



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ דוח תקופתי לשנת 2022

תוכן העניינים

- פרק א' - תיאור עסקי התאגיד
- פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
- פרק ג' - דוחות כספיים
- מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג'
- פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד
- פרק ה' - דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ
פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

עמוד	כותרת	סעיף
2	פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו	.1
5	מידע כספי לגבי פעילות התאגיד	.2
6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה	.3
14	תחום היזמות לבניה למגורים	.4
45	תחום המגורים להשכרה בישראל	.5
52	תחום הנכסים המניבים בישראל	.6
55	אחרים - חו"ל	.7
58	הון אנושי	.8
58	הון חוזר	.9
59	מימון	.10
61	מיסוי	.11
61	רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים	.12
61	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	.13
62	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	.14
65	הליכים משפטיים	.15
65	יעדים ואסטרטגיה	.16
66	צפי להתפתחות בשנה הקרובה והתפתחויות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	.17
67	מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים	.18
67	דיון בגורמי סיכון	.19

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022

מבוא

בפרק זה מובא להלן תיאור עסקי אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("אזורים" או "החברה") והתפתחות עסקיה בשנת 2022 ("תקופת הדוח"). למעט אם נאמר מפורשות אחרת, הנתונים המופיעים בפרק זה נכונים ליום 31 בדצמבר 2022.

1. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

1.1 כללי

החברה התאגדה בישראל כחברה מוגבלת במניות ביום 7 באפריל 1964. בחודש מאי 1964 נרשמו מניותיה לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה").

בתקופת הדוח פעלה החברה באמצעות חברות המוחזקות על ידה בשלושה תחומי פעילות עיקריים:

(א) תחום היזמות לבניה למגורים בישראל;

(ב) תחום מגורים להשכרה בישראל;

(ג) תחום נכסים מניבים בישראל.

כמו כן, לחברה פעילויות אחרות שאינן בגדר תחום פעילות, הכוללות, בין היתר, יזום, הקמה והחזקה של נכסים המיועדים להשכרה למגורים בניו יורק וביוסטון, ארה"ב.

החברה והחברות הבנות שלה כאמור יכוננו בפרק זה להלן יחדיו "הקבוצה" או "קבוצת אזורים".

1.2 להלן פירוט תמציתי בדבר תחומי הפעילות של הקבוצה

1.2.1 תחום היזמות לבניה למגורים בישראל

בתחום זה פועלת הקבוצה כיזמית. תחום זה כולל בעיקרו, רכישת קרקעות ויזום של פרויקטים למגורים וביצועם, לרבות שלבי התכנון, הבניה, השיווק והמכירה, של דירות מגורים בפרויקט ארציית וכן רכישה ומכירה של זכויות בקרקעות.

לפירוט אודות פעילות הקבוצה בתחום היזמות לבניה למגורים ראו סעיף 4 להלן.

1.2.2 תחום המגורים להשכרה בישראל

הקבוצה פועלת בתחום זה בייזום, בתכנון, בהקמה וביצוע וכן בהפעלה של פרויקטים להשכרה למגורים, וכן ברכישת יחידות דיור המוקמות על ידי יזמים אחרים וזאת במטרה להשכירן כנכסים מניבים באמצעות קרן להשקעות במקרקעין שהוקמה לצורך ריכוז פעילותה של החברה בתחום המגורים להשכרה. ביום 5 בפברואר 2020 השלימה ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("ריט אזורים") הנפקה לציבור של מניותיה והן החלו להיסחר בבורסה ביום 9 בפברואר 2020. נכון למועד דוח זה, מחזיקה החברה בשיעור של כ- 35.94% מהונה המונפק והנפרע של ריט אזורים (31.29% בדילול מלא). בנוסף, ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת, אשר אזורים בנין מחזיקה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של השותף הכללי בה, ליווינג אזורים ניהול בע"מ, ואשר משמשת כחברת הניהול של ריט אזורים ("חברת הניהול"), מחזיקה נכון למועד דוח זה בשיעור של 0.35% מהונה המונפק והנפרע של ריט אזורים (3.5% בדילול מלא¹).

נכון למועד דוח זה, ריט אזורים התקשרה בעסקאות לרכישה והקמה של 14 מתחמי דיור שונים בפרויקט ארציית הכוללים כ- 2,570 יחידות דיור² במטרה להשכירן לטווח ארוך. ארבעה נכסים הכוללים 770 יחידות דיור (שלושה מהם הוסבו לריט אזורים כמפורט בסעיף 5 להלן) הינם מניבים. בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, המצורפים כפרק ג' של דוח תקופתי זה ("הדוחות הכספיים"), מופיע תחום הפעילות בשם "תחום הנדל"ן להשקעה למגורים בישראל". לפירוט אודות פעילות הקבוצה בתחום המגורים להשכרה בישראל, ראו סעיף 6 להלן.

¹ נכון למועד דוח זה, חברת הניהול מחזיקה באופציות לא סחירות של ריט אזורים וכן זכאית כי יוקצו לה אופציות לא סחירות נוספות, אשר טרם הוקצו לה נכון למועד דוח זה.

² בשל קיומה של תשתית ניקוז עירונית שעוברת בתחומי מגרש בפרויקט מעונות הסטודנטים בבת ים הכולל 196 יח"ד, המונע את התחלת הקמת הפרויקט, במהלך חודש מרץ 2023, הוסכם בין ריט אזורים לבין עיריית בת ים, הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ותאגיד המים העירוני מי בת ים, לבטל את ההתקשרות בהסכם הפיתוח כנגד השבת התשלום ששולם בגין חכירת המקרקעין.

1.2.3 תחום הנכסים המניבים בישראל

בתחום זה הקבוצה פועלת בייזום, בתכנון, בהקמה ובביצוע של פרויקטים הכוללים שטחי משרדים ומסחר המוקמים כחלק מפרויקטי המגורים של החברה ועם השלמת הקמתם החברה משכירה ומתפעלת נכסים אלו. נכון למועד דוח זה, החברה מחזיקה 50% בפרויקט הרצליה הילס הכולל שטחי משרדים ומסחר ובשלושה מרכזים מסחריים שכונתיים מניבים שהוקמו כאמור כחלק מפרויקטי המגורים של החברה. בנוסף, לחברה מספר מרכזים מסחריים שכונתיים שנמצאים בשלבי הקמה או תכנון שונים. כמו כן, לחברה מספר קרקעות משמעותיות לגביהן בוחנת החברה את מימושן באופן המיטבי, בין בדרך של ייזום ובין בדרך של מימוש. בדוחות הכספיים מופיע תחום הפעילות בשם "תחום הנדל"ן להשקעה שאינו למגורים בישראל".

לפירוט אודות פעילות הקבוצה בתחום הנכסים המניבים בישראל, ראו סעיף 6 להלן.

1.2.4 אחרים (שאינם מהווים תחום פעילות)

הקבוצה פועלת בתחום זה בייזום, בתכנון, בהקמה ובביצוע וכן בהפעלה של פרויקטים ביעוד להשכרה למגורים בארה"ב. נכון למועד דוח זה, לקבוצה מתחם מגורים מאוכלס הכולל 180 יחידות דיור להשכרה ביונקרס (ניו-יורק), ארה"ב, שני פרויקטים נוספים בהקמה הכוללים 434 יחידות דיור ועוד יחידת קרקע סמוכה נוספת לגביה מתנהלים מגעים מתקדמים אל מול הרשות המקומית לאישור זכויות למטרת תכנון וייזום של פרויקט מגורים להשכרה נוסף.

ביום 23 בנובמבר 2021 דן דירקטוריון החברה בפעילות החברה בארה"ב ובין היתר על רקע הפוטנציאל הקיים בפעילות הדיור להשכרה בפרברי העיר ניו יורק, גיבש החלטה לפיה החברה תפתח, תקים, תשווק ותפעיל את הפרויקטים ביעוד דיור להשכרה בארה"ב למטרת הנבה של הכנסות שכירות.

לפירוט אודות פעילות החברה בחו"ל ראו סעיף 7 להלן.

1.2.5 מבנה החזקות החברה

להלן מבנה החזקות החברה, בחברות עיקריות, ליום 31 בדצמבר 2022³:



(1) **אזורים בנין (1965) בע"מ ("אזורים בנין")** – חברה פרטית בבעלותה המלאה (100%) של החברה, המרכזת את פעילותה של החברה.

(2) **ריט אזורים** - קרן להשקעות במקרקעין שהוקמה לצורך ריכוז פעילותה של החברה בתחום המגורים להשכרה. בחודש פברואר 2020, הקרן הונפקה ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה. נכון למועד הדוח, שיעור החזקותיה של החברה (בעקיפין) באזורים ליווינג הינו 35.94% (ללא דילול). כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת מחזיקה ב- 0.35% (ללא דילול) מההון המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בריט אזורים וכן באופציות למניות ריט אזורים והינה זכאית לאופציות לאגרות חוב (סדרה ב') ההמירות למניות ריט אזורים, המהוות ביחד שיעור של כ- 3.5% מהונה המונפק והנפרע של ריט אזורים לאחר ההקצאה (בדילול מלא). לפרטים, ראו סעיף 5 להלן.

(3) **ליווינג נכסים 1 בע"מ** - חברה פרטית (לשעבר: ריט אזורים – ליווינג בע"מ) הנמצאת מיום 5 בפברואר 2020 בבעלותה המלאה של ריט אזורים, אשר הינה בעלת זכויות חכירה מהווות בשני מתחמי מגורים להשכרה בראשון לציון ובאור יהודה.

(4) **ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת** - שותפות מוגבלת אשר אזורים בנין מחזיקה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של השותף הכללי בה, ליווינג אזורים ניהול בע"מ, ואשר משמשת כחברת הניהול של ריט אזורים.

(5) **אזורים החזקות בינלאומיות בע"מ** - חברה המרכזת את פעילות החברה בארה"ב (המתוארת בתחום פעילות "אחרים") באמצעות חברות מאוחדות.

³ התרשים אינו כולל החזקות (במישרין או בעקיפין) בהון מניות של חברות שפעילותן אינה מהותית לפעילותה הכוללת של החברה, וכן אינו כולל החזקות בחברות שאינן פעילות ו/או בפירוק. לרשימת חברות הקבוצה ראה נספח לדוחות הכספיים.

1.3 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

בשנתיים האחרונות לא בוצעו השקעות בהון החברה ולמיטב ידיעת החברה לא בוצעה כל עסקה מהותית אחרת מחוץ לבורסה במניות החברה בידי בעלי עניין בחברה, למעט רכישה מחוץ לבורסה מיום 28 ביוני 2022, במסגרתה רכש בעל השליטה בחברה (בשרשור) מר חיים (הרש) פרידמן 3,232,566 מניות רגילות של החברה במחיר 11.5 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של כ- 37,175 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-068985).

1.4 חלוקת דיבידנדים

1.4.1 חלוקת דיבידנד

ביום 30 במרץ 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן לבעלי המניות של החברה בסך כולל של 40 מיליון ש"ח, שהיוו נכון לאותו מועד 0.1898 ש"ח למניה רגילה בת 1 ש"ח ערך נקוב של החברה ("הדיבידנד"), וזאת לאחר שבחן, בין היתר, את עמידת החברה במבחנים הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), מבחן הרווח וכן מבחן יכולת הפירעון, וקבע כי החברה עומדת במבחנים אלה כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 31 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-039748), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה. ביום 25 באפריל 2022 שילמה החברה לבעלי מניותיה את הדיבידנד, כאמור לעיל.

