,811
09/05/2021	₪ 2,275,000	224 מ"ר	3	2	₪ 2,115,000	₪ 9,442
06/05/2021	₪ 2,850,000	221 מ"ר	2	3	₪ 2,610,000	₪ 11,810
03/05/2021	₪ 3,830,000	225 מ"ר	1	2	₪ 3,670,000	₪ 16,311
03/05/2021	₪ 2,850,000	117 מ"ר	1	3	₪ 2,610,000	₪ 22,308
17/02/2021	₪ 3,750,000	222 מ"ר	1	3	₪ 3,510,000	₪ 15,811
27/12/2020	₪ 3,400,000	222 מ"ר	1	3	₪ 3,160,000	₪ 14,234
21/12/2020	₪ 4,350,000	404 מ"ר	2	5	₪ 3,950,000	₪ 9,777
		שווי למ"ר בנוי, בנטרול תרומת החניות				₪ 14,114

14.8.6 הסדנה חולון

"הסדנה" חולון הינו פרויקט תעשייה המצוי ברחוב הסדנה, איזור התעשייה חולון (גוש 6782 חלקה 58). הפרויקט כולל 4 קומות. סה"כ כ- 42,000 מ"ר, מכיל אולמות בגדלים משתנים. מחיפוש אחר עסקאות במערכת "מידע נדל"ן" אותרו העסקאות הבאות שנערכו בפרויקט:

תאריך	מחיר	שטח רשום	קומה	מס' חניות צמודות	שווי בניכוי התרומה המיוחסת לחניות הצמודות	שווי למ"ר בניי, בניכוי תרומת החניות
15/09/2022	ש"ח 3,300,000	250 מ"ר	קרקע	0	ש"ח 3,300,000	ש"ח 13,200
29/05/2023	ש"ח 2,800,000	204 מ"ר	2	3	ש"ח 2,560,000	ש"ח 12,549
22/05/2023	ש"ח 3,978,000	188 מ"ר	3	3	ש"ח 3,738,000	ש"ח 19,883
14/09/2023	ש"ח 3,250,000	205 מ"ר	קרקע	0	ש"ח 3,250,000	ש"ח 15,854
		שווי למ"ר בניי, בנטרול תרומת החניות				ש"ח 15,169

תרומת החניות הופחתה ממחיר העסקה המדווח, לפי 80,000 ש"ח למקום חניה.

14.9 סיכום נתוני שווי

על בסיס נתוני ההשוואה המפורטים לעיל, ובהתאמה לנכס הנדון נקבעו ערכי השווי לפיהם ערכנו את תחשיב השווי לנכס הנדון:

מסחר קומת קרקע -	ש"ח 20,000	למ"ר ברוטו
משרדים -	ש"ח 11,200	למ"ר ברוטו
לוגיסטיקה/ תעשייה -	ש"ח 13,000	למ"ר ברוטו
חניה תת-קרקעית -	ש"ח 140,000	למקום חניה
חניה עילית -	ש"ח 80,000	למקום חניה

עלויות הבניה לצורך אומדן עלויות הפרויקט:

לצורך חילוף שווי מרכיב הקרקע, ביצענו שימוש בעלויות הבניה (הישירה) כדלקמן:

מסחר/לוגיסטיקה -	ש"ח 5,700	למ"ר ברוטו
משרדים -	ש"ח 5,000	למ"ר ברוטו
מסעות ורמפות -	ש"ח 3,500	למ"ר ברוטו
גלריות/ טכני/ גרעין -	ש"ח 3,500	למ"ר ברוטו
מרתפים -	ש"ח 3,500	למקום חניה
פיתוח מגרש -	ש"ח 500	למ"ר

עלויות עקיפות מפורטות בתחשיב.