בשנת 2021 החברה לא חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה יתרת עודפים בסך של 389,935 אלפי ש"ח. הרווחים הראויים לחלוקה בהתאם לרווחים שנצברו בשמונת הרבעונים האחרונים (בניכוי הדיבידנד שחולק) הינם 493,573 אלפי ש"ח.

ביום 28 במרץ 2023, דן דירקטוריון החברה בדבר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה והחליט על רקע חוסר הודאות ביחס למצב המשק הישראלי ולאור שיעור האינפלציה וסביבת הריבית הגבוהה בכלל והשפעתם על שוק הנדל"ן למגורים בפרט, וכן בשל חוסר הודאות לגבי צעדי הממשלה ומדיניותה ביחס לתחום פעילותה של החברה ובשים לב לצורכי התזרים למימוש תכנית העבודה של החברה, ליתרות המזומנים שלה ולזמינות האשראי לשוק הנדל"ן, שלא לחלק בשלב זה דיבידנד לבעלי המניות של החברה.

1.4.2 מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 23 בנובמבר 2021, אישר דירקטוריון החברה אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד⁴. בהתאם למדיניות כאמור, נקבע כי החל ממועד פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, בכוונת החברה לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה בשיעור של 30% מהרווח הנקי של החברה בכל שנה, בכפוף למבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, בכפוף למגבלות ותניות פיננסיות שנקבעו או שיקבעו מעת לעת בהסכמי המימון של החברה ובכלל זה בתנאי אגרות החוב של החברה שהונפקו או שיונפקו על ידי החברה בעתיד, וכל עוד חלוקת הדיבידנד כאמור איננה משפיעה לרעה על תזרים המזומנים של החברה בשים לב לתכניות החברה להשקעות עתידיות, כפי שתהיינה מעת לעת.

החלטה על חלוקת דיבידנד בהתאם למדיניות החלוקה כאמור לעיל, יכול שתעשה פעם אחת בשנה ו/או מדי רבעון, על בסיס הדוחות הכספיים הסקוריים או המבוקרים של החברה, לפי העניין, ובהתאם לשיקול דעתו של דירקטוריון החברה. בנוסף, רשאי דירקטוריון החברה, בכל עת, לשנות את שיעור הדיבידנד המחולק או להחליט שלא לחלק דיבידנד כלל, וזאת בהתחשב בשיקולים עסקיים ופיננסיים, צרכי תזרים, תכניות השקעה ותכניות עסקיות, שיקולי דירוג וכיו"ב.

יודגש, כי יישום מדיניות חלוקת הדיבידנד כאמור הינו בכפוף להערכת דירקטוריון החברה בדבר יכולתה של החברה לעמוד, מעת לעת, בהתחייבויותה הקיימות והצפויות ובשים לב לתזרים המזומנים הצפוי של החברה, פעילויות החברה, יתרות המזומנים של החברה, תכניותיה ומצבה הכספי, כפי שיהיו מעת לעת. במסגרת זו, במועד אישור החלוקה, יבחן דירקטוריון החברה, בין היתר, כי אין בחלוקה ספציפית המובאת לאישורו כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בתניות הפיננסיות והמגבלות כאמור, לרבות לאחר ביצוע החלוקה. מבלי לגרוע מהאמור, יישום מדיניות חלוקת הדיבידנד כאמור יבוצע בכפוף להוראות כל דין, לרבות מבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות.

מובהר, כי דירקטוריון החברה יהיה רשאי לבחון מעת לעת את מדיניות חלוקת הדיבידנד כאמור ולשנותה, וכי אין לראות במדיניות חלוקת הדיבידנד כאמור משום התחייבות של החברה לבצע חלוקת דיבידנד על פי המדיניות, וכל חלוקה תידון בנפרד על ידי דירקטוריון החברה אשר יהיה מוסמך להחליט בדבר ביצוע החלוקה בפועל, בין היתר בשים לב לקריטריונים המפורטים לעיל.

⁴ ראו דיווח מיידי של החברה בדבר מדיניות חלוקת הדיבידנד ואופן יישומה מיום 24 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-170436), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

1.4.3 מגבלות על חלוקת דיבידנד

לפרטים בדבר תנאים לחלוקת דיבידנדים הקבועים במסמכי מימון שהחברה צד להם, ראו באור ג' לדוחות הכספיים.

2. מידע כספי לגבי פעילות התאגיד

להלן נתוני הפעילות:

סה"כ	סעיפים לא מיוחסים והתאמות	אחרים	מגורים להשכרה בישראל	נכסים מניבים בישראל	מגורים בישראל	
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)						
סך הכנסות						
1,104,256	(111,689)	18,198	72,807	34,065	1,090,875	הכנסות מחיצוניים
76,803	(37,547)	17,600	37,547	59,203	-	עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
סך עלויות מיוחסות						
(827,444)	41,051	(9,093)	(10,222)	(2,579)	(846,601)	עלויות חיצוניות (1)
350,932	(108,185)	26,705	99,186	88,952	244,274	סה"כ תוצאות המגזר (2)
רווח מפעולות רגילות						
(77,176)	(77,176)	-	-	-	-	סכומים שאינם מיוחסים
273,756						סה"כ רווח מפעולות רגילות
6,121,116	(3,313,603)	687,976	3,284,595	965,631	4,496,517	סך נכסי המגזר
3,809,876	(1,914,869)	322,311	1,903,680	676,838	2,821,915	סך התחייבויות המגזר
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)						
סך הכנסות						
1,509,996	(28,454)	4,249	33,978	25,122	1,475,101	הכנסות מחיצוניים
126,636	(259,816)	94,666	259,816	31,970	-	עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
סך עלויות מיוחסות						
(1,206,988)	6,356	(4,157)	(5,742)	(3,158)	(1,200,287)	עלויות חיצוניות (1)
429,644	(281,914)	94,758	288,052	53,934	274,814	סה"כ תוצאות המגזר (2)
רווח מפעולות רגילות						
(80,577)	(80,577)	-	-	-	-	סכומים שאינם מיוחסים
349,067						סה"כ רווח מפעולות רגילות
5,660,565	(1,062,827)	511,147	1,935,672	726,437	3,550,136	סך נכסי המגזר
3,954,217	667,637	201,283	957,135	206,220	1,921,942	סך התחייבויות המגזר
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)						
סך הכנסות						
1,249,129	(7,018)	589	21,213	20,700	1,213,645	הכנסות מחיצוניים
22,142	(69,602)	-	69,602	22,142	-	עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
סך עלויות מיוחסות						
(1,018,559)	1,239	(1,377)	(4,777)	(2,328)	(1,011,316)	עלויות חיצוניות (1)
252,712	(75,381)	(788)	86,038	40,514	202,329	סה"כ תוצאות המגזר (2)
רווח מפעולות רגילות						
(23,442)	-	-	(23,442)	-	-	השפעת הנפקת קרן ריט אזורים ה.פ. ליווינג, נטו
(64,788)	(64,788)	-	-	-	-	סכומים שאינם מיוחסים
164,482						סה"כ רווח מפעולות רגילות
4,067,668	(729,263)	370,698	1,136,198	570,408	2,719,628	סך נכסי המגזר
2,677,091	1,234,409	156,890	590,545	179,620	515,628	סך התחייבויות המגזר

(1) העלויות המיוחסות הינן עלויות משתנות למעט עלויות קבועות בסכומים לא משמעותיים.
 (2) תוצאות המגזר נמדדות בהתבסס על הרווח הגולמי של המגזר לרבות עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות (הוצאות) אחרות, נטו הנובעות ממימוש נכסי המגזר.

החברה אינה מקצה עלויות משותפות בין תחום הפעילות לאחרים. החברה אינה כוללת הוצאות מכירה, הוצאות הנהלה וכלליות, הוצאות אחרות נטו (למעט הכנסות או הוצאות אחרות הנובעות ממימוש נכסי תחום הפעילות) והוצאות מימון נטו במדידת תוצאות הפעילות שלה. העלויות האמורות אינן נסקרות על-ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי לצורך קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים לתחום הפעילות של החברה ולהערכת הביצועים של תחום הפעילות

3.2 מצב המשק בישראל

הפעילות הכלכלית בשנת 2022 התאפיינה בהמשך התאוששות ממגפת הקורונה ובגל התייקרויות של מחירי אנרגיה וסחורות ולהאצה בשיעורי האינפלציה בישראל. מגמת הצמיחה שאפיינה את המשק הישראלי בשנת 2021 המשיכה גם בתחילת שנת 2022 אולם התמתנה החל מהרבעון השני לאור מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים וביניהם: פרוץ המלחמה של רוסיה באוקראינה והתפרצות מחודשת של נגיף הקורונה בסין. בשנת 2022 עלה התוצר המקומי הגולמי בשיעור של 6.5% לעומת שיעור עליה של 8.6% בשנת 2021.

שוק העבודה במהלך שנת 2022 המשיך להיות הדוק בסביבת תעסוקה מלאה למרות עלייה מתונה בשיעור האבטלה וירידה קלה בשיעור התעסוקה. השכר הנומינלי בגילי העבודה (25-64) המשיך לעלות במהלך השנה והוא נותר מצוי מעל למגמתו טרום משבר הקורונה ובמונחים ריאליים מצוי השכר בסביבת המגמה שהייתה חזויה טרום משבר הקורונה.

על פי תחזית בנק ישראל צפוי התוצר לצמוח בשיעור של 2.8% בשנת 2023 ובשיעור של 3.5% בשנת 2024. ההאטה הצפויה בצמיחה נובעת מהצפי להתמתנות בצמיחת הסחר העולמי (ולכן גם על היצוא הישראלי) וכן מעליית הריבית הריאלית בישראל.

3.3 האינפלציה ועליית הריבית

החל משנת 2021, הכלכלה העולמית לרבות המערכות הפיננסיות מתמודדות עם שורת אתגרים שהתעוררו לאחר משבר הקורונה, ושהתעצמו בעקבות מלחמת רוסיה - אוקראינה. השיבושים בשרשראות האספקה, ובפרט הפגיעה בייצוא הנפט והחיטה, הביאו לעליית מחירי הסחורות בכל העולם והאינפלציה החלה לעלות לרמות שלא נראו בעשור האחרון. בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל (בסעיף זה: "המדד") בשיעור של 2.8% ובשנת 2022 עלה המדד בשיעור של 5.3%. על פי תחזית בנק ישראל, שיעור האינפלציה בשנת 2023 צפוי לעמוד על 3% ובשנת 2024 על 2%. התמתנות קצב האינפלציה הצפויה מושפעת מהתמתנות הביקושים בהשפעת המדיניות המוניטרית המרסנת שנקט הבנק המרכזי בישראל וגם מהמשך התמתנות לחצי ההיצע.

במחצית הראשונה של שנת 2022 נמשכה מגמת הצמיחה המואצת באשראי הבנקאי שהחלה בשנת 2021, ואף התעצמה. האשראי העסקי והאשראי לדיור המשיכו להוביל את צמיחת תיק האשראי והיוו 95% מסך הגידול ביתרת האשראי לציבור, גבוה מחלקם ביתרת האשראי הכוללת. במהלך שנת 2022 הועמד אשראי לדיור בהיקף של 117.6 מיליארד ש"ח, גידול של כ-1.3% ביחס לשנת 2021 ו-50% ביחס לשנת 2020. עם זאת, קצב הגידול הואט החל מהרבעון השני של שנת 2022 ונמצא בירידה עקבית מחודש מאי, עת עמדו הביצועים על כ-12 מיליארד ש"ח, עד לרמה של כ-7.6 מיליארד ש"ח בחודש דצמבר 2022. העצירה בקצב הגידול באשראי החל מתחילת הרבעון השני תאמה את ההאטה בשוק הנדל"ן למגורים החל מהמחצית השנייה של שנת 2022.

בתגובה לעליית סביבת האינפלציה, בנקים מרכזיים בעולם, ובכלל זה גם בנק ישראל, החלו תהליך של העלאת הריבית המוניטרית ושל צמצום הדרגתי במדיניות המוניטרית - כך שלאחר עשור של סביבת ריבית אפסית, הכלכלה העולמית נדרשת להסתגל לסביבת ריבית עולה. לאור זאת, שנת 2022 התאפיינה כשנה של שינויים בתנאי המימון, של ירידות חדות בשווקי המניות והאג"ח ובתמחור מחדש של סיכונים. שיעור האינפלציה הגבוה והמדיניות המוניטרית המצמצמת שיישם בנק ישראל הכתיבו את המגמה בשוק האשראי וגרמו לתנודתיות גבוהה. החל מחודש אפריל 2022 החליט בנק ישראל להעלות את הריבית והיא עלתה במספר פעימות משיעור של 0.1% לרמתה הנוכחית העומדת על 4.25%. בעקבות האמור עלה בהתאמה שיעור ריבית הפריים מ-1.6% ל-5.75%.

גם הריבית המשוקללת על הלוואות חדשות לדיור עלתה בצורה ניכרת מתחילת השנה, ובמיוחד החל מהרבעון השני של שנת 2022. הריבית המשוקללת עומדת נכון לספטמבר 2022 על שיעור של 3.37% המשקפת עלייה של כ-1.6% אחוז מתחילת השנה.

לשיעורי הריבית במשק הישראלי והעולמי לאורך מספר שנים, השפעה משמעותית על שוק הדיור. מצד הביקוש לדיור, ירידה בשיעור הריבית משפרת את כוח הקניה או את יכולת החזר של הרוכשים, מה שמאפשר להם לשלם מחיר גבוה יותר עבור אותה דירה, וכן מרחיבה את שיעור הזכאים למשכנתאות וכתוצאה מכך מביאה לעלייה בביקושים ולעליית שווי נכסים (המשקפת ירידת תשואות נכסים). במקביל, ירידה בשיעור ריבית מפחיתה את עלויות המימון לחברות, משפרת את האיתנות הפיננסית של החברות ואת יכולתן להרחיב את פעילות הייזום במימון גדול יותר. כמו כן, לשינויים בשיעורי הריבית השפעות על שווי נכסי הנדל"ן המניב.

להערכת החברה, היקף המכירות הגבוה של יחידות דיור בשנים האחרונות הבטיחו לחלק מהחברות מתחום הפעילות תזרים יציב לפחות בשנתיים הקרובות, לאור ההנחה ששיעור הדירות המכורות בפרויקטים שבביצוע הינו גבוה. החשיפה העיקרית של החברות לפיכך היא בפרויקטים שביצועם טרום החל ושיווקם נמצא בשלבים התחלתיים. להערכת החברה, קיים סיכון גבוה יותר לחברות שרכשו קרקעות בהיקפים משמעותיים במינוף גבוה לטווח קצר, מתוך הנחה שהמחירים ימשיכו לעלות. חברות אלה מוצאות עצמן עם עלות מימון גבוהה מהמתוכנן בשל עליית הריבית המשפיעה הן על רווחיות הפרויקטים והן על תזרימי המזומנים של החברות ובמצב של אי ודאות באשר לעליית המחירים בעתיד ויכולת מוגבלת במיחזור ההלוואות באותם היקפים בהם הן נלקחו. נראה כי החשיפה של חברות שלא ביצעו רכישות כאלה אינה גבוהה וכך גם לגבי חברות שיש להן מלאי היסטורי של קרקעות אשר שוויין זינק לאורך השני ויש ביכולתן לממש קרקעות אלו.

לחברה אגרות חוב (סדרה 15) הצמודות למדד שיתרתן נכון למועד דוח זה הינה בסך של כ- 195 מיליון ש"ח. בשל עליית המדד כאמור לעיל, בשנת 2022 נזקפו לרווח והפסד עלויות מימון בגין עליית המדד בסך של כ- 10 מיליון ש"ח. מנגד, הנדליין להשקעה המניב של החברה בישראל ששווי הנוכחי כ- 437 מיליון ש"ח, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד. כפועל יוצא, העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות השכירות שנבעו לחברה ולעלייה בשווי ההוגן של חלק מנכסים אלו. להערכת החברה לעליית מדד המחירים לצרכן (כשלעצמה) לא צפויה להיות השפעה מהותית על תוצאות פעילותה.

הלוואות החברה מתאגדים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בישראל הינן הלוואות בריבית מבוססת פריים ולפיכך חשופות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ- 1,161 מיליון ש"ח. מכאן שהעלאת ריבית על-ידי בנק ישראל בשיעור של 1% צפויה להביא לגידול בהוצאות מימון בסך של כ- 12 מיליון ש"ח לשנה (בגין היקף חוב זהה).

יצוין עם זאת, כי מרבית האמצעים הנזילים של החברה (נכון ליום 31 בדצמבר 2022 - סך של 1,379 מיליון ש"ח, לרבות פקדונות משועבדים בחשבונות ליווי) מופקדים באפיקים נושאי ריבית. בתקופת הדוח חלה עליה בשיעורי הריבית בגין פקדונות כספיים, אשר מגדירים בחלקם את השפעת עליית ריבית הפריים על הוצאות המימון של החברה, כאמור לעיל.

להערכת החברה הימשכות העלייה בשיעור ריבית בנק ישראל ובמדד תשומות הבניה (כאמור בסעיף **שגיאה!** **מקור ההפניה לא נמצא** 3.4. להלן) עלולה להביא לגידול בעלויות המימון, נטו ובעלויות הבניה וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות. בנוסף, המשך מגמת העלאת הריבית בעקבות עליית האינפלציה יכולה להביא להאטה בפעילות הכלכלית ולמיתון אשר עלולים להביא לקיטון נוסף בביקושים ליחידות דיור ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות פעילותה של החברה.

3.4 תנודות במדד תשומות הבנייה

לפי נתוני הלמ"ס¹³, מדד תשומות הבנייה עלה באופן משמעותי בשנת 2022, בשיעור של 4.8% וזאת בהמשך לעלית מדד זה בשנת 2021 בשיעור של 5.6%.

העלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של הקבוצה בפרויקטים השונים ברחבי הארץ, כיוון שההסכמים בהם מתקשרת הקבוצה עם קבלני ביצוע מתמחרים טרם תחילת ביצועם וצמודים למדד זה. מנגד, מרבית הכנסות הקבוצה ממכירת יחידות דיור הינן בסכומים שקליים הצמודים לשינויים במדד תשומות הבנייה.

ביום 7 ביולי 2022 נכנס לתוקף תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 במסגרתו נקבע בין היתר כי בחוזי מכר שיחתמו מיום זה ואילך, ניתן לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבנייה בלבד, כך שלכל היותר 50% מכל תשלום יוצמד למדד האמור¹⁴, למעט תשלום 20% הראשונים ממחיר הדירה שכלל לא יוצמדו למדד. להערכת החברה, לתיקון להוראות החוק לא תהיה השפעה מהותית על הכנסות החברה ממכירת דירות.

3.5 זמינות אשראי ושוק ההון¹⁵

בעוד ששנת 2021 התאפיינה בעלויות שיעורים בבורסה בתל-אביב, הן בשוק ההון והן בשוק החוב, בשנת 2022 המסחר בבורסה בתל-אביב התאפיין בתנודתיות רבה והסתכם בירידות שיעורים בשוקי המניות ואיגרות החוב בדומה למגמה בבורסות מובילות בעולם.

גיוס ההון מהציבור בשנת 2022 בשוק המניות בישראל הסתכם בכ- 21.8 מיליארד ש"ח לאחר גיוס שיא בהיקף של כ- 25.8 מיליארד ש"ח בשנת 2021. הירידה בהיקף הגיוס מקורה בגל ההנפקות הראשוניות שנבלם כמעט לחלוטין החל מחודש אפריל 2022, כאשר מרבית החברות שהצליחו להשלים את הגיוסים הינן חברות גדולות.

היקף גיוסי אגרות החוב הקונצרני בשנת 2022 שבר את השיא אליו הגיע בשנת 2021 והסתכם בכ- 83 מיליארד ש"ח לעומת סך של כ- 78 מיליארד ש"ח בשנת 2021. קצב הגיוסים על ידי חברות ענף הנדליין הואט מעט במחצית השנייה של שנת 2022 עקב העלייה בריבית והתייקרות עלויות המימון כך שחברות הפועלות בענף הנדליין גייסו בשנת 2022 כ- 30.4 מיליארד ש"ח לעומת גיוס בהיקף של כ- 32 מיליארד ש"ח בשנת 2021.

מאחר ופעילות הקבוצה ממומנת, בין היתר, באמצעות חוב שמקורו בשוק ההון, לזמינות אשראי, לתנודות בשוק ההון ולמחירי החוב עשויות להיות השפעות מהותיות על פעילות הקבוצה.

החברה מממנת את עיקר פעילותה באמצעות הלוואות ממוסדות פיננסיים. לזמינות האשראי יש השפעה ישירה על היכולת להרחיב את פורטפוליו הנכסים, את פעילות היזום או להוציא פרויקטים אל הפועל. בתקופת האטה כלכלית נוהגים המוסדות הפיננסיים להקשיח את התנאים להעמדת אשראי, בין היתר ביחס

¹³ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מדדי מחירי תשומות - דצמבר 2022 וסיכום שנת 2022.

¹⁴ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/019/10_23_019b.pdf

¹⁵ וזאת עד למועד המסירה הצפוי, אלא אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה הוא אם חל בנסיבות של סעיף 18 (א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970 שאז ההצמדה תחול עד למועד התשלום בפועל.

¹⁵ הסקירה השנתית של הבורסה לניירות ערך לשנת 2022 https://info.tase.co.il/Heb/Lists/gen_res/0133_annual_review/annualreview_heb_2022.pdf

להיקף האשראי וביחס לשיעור הריבית באופן העשוי להקשות על השגת מימון. להערכת החברה, היקף המזומנים הפנויים, תזרימי המזומנים הצפויים מפרויקטים, איתנותה הפיננסית והנגישות לגופים מממנים יסייעו לה ככל שתידרש להתמודד עם השפעות כאמור.

ענף הנדל"ן מושפע באופן מובהק מהשינוי במצב השווקים בעולם דרך השינויים בשערי החליפין של מטבעות זרים (בעיקר האירו והדולר) וזאת, בין היתר, עקב ההשפעה הישירה על שכרם של עובדים זרים (המוצמד למטבע זר) העובדים בענף הבנייה, על מחירי חומרי גלם מיובאים ובמידה פחותה יותר גם על הביקוש לדירות, לאור השפעתו על כוח הקניה בקרב תושבי חוץ. כמו כן, לחברה פעילות בארה"ב, ועל כן לשינויים בשער הדולר עלולים להיות השפעות על תוצאות החברה והונה העצמי. במהלך שנת 2022 התחזק הדולר ארה"ב מול השקל ב- 13.2% וכן התחזק האירו ביחס לשקל ב- 6.6%.