15. תחשיב

15.1 פרוגרמה תכנונית – מגרש 221

סה"כ	קומות עיליות	קומת קרקע	
9,833 מ"ר		9,833 מ"ר	מסחר
20,000 מ"ר			משרדים
59,828 מ"ר	13,112 מ"ר	7,380 מ"ר	לוגיסטיקה
12,586 מ"ר	2,408 מ"ר	2,952 מ"ר	גלריות
49,535 מ"ר	9,670 מ"ר	10,855 מ"ר	חצרות מסעות ורמפות
2,310 מ"ר	442 מ"ר	542 מ"ר	חדרים טכניים
3,657 מ"ר	716 מ"ר	793 מ"ר	לובי וגרעין
157,749 מ"ר			סה"כ שטח עיקרי + שרות

מהות	שטח עיקרי	מקדם העמסה	שטח אקוי'
מסחר לשיווק	9,833 מ"ר	1.15	11,308 מ"ר
לוגיסטיקה לשיווק	72,191 מ"ר	1.35	97,458 מ"ר
משרדים לשיווק	14,857 מ"ר	1.35	20,000 מ"ר
*תקן חניה מחושב - תקן חניה - מתע"ן ב'			
שימוש	תקן חניה	שטח עיקרי	מס' מקומות
מסחר עד 2,000 מ"ר	30	2,000 מ"ר	67 חניות
מסחר 2,000-10,000 מ"ר	50	7,833 מ"ר	157 חניות
מסחר מעל 10,000 מ"ר	70	0 מ"ר	0 חניות
סה"כ מסחר		9,833 מ"ר	223 חניות
משרדים	120	14,857 מ"ר	124 חניות
לוגיסטיקה	120	72,191 מ"ר	602 חניות
סה"כ מקומות חניה נדרשים			949 חניות

מהות	מס' קומות	מס' חניות לקומה	סה"כ
חניות קומות עליונות	4	188	752
חניות קומת קרקע	1	175	175
סה"כ מקומות חניה עיליות מתוכננות			927

15.2 אומדן תקבולים

מהות	שטח	שווי למ"ר/ יח'	סה"כ
מסחר קומת קרקע	11,308 מ"ר	20,000 ₪	226,159,000 ₪
לוגיסטיקה לשיווק	97,458 מ"ר	13,000 ₪	1,266,959,070 ₪
משרדים	20,000 מ"ר	11,200 ₪	224,000,000 ₪
חניות למשרדים	124	140,000 ₪	17,333,333 ₪
חניות לוגיסטיקה	927	80,000 ₪	74,160,000 ₪
סה"כ תקבולים			1,808,611,403 ₪

15.3 אומדן הוצאות

בניה ישירה				
מהות	כמות	יח'	עלות ליח' (₪)	סה"כ
שטחי מסחר ברוטו	9,833	מ"ר	5,700	₪ 56,050,000
שטחי לוגיסטיקה ברוטו	59,828	מ"ר	5,700	₪ 341,020,000
שטחי גלריות	12,586	מ"ר	3,500	₪ 44,050,000
לובי וגרעין, שטחים טכניים	5,967	מ"ר	3,500	₪ 20,880,000
שטחי משרדים ברוטו	20,000	מ"ר	5,000	₪ 100,000,000
שטחי מסעות	49,535	מ"ר	3,500	₪ 173,370,000
שטחים תת-קרקעיים	5,750	מ"ר	3,500	₪ 20,130,000
פיתוח חצר	12,716	מ"ר	500	₪ 6,360,000
סה"כ עלות בניה ישירה				₪ 761,860,000
עלויות עקיפות				
אגרות והיטלי פיתוח				
שטח עילי מוצע	157,749	מ"ר	450	₪ 70,990,000
זיכוי שטח עילי קיים	-28,137	מ"ר	450	₪ 12,660,000
מרתפים	5,750	מ"ר	225	₪ 1,290,000
סה"כ				₪ 59,620,000
תכנון ויועצים	3%	מבניה ישירה	761,860,000	₪ 22,860,000
חיבור חשמל	157,749	מ"ר	80	₪ 12,620,000
משפטיות	1.5%	מתקבולים ללא מע"מ	1,808,611,403	₪ 27,130,000
שיווק ופרסום	2%	מתקבולים ללא מע"מ	1,808,611,403	₪ 36,170,000
תקורה ניהול ופיקוח	4%	מעלות בניה ישירה	761,860,000	₪ 30,470,000
בצ"מ	5%	מעלות בניה ישירה	761,860,000	₪ 38,090,000
סה"כ עלויות עקיפות				₪ 226,960,000
סה"כ עלות בניה ישירה + עלות בניה עקיפה				₪ 988,820,000
הוצאות מימון			7.8%	₪ 77,352,405
סה"כ עלויות כולל מימון וקרקע				₪ 1,066,172,405