3.6 מצב בטחוני - מדיני

התדרדרות משמעותית במצב הביטחוני בישראל, הסלמה מחודשת בשטחי יהודה ושומרון ורצועת עזה כמו גם גידול במתיחות בגבולה הצפוני של ישראל ומול איראן, עלולים לפגוע בצמיחה ובפעילות במשק וביציבותו, וכתוצאה מכך בענף הנדל"ן לרבות השפעה על רמת הביקושים בענף הנדל"ן וכן התייקרויות בעלויות הבניה. נכון למועד פרסום הדוח השפעת המצב הביטחוני על תוצאות החברה אינה מהותית.

3.7 מצב גאו-פוליטי

בחודש פברואר 2022 רוסיה פלשה לאוקראינה והחלה מלחמה בין שתי המדינות. בעקבות הלחימה באוקראינה ובשל העובדה שלרוסיה ולאוקראינה יש תפקיד מרכזי באספקת סחורות חקלאיות רבות שמהווים רכיבים מרכזיים בתעשיית המזון העולמית וכן בשל העובדה שרוסיה היא שחקנית מרכזית בשוק הדשנים ובשוק האנרגיה העולמי - חלה עלייה משמעותית במחירי האנרגיה והסחורות בעולם וכן חלו שיבושים נמשכים בשרשרות האספקה. לסנקציות שהוכרזו על רוסיה מצד המערב ישנה השפעה משמעותית על היצע הסחורות העולמי בעטייה נוצרו לחצים אינפלציוניים מוגברים לאורך פרק זמן ארוך יותר ממה שהעריכו, לאחר היציאה ממשבר הקורונה. נכון למועד דוח זה עדיין קיימת אי וודאות רבה באשר להתמשכות העימות בין רוסיה ואוקראינה והשפעתו על מחירי האנרגיה והמזון וכן על הכלכלה העולמית לרבות ישראל.

3.8 מדיניות הממשלה

ככלל, תחומי פעילותה של החברה מושפעים ממדיניות הממשלה לרבות בקשר עם מדיניות גופי התכנון ומדיניות הממשלה בקשר עם מתן רישיונות והיתרי בניה לצורך פעילות בתחום הנדל"ן, היקפי שיווק קרקעות על ידי רמ"י, רפורמות שונות בתחומי הרישוי והתכנון ובניה, החלטות מועצת מקרקעי ישראל בנוגע לחכירה בקרקעות כלכליות, מיסוי וכיו"ב.

לאחר תקופה ארוכה של חוסר יציבות שלטונית, בחודש דצמבר 2022 הוקמה ממשלה חדשה. נכון למועד דוח זה קיימת אי ודאות לגבי צעדי הממשלה, המדיניות ורפורמות שיאומצו ביחס לתחומי הפעילות של החברה.

במהלך ינואר 2023 החלה הממשלה לקדם תכנית לביצוע רפורמה במערכת המשפט בישראל ("רפורמה משפטית") אשר מעוררת מחלוקות וביקורות נרחבות בחברה ובמשק הישראלי בעצימות גבוהה. על פי פרסומים בתקשורת, גופים כלכליים שונים הביעו עמדתם כי הרפורמה המשפטית עשויה להשפיע לרעה על הסביבה והפעילות הכלכלית של המשק לרבות בדרך של הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל, פגיעה בהשקעות במשק הישראלי והוצאת כספים והשקעות מישראל. ככל שהערכות אלה או חלקן תתמשנה, עלולה להיות לכך השפעה גם על תחומי פעילותה של החברה ובהתאם על ביצועיה ותוצאותיה של החברה. בשלב זה אין ביכולתה של החברה לאמוד את ההשפעות האמורות ככל ותהיינה.

יודגש, כי הערכות הקבוצה המפורטות בסעיף 3 זה לעיל, מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו באתרי האינטרנט המצוינים בהערות השוליים בסעיף זה וכן על סקירות כלכליות של מחלקות מחקר במוסדות פיננסיים שונים, אשר לא אומתו על ידי החברה. יובהר כי חלק מהנתונים והערכות הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, אשר יכול וישתנה באופן מהותי לעומת הערכות המובאות לעיל.

הערכות ותחזיות החברה באשר להשפעת משתנים שונים על פעילותה כמפורט לעיל הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח ואינו בשליטת החברה בלבד. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכותיה של החברה ביחס להתפתחויות בשוק הדיור וכן ביחס למצב הכלכלי בישראל, אשר לא ניתן לאמוד אותן בשלב זה. השפעת גורמים אלו על פעילות החברה עשויה להיות שונה מהותית מהאופן בו נחזתה על ידי החברה, וזאת בין היתר כתוצאה משינויים במצב הכלכלי בישראל, שינויי חקיקה ושינויים רגולטוריים אחרים שישפיעו על השווקים בהם פועלת החברה וכן התממשות אילו מגורמי הסיכון כמפורט בסעיף 19 להלן.

בטבלאות שבסעיף זה להלן ניתנים נתונים שונים המהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, לרבות נתונים בדבר הכנסות, עלויות, רווח גולמי צפוי, קצב התקדמות פרויקטים מבחינה הנדסית, קצב מכירת דירות צפוי בפרויקטים, מועדי מסירה והשלמת פרויקטים. המידע בדבר הכנסות ועלויות צפויות מבוסס על תחשיבים כלכליים של החברה על בסיס ניסיונה, ניתוח מצב השוק, דוחות אפס שנערכו על ידי הבנקים המלווים, והנחות החברה בדבר מחירי מכירה וקצב המכירה. המידע לגבי עלויות צפויות ניתן גם בהתבסס על הסכמים חתומים עם קבלנים מבצעים הקיימים בחלק מהפרויקטים, על הערכות החברה ותחשיבים לגבי עלויות הבניה ועלויות אחרות הקשורות בפרויקט. המידע בדבר מועד סיום הפרויקט מתבסס בחלקו על הסכמים קיימים עם גופים מבצעים ובחלקו על הערכות החברה בהתבסס על ניסיונה.

יובהר, כי המידע האמור יכול ולא יתממש, בין היתר, עקב שינויים בנתונים המפורטים לעיל, שינויים במצב השוק, שינויים במחירי המכירה המוצגים, שינוי בעלויות בשל תלות מסוימת בצדדים שלישיים (לרבות קבלת אישורים רגולטוריים) שאינם בשליטת החברה ולרבות עקב התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19 להלן, אשר רובם ככולם אינם בשליטת החברה.

כן יובהר, כי שטח הדירה המחושב בטבלאות שלהלן הינו שטח הדירה למכירה כמשמעותו במפרט לפי התוספת לצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד - 1974 (לא כולל הצמדות).

4.1 מבוא

הקבוצה פועלת בתחום כחברה יזמית ופעילותה כוללת בעיקרה רכישת זכויות במקרקעין, יזום וביצוע פרויקטים למגורים באזורים שונים בארץ, לרבות התכנון, הבניה (באמצעות קבלנים עמם מתקשרת החברה) והמכירה.

4.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו וברווחיות הנובעת ממנו

ענף יזום הנדל"ן הישראלי מתאפיין בתחרות ובפעילותם של גורמים רבים, ביניהם חברות נדל"ן ציבוריות ופרטיות הפועלות בפריסה ארצית ובינלאומית, חברות יזמיות קטנות בעלות פעילות מקומית וכן קבוצות רכישה.

התחרות בתחום מתמקדת באתרי הבנייה השונים, הן בשלב היזמות ואיתור הקרקעות לבניה, והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם. בנוסף, התחרות אינה מתמקדת אך ורק אל מול פרויקטים חדשים, אלא גם מול היצע דירות יד שנייה.

מבנה הענף מבוזר, כך שאין בישראל חברה יחידה בעלת נתח שוק משמעותי. מעמדו התחרותי של פרויקט מסוים מול פרויקטים דומים מושפע ממגוון פרמטרים, כגון: זהות יזם ומבצע הפרויקט, מיקום הפרויקט, איכות הבנייה ומחירי הדירות.

הרווחיות בתחום הנדל"ן למגורים, כמו גם היקפי הפעילות בתחום, מושפעים בעיקר מהיצע הדירות, הביקוש לדירור והגורמים המשפיעים עליהם.

לפרטים אודות הגורמים אשר עשויים להשפיע על היקף הפעילות בתחום וברווחיותו, ראו סקירת הסיבה הכללית בסעיף 3 לעיל.

4.3 מגמות והתפתחויות שיש להם השפעה על שוק הדיור בישראל

4.3.1 ביקוש לנדל"ן למגורים

בסוף חודש יולי 2020 נכנס לתוקף תיקון לחוק מיסוי מקרקעין במסגרתו נקבע כי החל מפרסום החוק ברשומות, יחולו מדרגות מס הרכישה הקבועות בסעיף 9(ג1)(1) לחוק, משמע הפחתת שיעור מס הרכישה. בעקבות האמור, בצירוף ירידת הריבית הריאלית של בנק ישראל והירידה שנרשמה בריבית הממוצעת על המשכנתאות, החלה מגמה של גידול ברכישות ומכירות על ידי משקיעים החל מהרבעון השלישי של שנת 2020.

החל מסוף שנת 2020 ניכר גידול של הביקושים בכל קבוצות הרוכשים. רוכשי דירה ראשונה חזרו לרכוש דירות בשוק החופשי בעקבות סיום התוכנית "מחיר למשתכן", משפרי דיור חזרו לשוק לאחר תקופה ארוכה שבה התקשו למכור את דירותיהם הישנות, ולכן ויתרו על רכישת דירה חדשה.

בחודש נובמבר 2021 אושרה הצעת החוק להעלאת מס הרכישה על דירה שנייה במהלך שנועד לצנן את ביקוש המשקיעים בשוק הדיור, שכאמור הלך וגבר מאז הורדת מס הרכישה ביולי 2020. הציפיות להעלאת שיעור המס גרמו לזירוז ניכר של רכישות המשקיעים ועד לכניסתו של החוק כאמור חל גידול משמעותי בהיקף הרכישות על ידי משקיעים.

בעקבות כניסתו לתוקף של החוק להעלאת מס הרכישה על דירה שנייה, בחודש דצמבר 2021 נרשמה ירידה חדה במספר העסקאות, ובהשוואה לחודש נובמבר 2021 ירד מספר העסקאות בכ- 35% ובניכוי העסקאות במסגרת "מחיר למשתכן" חלה ירידה בשיעור של כ- 40% בהשוואה לחודש נובמבר 2021.

עם זאת, במהלך המחצית הראשונה של שנת 2022 הביקוש לדירות נותר יציב וחזק וזאת למרות העליה המשמעותית במחירי הדירות. לאורך המחצית השניה של השנה, עם עליית הקצב המהיר של הריבית, החלה ירידה משמעותית בכמות העסקאות בשוק (חדשות ויד שנייה) ובחודשים האחרונים

של שנת 2022 ולאחריה חלה ירידה תלולה בקצב מכירת הדירות במשך לאורך המשך העלייה המהירה שנרשמה במחירי הדירות ובשיעורי הריבית על המשכנתא, אשר דחקו רוכשי דירות פוטנציאליים מהשוק. להערכת החברה, גם להגרות של יחידות דיור מסובסדות היתה השפעה מצננת על הביקושים כמו גם להעלאת מס הרכישה על משקיעים.

מהשוואת מחירי העסקאות לרכישת דירות שבוצעו בחודשים נובמבר 2022 - דצמבר 2022, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בתקופה המקבילה אשתקד נמצא כי מחירי הדירות עלו בשיעור של 17.1% וביחס למחירי דירות חדשות עלו מחירי הדירות בשיעור של 20.6%. להערכת החברה, תנאי השוק ששררו במחצית הראשונה של שנת 2022 דוגמת שיעור הריבית הנמוך, עליה בשכר ריאל, היעדר חלופות השקעה (בין היתר על רקע מגפת הקורונה), הפחתת מס הרכישה, שינויים דמוגרפיים והצפי של הציבור להמשך עליית המחירים לצד צניחה בקצב שיווק קרקעות על ידי רמ"י, חוסר הודאות לגבי תכנית מחיר למשתכן והתכניות החלופיות, ירידה בהתחלות בניה, עליה במחירי תשומות הבניה וכן חוסר הודאות שנבע מהמצב הפוליטי הם שהזינו את הביקושים הרבים שהביאו לעליית המחירים.

על פי פרסומי הלמ"ס במהלך שנת 2022 נמכרו כ- 40,840 דירות חדשות¹⁶, קיטון של כ- 30% לעומת שנת 2021. מתוך סך הדירות החדשות שנמכרו, כ- 9,500 (23.4%) הינן דירות בסבסוד ממשלתי (שיעור דומה בשנת 2021). מספר עסקאות לרכישת יחידות דיור (חדשות ויד שניה) בשנת 2022 הסתכם לכ- 150.7 אלפי עסקאות, כ- 26.7% פחות מסך העסקאות שבוצעו בשנת 2021.

לאור המבנה הדמוגרפי במדינת ישראל התומך בגידול קשיח בצד הביקוש, צפוי כי בטווח הבינוני ומעלה היקף הרכישות יחזור לעלות. במקביל, להערכת החברה עלויות מימון גבוהות לאורך זמן צפויות להוביל לירידה בהיקף רכישת הקרקעות, להאטה בקצב התחלות הבנייה ולקיטון בהיצע. לאור זאת, צפוי כי מגמות אלו צפויות לתמוך בעליית המחירים בטווח הבינוני-ארוך, גם בהתחשב בהתייקרות עלויות הבנייה ועלויות השכירות ובהיעדר התערבות ממשלתית אפקטיבית.

4.3.2 התחלות בנייה וגמר בנייה¹⁷

התחלות בנייה: בחודשים אוקטובר 2021 עד ספטמבר 2022 הוחל בבנייתן של כ- 70,250 דירות, עליה של כ- 15.6% בהשוואה ל- 12 החודשים הקודמים כאשר כ- 11.7% מסך הדירות שהחלה בנייתן בתקופה זו נבנו במסגרת תכניות בסבסוד ממשלתי, ירידה של 41.6% בהשוואה ל- 12 החודשים הקודמים.

כ- 2,860 דירות שהן כ- 4.1% מסך התחלות הבנייה נבנות למטרת השכרה וכ- 11,590 דירות שהחלה בנייתן הינן דירות בתחום ההתחדשות העירונית.

גמר בנייה: בחודשים אוקטובר 2021 עד ספטמבר 2022 הסתיימה בנייתן של כ- 49,830 דירות, עליה של כ- 3.9% לעומת 12 החודשים הקודמים. בסוף ספטמבר 2022 נמצאו כ- 164.6 אלפי דירות בתהליכי בנייה פעילה, עליה של 18% ביחס לכ- 139 אלפי דירות בסוף ספטמבר 2021.

בסוף דצמבר 2022 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ- 53.5 אלפי דירות ומספר חודשי היצע (מספר החודשים שיעברו עד שכל הדירות שנותרו למכירה תימכרנה) היה 20.3 חודשים.

4.3.3 צעדי הממשלה וההשפעה בשוק הדיור

פעילותה של החברה מושפעת ממדיניות הממשלה, לרבות בקשר עם היבטי מיסוי במכירה, רכישה והשכרת דירות, היקף ההטבות לרוכשי דירות, זמינות עובדים זרים ובעלי הכשרה מקצועית מתאימה, מחירי תשומות הבניה, הקצאת קרקעות למכרזים, מדיניות גופי התכנון ומדיניות הממשלה בקשר עם מתן רישיונות לצורך פעילות בתחום הנדל"ן.

צעדי הממשלה העיקריים בשנים האחרונות: לאורך השנים האחרונות עמד נושא מחירי הדיור בראש סדר היום הציבורי, ובוצעו מספר פעולות על ידי הממשלה שעניינן בלימת עליית המחירים בשוק הנדל"ן, ובכללן: (1) הקמת ועדת השרים לענייני דיור ("**קבינט הדיור**"), מתוך מטרה לפתח את תוכנית הדיור הלאומי ותיקון הקריטריונים הקיימים במכרזי דיור לאומיים; (2) הקמת חברה ממשלתית לדיור ("**דירה להשכיר**") אשר שמה לעצמה למטרה להקים יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך בעשור הקרוב, אשר תשווקנה במסגרת ובעלויות של דיור בר השגה; (3) החזרת תכנית "מחיר למשתכן" או "דיור במחיר מופחת"; (4) הקמת מוסד תכנון לאומי חדש, הוועדה למתחמים מועדפים לדיור, שתדון אך ורק בתכניות דיור לאומיות בהיקף של 750 יח"ד לפחות בהליך מזורז¹⁸ ללא צורך בפניה לוועדות תכנון נוספות¹⁹; (6) תיקונים שונים לחוק התכנון והבניה שמטרתם הגדלת היצע יחידות הדיור, ופרסום עדכוני חקיקה שונים בתחום מיסוי מקרקעין, שמטרתם להשפיע על מחירי הדיור; (7) שינויי חקיקה במסגרת "חוק ההסדרים" לשנים 2020 ו-2022, כגון הגדלת שיעור השימוש המותר למגורים

¹⁶ מקור הנתונים: אתר הלמ"ס (פורסם ביום 14 בפברואר 2023)

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2023/047/04_23_047b.pdf

¹⁷ מקור: התחלת הבנייה וגמר הבנייה בתקופה אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022 (פורסם באתר הלמ"ס - 20.12.2022).

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2022/412/04_22_412b.pdf

¹⁸ או בתוכניות להקמת 200 יח"ד ביישוב ש-80% מתושביו אינם יהודים, על פי נתוני הלמ"ס (הגדרת ישוב מיעוטים בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959).

¹⁹ יצוין כי במסגרת תיקון לחוק שפורסם באוגוסט 2017, הורחבו התכניות שניתן להביא בפני הוועדה, כך שניתן יהיה להגיש לוועדה גם תכניות לפינוי בינוי ותכניות החלות על קרקע פרטית מרובת בעלים.

על חשבון שטחי תעסוקה (במגרשים המיועדים לתעסוקה ולמגורים); הוספת שימושים לדיור מוגן, למעונות סטודנטים ולדיור להשכרה לטווח ארוך על חשבון שטחי תעסוקה (במגרשים בייעוד לתעסוקה); מתן סמכות לוועדות מקומיות להגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים (עבור תכניות המיועדות להשכרה ארוכת טווח) בשיעורים משמעותיים; במתחמי פינוי בינוי – הקלה בהיטלי ההשבחה, הקלה ביכולת גיבוש רוב לצורך הגשת תביעות כנגד בעלי קרקע המסרבים לעסקת הפינוי בינוי וכיוב' וכן (8) באמצעות שורת החלטות אשר חלקן בוצעו ו/או מבוצעות לפי העניין בפועל, לרבות באמצעות שינויי חקיקה, כגון פינוי מחנות צה"ל ותע"ש משטחי הביקוש, הקמת "קרן המע"מ" הממשלתית לצורך שחרור של הון במערכת הפיננסית לטובת פרויקטים בתחום הנדל"ן והקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית שמטרתה הגדלת היצע הדירות למגורים וכדומה.

אולם החל מההודעה על פיזור הכנסת ה- 20 בחודש דצמבר 2018 ולאחר מכן על רקע משבר נגיף הקורונה והתשומות הנדרשות לטיפול בהשלכותיו הבריאותיות והכלכליות, ניכר כי נחלשה העוצמה בה מקודמים מהלכים ע"י הרגולטור לפיתוח והרחבת שוק הנדל"ן. עם כינונה של הממשלה ה- 36 בחודש יוני 2021 ואישור התקציב הדו-שנתי בחודש נובמבר 2021, חודשו עוד תהליכים נדל"ניים שונים הכרוכים במעורבות רגולטיבית כגון חקיקה, תקצוב, התקנת תקנות וכד', אולם בעקבות ההחלטה על פירוק הממשלה בחודש יוני 2022 ועד להרכבת הממשלה החדשה בסוף חודש דצמבר 2022, שבה ונחלשה העוצמה בה קודמו מהלכים בשוק הנדל"ן על-ידי הרגולטור. להלן מספר נושאים אשר הושפעו ועשויים להיות מושפעים:

"דירה בהנחה" - תוכניות סיוע לרכישת דירה ראשונה לבעלי זכאות²⁰: תוכנית "דירה בהנחה" היא תכנית שיזמה המדינה במטרה להקל על חסרי דירה לקנות דירה ראשונה בתנאים מועדפים והיא כוללת את מגוון התכניות של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון:

(1) **מחיר מטרה** - מסלול שיווק קרקעות של מדינת ישראל בישובים שבהם המחיר למ"ר דירתי ממוצע לא עולה על 20,000 שקלים חדשים לפני מע"מ בהתאם לנתוני רשות המיסים וברשויות במדד-חברתי – כלכלי בדירוג 4 ומטה לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה). מחירי הדירות בתכנית יחושבו על בסיס שומה שיערוך שמאי רשות מקרקעי ישראל וממחירים אלו יעניק היזם לרוכשים הנחה בשיעור 20% ועד לסך של 300,000 שקלים חדשים לדירה²¹. במכרז נקבע מחיר למ"ר בנוי שממנו תגזר הנחה זו. המציעים יתחרו על המחיר הגבוה עבור הקרקע ללא מחיר מינימום.

(2) **מחיר מופחת** - מסלול שיווק קרקעות שפעל בשנים 2020–2021 בהתאם להחלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל, שבו היזמים התחרו על המחיר הנמוך ביותר למ"ר בנוי עבור הזכאי, אך במכרז נקבע מחיר מינימום למ"ר בנוי. כמו כן נקבע בתוכנית מענק רכישה בסך 40,000 ₪ ביישובים המזכים. הזכאים לרכוש את הדירות המוזלות הם זוגות צעירים או רווקים מעל גיל 35, אשר אין ולא הייתה, בבעלותם או ברשותם דירה או חלק בדירה שעולה על שליש.

(3) **מחיר למשתכן** - מסלול שיווק קרקעות שפעל בשנים 2015–2020 בהתאם להחלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל. לרוכשים ביישובים המזכים ניתנו מענקים בסך 40,000 עד 60,000 ש"ח. הזכאים לרכוש את הדירות המוזלות הם זוגות צעירים או רווקים מעל גיל 35, אשר אין ולא הייתה, בבעלותם או ברשותם דירה או חלק בדירה שעולה על שליש. במכרזים אלה, אשר פורסמו לראשונה באוגוסט 2015, התחרו המציעים במכרז על המחיר הנמוך ביותר למ"ר דירתי בהתאם למפרט שקבע משרד הבינוי והשיכון. עד 10% מהדירות בכל מתחם הוקצו לבני מקום. בחירת הזוכים מבין הזכאים שנרשמו לפרויקט מתבצעת באמצעות הגרלה. זכאי שרכש יחידת דיור במסגרת מסלול מחיר למשתכן, לא יהיה רשאי למכור את יחידת הדיור לצד שלישי במשך 5 שנים מיום קבלת טופס 4 או 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה בה זכה. הזוכה רשאי להשכיר את הדירה עם קבלת החזקה בה.