15.4 תחשיב שווי הקרקע

סה"כ שווי הפרויקט כגמור			1,808,611,403	₪
בניכוי רווח יזמי	15%		1,572,705,568	₪
הוצאות הקמה כולל מימון וקרקע			1,066,172,405	₪
יתרה לקרקע			506,533,163	₪
מקדם אי-ודאות	0.95		481,206,505	₪
היטל השבחה			89,576,189	₪
קרקע זמינה בניכוי היטל השבחה			391,630,316	₪
דחיה למימוש	3		338,304,991	₪
החלק של אמצ			338,304,991	₪
	100%			

15.5 פרוגרמה תכנונית – מגרש 280

מס' מגרש		280
שטח המגרש		6,748 מ"ר
שטח עיקרי	260.00%	17,545 מ"ר
שטח שירות	90.00%	6,073 מ"ר
סה"כ זכויות בניה		23,618 מ"ר
מס' קומות		8
קומות מסחריות		0 מ"ר
יתרת הקומות		23,618 מ"ר

*תקן חניה מחושב - תקן חניה - מתע"ן ב'

שימוש	תקן חניה	שטח עיקרי	מס' מקומות חניה
משרדים	120	17,545 מ"ר	146 חניות
סה"כ מקומות חניה נדרשים			146 חניות

15.6 תקבולים בפרויקט

מהות	שטח	שווי למ"ר / יח'	סה"כ
משרדים	23,618 מ"ר	11,200 ₪	264,521,600 ₪
חניות למשרדים	146	140,000 ₪	20,440,000 ₪
סה"כ תקבולים			284,961,600 ₪

15.7 אומדן הוצאות

בניה ישירה				
מהות	כמות	יח'	עלות ליח' (₪)	סה"כ
שטחי משרדים ברוטו	23,618	מ"ר	5,000	118,090,000 ₪
שטחים תת-קרקעיים	6,132	מ"ר	3,500	21,460,000 ₪
פיתוח חצר	4,049	מ"ר	500	2,020,000 ₪
סה"כ עלות בניה ישירה				141,570,000 ₪
עלויות עקיפות				
אגרות והטלי פיתוח				
שטח עילי מוצע	23,618	מ"ר	450	10,630,000 ₪
זיכוי שטח עילי קיים	0	מ"ר	450	0 ₪
מרתפים	6,132	מ"ר	225	1,380,000 ₪
סה"כ				12,010,000 ₪
תכנון ויועצים	3%	מבניה ישירה	141,570,000	4,250,000 ₪
חיבור חשמל	23,618	מ"ר	80	1,890,000 ₪
משפטיות	1.5%	מתקבולים ללא מע"מ	284,961,600	4,270,000 ₪
שיווק ופרסום	2.00%	מתקבולים ללא מע"מ	284,961,600	5,700,000 ₪
תקורה ניהול ופיקוח	4%	מעלות בניה ישירה	141,570,000	5,660,000 ₪
בצ"מ	5%	מעלות בניה ישירה	141,570,000	7,080,000 ₪
סה"כ עלויות עקיפות				40,860,000 ₪
סה"כ עלות בניה ישירה + עלות בניה עקיפה				182,430,000 ₪
הוצאות מימון			7.8%	14,270,948 ₪
סה"כ עלויות כולל מימון וקרקע				196,700,948 ₪

15.8 תחשיב שווי הקרקע

סה"כ שווי הפרויקט כגמור	284,961,600 ₪
בניכוי רווח יזמי 15%	247,792,696 ₪
הוצאות הקמה כולל מימון וקרקע	196,700,948 ₪
יתרה לקרקע	51,091,747 ₪
החלק של אמצ	100%
	51,091,747 ₪

התוצאה משקפת שווי קרקע בסך כ- 2,555 ₪ למ"ר מבונה ברוטו למשרדים.

15.9 סה"כ שווי מגרשי אמצ

סה"כ שווי במגרש 221	338,304,991 ₪
סה"כ שווי מגרש 280	51,091,747 ₪
סה"כ שווי הנכס הנדון, במעוגל	390,000,000 ₪

16. השומה

לאור הגורמים והשיקולים המוצגים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי השוק של זכויות החברה בנכס הנדון, למועד הקובע – 30/06/2025, הינו בגבולות:

390,000,000 ₪ (שלוש מאות תשעים מיליון שקלים חדשים).

הערכת השווי אינה כוללת מע"מ בהתאם להוראות תקן 11א'.

17. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום,



ארז כהן

שמאי מקרקעין