(4) **משתכן צעיר** - מסלול סיוע בדיור המיועד ליחידים (רווקים, גרושים ואלמנים) חסרי דירה בני 26 עד 35. הזכאים במסלול יוכלו לרכוש דירה בפרויקטים שאושרו למכירה לזכאים ללא הגרלה.

(5) **מחיר למשתפר** - מסלול במסגרתו מוגרלות דירות בבנייה נמוכה וצמודת קרקע (לא רוויה). הדירות מיועדות למשפרי דיור ולחסרי דיור ללא עדיפות ביניהם וללא קשר לסדרות ואולם המענק ניתן רק לחסרי דיור. הדירות לבני מקום מוקצות לפי כללי תוכנית מחיר למשתכן.

(6) **דירה להשכיר** - מסלול המציע דירות לשכירות ארוכת טווח.

בסה"כ בשנת 2022, רשות מקרקעי ישראל שיווקה קרקעות ל - 46,342 יח"ד תחת תכנית "מחיר מטרה".

תוכנית הדיור הממשלתית לשנים 2022-2025²²: ביום 6 ביוני 2022 הציגו משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים תוכנית דיור ממשלתית הכוללת יעדים לשנים 2022-2025 (להלן בסעיף זה: **"התכנית"**). התכנית נועדה לטפל בכשלים בשוק הדיור במישורים הבאים: היצע, מחירי הקרקע והצמדה למדד תשומות הבניה והבירוקרטיה ותהליכי בנייה ארוכים, ויעדיה כוללים, בין היתר: (1) 280,000 התחלות בנייה בשנות התכנית (70,000 התחלות בניה בממוצע שנתי), יעד המהווה עלייה

²⁰ מבוסס על הפרסום באתר משרד הבינוי והשיכון <https://www.gov.il/he/Departments/Guides/munach-dira:chapterIndex=1>
²¹ אחת לשנה, השומה ומגבלת ההנחה של 300 אלפי ש"ח יעודכנו בהתאם לשינוי במדד המחירים לצרכן באותה שנה בתוספת 1%.
²² <https://www.gov.il/he/departments>

בשיעור של עשרות אחוזים ביחס להתחלות הבנייה בשנים האחרונות; (2) תכנון 500,000 יחידות דיור חדשות במוסדות התכנון; (3) פרסום מכרזים ל-300,000 יחידות דיור בקרקעות מדינה; (4) הצלחת מכרזים בקרקעות מדינה להקמת 180,000 יחידות דיור. הצעדים במסגרת התכנית כוללים, בין היתר, תיקון לחוק מכרזים; הגדלת ההנחה וההיצע ב"דירה בהנחה"; מעבר לשיטת בנייה מתועשת; הגדלת שכר בודקי התוכניות והוספת עובדים חיצוניים באגפי ההנדסה ברשויות המקומיות לטובת האצת קצב מתן היתרי בניה; מתן סמכות מקבילה לרשויות המקומיות באופן שיוכלו לתכנן בינוי למגורים בשיעור של אלפי מ"ר (בהתאם לסוג הוועדה) ועוד.

הסכמי גג: המדינה פעלה להחתמת הסכמי גג הרותמים את כלל משרדי הממשלה הרלבנטיים לשיווק זמין, ממוקד ואפקטיבי באזורי הביקוש, תוך שיתוף עם רשויות מקומיות. עד כה נחתמו מספר הסכמי גג ופיתוח עם רשויות בכל רחבי הארץ. נכון למועד זה, על פי פרסומים בכלי התקשורת, קיימים חילוקי דעות בין מספר ערים אשר חתמו על הסכמי גג לבין המדינה בקשר עם ההשקעות הדרושות לפיתוח תשתיות, מבני ציבור ומוסדות ואולם בהתאם לפרסומים גם במהלך שנת 2022 נחתמו מספר הסכמי גג עם עיריית נוף הגליל, עם המועצה המקומית בני עיי"ש ועם עיריית טבריה.

תהליכי התכנון: על פי הודעת דוברות משרד האוצר מיום 24 בפברואר 2023²³, ביום 24 בפברואר 2023 אישרה ממשלת ישראל את הצעת שר האוצר לתקציב המדינה והתכנית הכלכלית לשנים 2023-2024 (להלן בסעיף זה: "**התכנית**"). טיוטת התכנית, כפי שפורסמה ביום 15 בפברואר 2023²⁴, כוללת, בין היתר, פרק המתמקד בטיפול במשבר הדיור בו מפורטים מספר הצעות לעריכת שינויים משמעותיים בשוק הדיור ובתחום ההתחדשות העירונית, ובכלל זאת הצעות כדלקמן:

(1) **תכנון ובניה** - בהתאם לתזכיר הצעת החוק מוצע, בין היתר, להעביר תכניות הכוללות מעל ל-500 יחידות דיור ואשר הדיון בהן לא הסתיים בתוך 18 חודשים ממועד הגשתן למועצה הארצית ללא צורך בהגשת בקשה להעברה כאמור על ידי מגיש התכנית; להרחיב את סמכויות הוועדות המקומיות והוועדות המקומיות העצמאיות ובכך להקל על העומס בוועדות המחוזיות; להפחית את רף אחוז בעלי הזכויות בקרקע שלגביה מבוקש להגיש תכנית, וזאת אם נקבע על ידי מתכנן המחוז כי יש צורך להרחיב שטח של הצעה לתכנית; לאפשר לוועדת ערר להחליט שלא לעכב מתן היתר אף אם הוגש ערר, וכן לאפשר לה לקבוע ערבות שתשמש להשבת המצב לקדמותו למקרה שניתן היתר מבלי להמתין להכרעה בערר, ובסופו של דבר הערר התקבל; להגביל את היכולת להגיש ערר על החלטות ועדה מקומית עצמאית על ידי גורמים מסוימים, כך שהגשה על ידי גורמים כאמור תהא ברשות יושב ראש ועדת הערר וזאת בדומה להסדר הקיים ביחס להחלטות ועדה מחוזית. בנוסף, מוצע בתזכיר החוק כי עירייה לא תדרוש מבעל זכויות במקרקעין או מי מטעמו, לשאת בעלות ביצוע עבודות פיתוח או לבצע את עבודות הפיתוח, ולא תתנה מתן היתר מטעמה לבעל הזכויות בנשיאה בעלות ביצוע עבודות הפיתוח או מוצע בתביצוע כאמור, אלא אם הדרישה או ההתנאה כאמור היא מכח סמכות בדין מפורש לענין זה (למעט תכנית והיתר). כמו כן, מוצע בתזכיר החוק להסמיך את שר הפנים להכריז על רשות רישוי מקומית אשר אינה ממלאת את תפקידיה במתן היתרי בניה כראוי, בכפוף להמלצת מנהל מינהל התכנון. הכרזה זו תעמוד בתוקף ל-24 חודשים מיום ההכרזה או לתקופה קצרה יותר, מנימוקים מיוחדים שיקבע שר הפנים. ברשות רישוי מקומית שהוכרז כך לגביה, תתאפשר הוצאת היתר בניה במתחמי בניה הכוללים מעל 40 יח"ד, במסגרת רשות רישוי ארצית אשר תתבסס על ועדת המשנה של המועצה הארצית, ותהווה סמכות רישוי מקבילה. לרשות הרישוי הארצית ניתן יהיה גם להעביר בקשות להיתר שעברו שנתיים מקליטתן וטרם אושרו וזאת גם ביחס לרשויות רישוי שלא הוכרזו ככאלה שאינן ממלאות את תפקידן כראוי לענין היתרי בניה.

(2) **התחדשות עירונית** - במסגרת תזכיר החוק מוצע, בין היתר: (א) להסמיך את הממונה על פניות הדיירים לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לתת אישור שלפיו עסקה או התחייבות לביצוע עסקה, בטלה, בוטלה או פקעה לאחר שהתמלאו תנאים מסוימים וכי משניתן אישור הממונה כאמור ביחס לעסקה מסוימת, יוכל הרשם למחוק את הערת האזהרה שנרשמה ביחס לאותה עסקה, בכפוף לכך שהוא יודיע מראש לצדדים המעוניינים על כוונתו לעשות כן ונתן להם זמן סביר לפנות לבית המשפט; (ב) להסמיך את מנהל הרשות להכריז על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי תחול גם אם יש בשטח פחות מ-24 יחידות, ובתנאי שבשטח כאמור יש 8 יחידות לפחות שהן יחידות דיור צמודות קרקע; (ג) לא תדרש הסכמת הרשות המקומית לצורך הכרזה על מתחם פינוי ובינוי מקום בו המליצה הרשות המקומית על הפקדת התכנית או החליטה על הפקדתה או נתנה הסכמתה להגשת התכנית; (ד) לקבוע מנגנון שבמסגרתו ניתן יהיה לבטל חלק מעסקאות הפינוי והבינוי שנחתמו במקרקעין שבהם יותר מיזם אחד החתים בעלי דירות על עסקאות פינוי ובינוי או לחילופין לאפשר לשני יזמים או יותר להגיע להסכמות שמאפשרות את קידומו של הפרוייקט, בהתאם לאמות מידה שייקבעו על ידי השר בתקנות; (ה) לתקן את ההגדרה "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות לענין קביעת כדאיות כלכלית" כך שבעלי הדירות במקבץ פינוי ובינוי שיש בבעלותם למעלה ממחצית מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ ולמעלה ממחצית הרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמוד לדירותיהם יוכלו לפנות למנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בבקשה למנות שמאי פינוי ובינוי כדי שיחליט אם עסקת הפינוי ובינוי המוצעת להם כדאית כלכלית; (ו) להפחית את הרוב הדרוש מבין בעלי

הדירות לצורך הגשת תביעה למפקח על רישום המקרקעין, על מנת לאשר ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש לשני שלישים; (ז) לאפשר למפקח על רישום המקרקעין לקבוע כי בחישוב הרוב הדרוש לאישור ביצוע העבודה בבית המשותף, לא יובאו בחשבון זכויותיו או חלק מזכויותיו של בעל דירה שמתנגד לביצוע העבודה, אם מצא שהתנגדותו נובעת מבנייה או משימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח הגובל לבניין או מפיצול הדירה שבבעלותו לדירה אחת נוספת שלא כדין.

(3) **רכבת תחתית (מטרו), רכיב למימון** - בהתאם לתזכיר הצעת החוק יוטל היטל למימון פרויקט המטרו שבו יחויבו בעלי נכסים במתחם ההשפעה לשלם היטל לאוצר המדינה בסכום המהווה מכפלה של סכום ההיטל למטר רבוע בשטח הנכס במטרים רבועים כפי שנקבע לצורך תשלום הארנונה וזאת מדי שנה החל ממועד ההפעלה של המטרו למשך 30 שנה. היטל מימון המטרו לא יחול על נכסים המשמשים מגורים או על נכסים הפטורים מתשלום ארנונה או על נכסים בבעלות הרשויות המקומיות. עוד מציע תזכיר החוק כי במקרקעין שבהם אושרה תכנית לאחר אישורה של תמ"א 70 (תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין ת"א), תיוסף לשומת ההשבחה גם השבחה בשל תמ"א 70.

(4) **השכרה ארוכת טווח** - בהתאם לתזכיר הצעת החוק ועדה מקומית, ועדה עצמאית וכן ועדה עצמאית מיוחדת אם לא אושרה תכנית כוללת, יוכלו לקבוע בתכנית שימוש להשכרה למגורים רק אם חלות על התכנית הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה. ועדה מחוזית וכן ועדה עצמאית מיוחדת אם חלה על המגרש תכנית כוללת, יוכלו לקבוע שימוש להשכרה למגורים בהתקיים תנאים מסוימים, ובכלל כך תנאים לענין צפיפות לדונם, תקופת ההשכרה והוראות כי כל השטח המיועד להשכרה יהיה בבעלות אדם אחד. כמו כן, הוצע לתקן את התוספת השישית לחוק התכנון והבניה כך שיבוטל הצורך בהתקנות תקנות שמסדירות את מאפייני הניהול והאחזקה התקינה של הבניין ודמי הניהול ואחזקה שישלם השוכר וכך שניתן יהיה לעדכן את דמי השכירות בהשכרה לטווח ארוך בשיעור העדכון האפשרי, בתום כל שנת שכירות ולא רק בתום חמש שנים.

(5) **שמירה על מקרקעי ישראל** - בהתאם לתזכיר הצעת החוק, מוצע, בין היתר: (א) לתקן את חוק התכנון והבניה כך שכאשר מוגש לוועדה המקומית תשריט חלוקה בחלקה בבעלות משותפת של פרטיים ומקרקעי ישראל, תקבל הוועדה את עמדת רשות מקרקעי ישראל, בתוך פרק זמן קצוב של 45 ימים בטרם אישור תשריט החלוקה ויראו את רשות מקרקעי ישראל כאילו הודיעה שאינה מתנגדת לאישור התשריט ככל שלא השיבה בתום המועד האמור. בנוסף, מוצע בתזכיר החוק כי בקרקעות בבעלות משותפת של פרטיים ומקרקעי ישראל, לא יאשר מוסד תכנון בקשה להיתר בניה במקרקעין, בטרם קבלת התייחסות רשות מקרקעי ישראל, בדומה להסדר הקבוע כיום ביחס למקרקעין שהם בבעלות מלאה של המדינה, רשות פיתוח או ק"ל; וכן מוצע לתקן את חוק מקרקעי ציבור ולקבוע כי במקרה של תפיסת קרקע שלא כדין, ניתן יהיה להוציא צו מנהלי לפינוי המקרקעין בתוך תקופה של 60 חודשים מיום התפיסה ולא 36 חודשים מיום התפיסה כפי שקבוע בחוק כיום. זאת, במטרה לאפשר התמודדות באמצעים מנהליים עם מספר גדול יותר של פלישות.

(6) **הפחתת רגולציה בהליכי רישום** - בתזכיר החוק מוצע להגדיר פעולות רישום בפנקסי המקרקעין כגון רישום משכנתא, רישום בית משותף ותיקון צו הבית המשותף, בהם הנכס נותר רשום על שם הבעלים, שיהיו פטורות מהצגת מסמך היעדר חובות לרשות המקומית והעדר חוב היטל השבחה לוועדה המקומית.

(7) **קידום תשתיות לאומיות** - תזכיר החוק מציע מספר תיקונים בחקיקה הקיימת במטרה להקל על קשיים בהקמת תשתיות, ובין היתר, לקבוע לוחות זמנים לעניין מתן היתר או אישור מאת רשות מקרקעי ישראל, להקמת פרויקטי תשתיות; להקנות לחברה מבצעת סמכויות מסוימות הנתונות לשר האוצר בפקודת הקרקעות (רכישה לצורך צרכי ציבור), 1943; כי מקום בו החליטה המועצה הארצית להגיש לאישור הממשלה תכנית מתאר ארצית מפורטת לתשתית לאומית, ישלח מזכיר המועצה הארצית את התכנית למזכיר הממשלה בתוך חמישה ימים מיום שקבל לידיו את התכנית, ויראו את התכנית כמאושרת בידי הממשלה בתום ארבעה עשר ימים מהמועד שבו נשלחה התכנית למזכיר הממשלה, אלא אם כן ביקש חבר הממשלה, במהלך התקופה האמורה, להביא את התכנית לדיון בממשלה.

(8) **רשויות מקומיות** - תזכיר החוק מציע להקים את "הקרן להגדלת ההשקעה בתושב ולתמרוץ דיור", אליה יפרישו הרשויות המקומיות אחוז מסוים (בשיעור משנתה בהתאם להכנסות לנפש מארנונה עסקית של אותה רשות) מסך הגידול העתידי של גבייתן מארנונה שאינה ממגורים, לעומת שנת 2022, שתהיה שנת הבסיס, ושכספיה יחולקו בין הרשויות המקומיות בהתאם למספר ההיתרים לבניית דיור שניתנו בכל רשות מקומית, באופן שיגדיל את ההכנסה השוטפת של הרשויות המקומיות מקליטת דיור.

(9) **מיסוי** - תזכיר החוק מציע לקבוע בין היתר: (א) שבעסקאות של התחדשות עירונית מס רכישה על שווי זכויות הבנייה ייגבה רק פעם אחת, מהיזם שזכויות הבנייה יהיו בבעלותו כשיגיע יום המכירה של העסקה המקורית ואולם בעת העברת זכויות בין יזמים בתקופת הביניים עד להתקיימות התנאים המתלים בהסכם ההתחדשות העירונית, על הנעבר יהיה לשלם מס רכישה על רכיב המזומן שישולם בפועל למעביר; (ב) לבטל את האפשרות של מוכר דירה במסגרת פרויקט של פינוי בינוי לקבל פטור ממס שבח על תמורה כספית אשר מקבל במסגרת עסקת

הפינוי בינוי, למעט במקרה בו מדובר בקשיש או במקרה בו הדירה הנמכרת היא דירתו היחידה של המוכר.

10) הוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף במתחם פינוי או בנינוי במסגרת תכנית החיזוק - בהתאם לטיטוט התקנות, מי שהיה דייר בדירה ציבורית מקורית במתחם פינוי בינוי וקיבל דירה חדשה ישלם הוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף בגין הדירה החדשה בסכום הזהה לסכום ועד הבית הממוצע שנדרש אותו דייר לשלם בשלושת החודשים האחרונים או 50 שקלים חדשים, לפי הגבוה מביניהם, למעט אם הדירה החדשה גדולה מהדירה המוקנית לו לפי זכאותו, שאז יחויב בתשלום מחצית הוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף, המושטות על הדירה, בהתאם לנהוג במתחם או בבניין שבו נמצאת הדירה.

4.4 גורמים נוספים העשויים להשפיע על שוק הדיור בישראל

4.4.1 ביקוש והיצע בשוק הקבלנות

היקף הפעילות בתחום קבלנות הבניה למגורים מושפע מהביקוש לדירות למגורים ומהיקף התחלות הבניה וכן מפרמטרים אחרים, בין היתר שיעור הצמיחה ושיעורי האבטלה, זמינות כח אדם וחומרי גלם, תכניות ממשלתיות לפיתוח ערים וישובים חדשים או שכונות מגורים חדשות. שוק קבלנות הבניה למגורים הינו רווי תחרות ופועלים בו שחקנים רבים, אולם קיימים רק מספר מצומצם יחסית של חברות המבצעות עבודות בניה של פרויקטים רחבי היקף למגורים.

4.4.2 זמינות קרקעות וכוח אדם לבנייה ומחירי חומרי גלם

כקבוצה הפועלת בייזום פרויקטים בכל תחומי פעילותה, מושפעת הקבוצה: (1) מהמחסור בקרקעות זמינות לבניה בישראל, המגביל את יכולתה ליזום פרויקטים חדשים ומשפיע על מחירי מוצריה; (2) מהמחסור ואי הזמינות של כוח אדם מיומן בענף הבנייה, לו עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים להם התחייבה הקבוצה, עלות העבודה בענף, ועלויות הביצוע; ו- (3) ממחיר חומרי הגלם בענף הבניה המושפעים, בין היתר, מהגבלות ייבוא על חומרים וממחירי סחורות בעולם.

4.5 מידע כללי על פעילות החברה בתחום הפעילות

4.5.1 האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת הקבוצה

לקבוצה פרויקטים ועבודות קרקע למגורים בפריסה ארצית רחבה. החברה פועלת מבאר שבע בדרום ועד נהריה בצפון ולא ניתן לאפיין פלח גיאוגרפי מוגדר בישראל שבו פועלת הקבוצה. נכון למועד הדוח, הפרויקטים הנמצאים בשלבי ביצוע מצויים בעיקר במרכז הארץ.

סוגי התקשרויות לרכישת קרקעות

הקבוצה מבצעת התקשרויות לצורך רכישת קרקעות בצורות התקשרות הנפוצות בדרך כלל בהתקשרויות עם בעלי קרקע, ובכלל זה:

1. **עסקת מזומן** - עסקה בה הזכויות נרכשות בתמורה למזומן על פי הסדרי התשלום שנקבעו בהסכם הרכישה.
2. **עסקת קומבינציה** - עסקה בה רוכשת החברה חלק מזכויות המוכר במקרקעין, ובתמורה זכאים בעלי הקרקע לחלק מתקבולי המכירות או מיחידות הדיור של הפרויקט.
3. **רכישת קרקעות במסגרת מכרזי מקרקעין** - מדובר בקרקעות של המדינה המנוהלות על-ידי רשות מקרקעי ישראל בהן רוכשת הקבוצה זכויות חכירה ו/או זכויות פיתוח.
4. **פרויקטים של "התחדשות עירונית"** -

"**פינוי בינוי**" - פרויקט בנייה במסגרתו יזם מפנה מתחם מגורים בעל פוטנציאל בנייה גבוה המנוצל באופן חלקי בלבד לשם בנייה מחדש על הקרקע בהיקף גדול יותר. לאחר קבלת הסכמת הדיירים עוברות זכויות הדיירים לידי היזם, הדיירים מפונים ליחידות זמניות, המבנים הקיימים נהרסים ותחתם נבנים בנייני מגורים חדשים (לרבות בניינים בהם עירוב שימושים) כתוצאה מהגדלת זכויות הבנייה. בתום הבניה מוקנות לדיירים זכויות ביחידות החלופיות שנבנו עבורם (או כל תמורה מוסכמת אחרת), ואילו היזם מוכר את יתר היחידות שבנה בשוק החופשי או בהתאם להוראות התב"ע. הסמכות להכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי נתונה בידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הממונה על ידי הממשלה (להלן: "**מנהל הרשות**") מתוקף חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016. הכרזת מנהל הרשות יכולה להיעשות באחד משני מסלולים:

מסלול רשויות - במסלול הרשויות המקומיות הכרזת המתחם תעשה לבקשת הרשות המקומית או מיוזמתו של מנהל הרשות בהסכמת הרשות המקומית וזאת בהינתן שבמתחם ישנו מספר מינימלי של יחידות לפינוי והריסה כקבוע בד"ן.

מסלול מיסוי - לפי מסלול זה, מנהל הרשות מכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי לבקשת היזם בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר ועל פי כללים שקבע שר האוצר. בדומה למסלול רשויות, גם במסלול זה נדרש מספר יחידות קיימות מינימלי במתחם תכנון ראשוני לפינוי ובינוי. במסגרת הכרזת מתחם כמתחם פינוי בינוי, היזם והבעלים זכאים להקלות מס כגון; הקלות בהיטל השבחה בתנאים מסוימים; הטבות במס שבח; הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות אפשרות

לדחיית המועד הקובע לחבות במס; פטור ממע"מ על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים.

תמ"א 38/2 - ביום 18 במאי 2005 נכנסה לתוקף תכנית מתאר ארצית 38 לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה שנועדה לעודד חיזוקם של מבנים אשר נבנו קודם ליום 1 בינואר 1980 שלא בהתאם לתקן 413 וזאת על מנת לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה (להלן: "תמ"א 38").

תמ"א 38 קובעת הוראות למתן היתרי בניה לצורך חיזוק המבנים בלבד, בין באמצעות חיזוק המבנה הקיים (תמ"א 1/38) (פעילות בה החברה אינה עוסקת בה למועד הדוח) ובין באמצעות הריסתו ובנייתו מחדש תוך הוספת דירות לדירות הקיימות במבנה (תמ"א 38/2), פעילות אשר למועד הדוח החברה עוסקת בה באמצעות צבר פרויקטים מצומצם ובאזורי ביקוש מרכזיים בלבד.

על מנת לאפשר את החיזוק, מתירה תמ"א 38 תוספת זכויות בנייה אשר ברובן מוקנות ליום כתמריץ אשר מממן את חיזוק המבנים וכן מתירה חריגה מקווי בניה ומגובה המותרים ע"פ התוכנית המאושרת החלה על המקום והכל בכפוף לקבלת כלל האישורים והיתר בניה מהועדה המקומית.

יזמים הפועלים בתחום זה מקבלים מהדיירים הקיימים את הזכויות ליחידות המגורים הנוספות במבנה מכוח תמ"א 38 ותב"עות נוספות, ובתמורה נושאים היזמים בכלל עלויות הבנייה לדיירים וזאת בהתאם להסכמים השונים הנחתמים עם הדיירים הקיימים.

תוקף תמ"א 38 - תוקפה המקורי של התכנית נקבע ל- 5 שנים והיא הוארכה מספר פעמים. ביום 15 בנובמבר 2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה כי הוראות תמ"א 38 יחולו עד ליום 1 באוקטובר 2022 וביום 5 באפריל 2022 ולאחר שעודכנה כי תיקוני החקיקה הנוגעים להחלפת תמ"א 38, טרם אושרו בקריאה בשניה ושלישית, החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבניה להאריך את תוקפה של התמ"א בשנה נוספת, עד ליום 1 לאוקטובר 2023 ובכך לאפשר תקופת מעבר סבירה בין ההסדר הקבוע בתמ"א להסדר החקיקתי שעתיד להחליפה באופן מדורג.

4.5.2 אופי התקשרות עם קבלנים מבצעים

הפרויקטים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי מתבצעים לרוב באמצעות קבלני מפתח המבצעים עבור הקבוצה את כל העבודות מתחילת הבניה ועד להשלמתה ומסירת הדירות לדיירים. על פי רוב, ביצוע הבניה מתבצע על ידי אותם קבלנים איתם מתקשרת הקבוצה "בחווה מפתח" (Turn-Key) קבלן ראשי לביצוע הפרויקט וזאת עד להשלמתו, כאשר הקבלן מתחייב לשמש קבלן ראשי משלב השלד ועד לשלב סיום עבודת הגמר והפיתוח. כמו כן נושא הקבלן הראשי באחריות מקבילה לאחריות הקבוצה לדיירים לתיקוני אחריות ובדק. בחירת הקבלן נעשית בדרך כלל לאחר משא ומתן אותו מנהלת הקבוצה אל מול מספר קבלנים. התמורה המשתלמת לקבלן על פי רוב הינה בסכום פאושלי שנקבע מראש, ונעשה על-פי התקדמות ביצוע העבודות בהתאם לחשבונות מאושרים. הקבוצה מקפידה כי הקבלנים שיבחרו יהיו בעלי מוניטין מוכח ויכולת כספית, על מנת להבטיח את איכות הבניה ועמידה בלוח הזמנים אשר לו התחייבה כלפי הדיירים. יצוין כי החברה מעמידה דרך קבע מתחילת הפרויקט מנהל פרויקט מטעמה, אשר מפקח על פעילות הקבלן ובפרויקטים רבים גם מפקחים בשכר או חברות פיקוח שאחראים לפיקוח על עבודות התכנון וביצוע הפרויקט על ידי הקבלן המבצע. בנוסף מעסיקה הקבוצה ספקי שירותים הנדסיים כגון אדריכלים ומתכננים.

4.5.3 סוגי שימושים במלאי הנמכר

הפרויקטים המבוצעים על ידי הקבוצה כוללים: בנית דירות למגורים, יח"ד קרקע שעברו תהליך תכנון ובחלק מהמקרים בהתאם למצב התכנוני - מסחר ו/או תעסוקה (בדרך כלל כחלק מפרויקט מעורב שימושים). הקבוצה מתמחה, בין היתר, בבניית פרויקטים של שכונות מגורים מתוחמות, המונות בדרך כלל מאות יחידות דיור והכוללות, בנוסף לבנייני המגורים, שטחי ציבור ושטחים מסחריים המיועדים לתושבי השכונה, תוך שימת דגש על פיתוח חיי קהילה. כמו כן בונה הקבוצה דירות יוקרה באזורי הביקוש בגוש דן. בהתאם לשיקוליה הכלכליים, עשויה החברה לבחור למכור יחידות קרקע ללא הקמת דירות למקסום התשואה על ההון. מדיניות הקבוצה מתבססת על מכירת חלק משמעותי מהדירות בשלבי הבניה הראשונים ולעיתים אף קודם לכן (מתכונת Pre-Sale), ולא בניה למלאי. בפרויקטים הכוללים היקף גדול של יח"ד, הקמת הפרויקט מתבצעת, באם ניתן ובהתאם לשיקול דעתה המקצועי של החברה, בשלבים כדי להקטין את הסיכונים הכרוכים בהקמת הפרויקט, כאשר תחילת הקמתו של כל שלב ושלב תלויה בהתקדמות העבודות וקצב מכירת יחידות הדיור של השלב הקודם.

4.5.4 מדיניות מימון פרויקטים

מימון הבניה של הפרויקטים מתבצע באמצעות ליווי כפרויקט סגור המובטח בשעבוד הזכויות בפרויקט הממומן. במסגרת הליווי מעמיד הגורם המממן אשראי גם לצורך מימון רכישת הקרקע, מימון תשלומי המיסים בגין העסקה ומימון ביצוע הבניה, ובנוסף מעמיד הגורם המממן ערבויות נדרשות להבטחת התשלומים ו/או הבנייה. על פי רוב, העמדת המימון מותנית בהעמדת הון עצמי על ידי הקבוצה ו/או השותפים בפרויקט, כאשר בשנים האחרונות נע שיעור ההון העצמי בדרך כלל בין 10% ל- 20% מסך העלויות של השלב הרלוונטי. כאשר הפרויקט מבוצע במספר שלבים, לעיתים ניתנת מסגרת אשראי לכל שלב בנפרד ובחלק מהמקרים ניתנת מסגרת אשראי לכלל שלבי הפרויקט, אך

ניצול האשראי המוקצה בגין כל שלב מותנה בקיום יעדי הבניה ו/או יעדי המכירות שנקבעים. בחלק מהמקרים ממומן הפרויקט מאמצעים עצמיים של חברות הקבוצה וממקדמות ממכירות.

4.5.5 שינויים מהותיים בתחום הפעילות בשלוש השנים האחרונות

בשלוש השנים האחרונות לא היו שינויים מהותיים בתחום הפעילות, למעט גידול משמעותי בהיקפי פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית שחלקם הבשילו ונמצאים נכון לסוף תקופת הדוח בשלב ההקמה, חלקם נמצאים בשלבי רישוי וצפויים להבשיל לכדי ביצוע בשנת 2023 וחלקם האחר נמצאים בשלבי תכנון שונים.

4.5.6 שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה ראו סעיף 14 להלן. לפירוט אודות צעדי הממשלה ושינויי חקיקה במסגרת המאמץ לבלימת עליות המחירים בשוק הנדל"ן, ראו סעיף 4.3.3 לעיל.

4.5.7 השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 81 והוראת שעה), התשע"ה-2015, אשר פורסם ביום 23 ביוני 2015, קבע שיעורי מס רכישה גבוהים יותר לרוכשי דירת מגורים שאינה דירת מגורים יחידה, בשיעורים של 8%-10%, בהוראת שעה עד ליום 31 בדצמבר 2020, וזאת במטרה לנסות ולהשפיע על מחירי הדור. בסוף חודש יולי 2020 נכנס לתוקף תיקון לחוק מיסוי מקרקעין במסגרתו נקבע כי הוראת השעה, אשר כאמור הייתה אמורה להסתיים ביום 31 בדצמבר 2020, תסתיים והחל מפרסום החוק ברשומות יחולו מדרגות מס הרכישה הקבועות בסעיף 9(ג1)(1) לחוק.

בחודש נובמבר 2021 אושרה הצעת החוק להעלאת מס הרכישה על דירה שנייה במהלך שנועד לצנן את ביקוש המשקיעים בשוק הדור.

באפריל 2016 תוקן חוק מיסוי מקרקעין (תיקון מס' 85), במטרה לעודד רוכשי דירות חלופיות להקדים ולמכור את דירותיהם הראשונות, באופן שבו פרק הזמן למכירת דירת מגורים שבו יתישב הדירה הנמכרת כ"דירה יחידה" ויחולו שיעורים מופחתים של מס, הן לעניין מס שבח והן לעניין מס רכישה, יעמוד על 18 חודשים (חלף 24 חודשים שהיו קבועים בחוק). האמור נקבע כהוראת שעה ל-5 שנים (עד ליום 30 באפריל 2021). בהתאם להוראות סעיף 38 לחוק יסוד: הכנסת (הארכת תקופת חיקוקים), מועד סיום הוראת השעה שנקבעה בתיקון 85 נדחה לתום שלושת החודשים לתקופת הכהונה של הכנסת דאז ולכן נכון למועד פרסום דוח זה, הוראת הקבע הקובעת תקופה של 24 חודשים, חלה על רכישות שבוצעו החל מיום 7 ביולי 2021.

4.6 תחרות

בתחום היזמות בענף הבניה למגורים פועלות מספר קטן של חברות גדולות הבונות עשרות פרויקטים של אלפי יח"ד בשנה כדוגמת החברה, אפריקה מגורים, שיכון ובינוי נדל"ן, י.ח דמרי, פרשקובסקי, דונה, אקרו ואשר המבצעות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול. לצדן פועלות מספר גדול יותר של חברות בינוניות, וכן מספר רב של חברות קטנות ויזמים מסוגים שונים הפועלים באיזור גיאוגרפי מסוים.

החברה מעריכה כי חלקה של הקבוצה בנתח השוק של מכירת דירות בישראל (על בסיס כמות הדירות החדשות הנמכרות בשנה) הינו כ-2% בממוצע.

על אף התחרות הרבה כאמור שגורמת לשחיקה יחסית במרווחים היזמיים של חברות הפועלות בתחום, נהנית החברה ממוניטין גבוה בשוק, לאור ניסיונה הרב בתחום ופעילותה רבת השנים בישראל. הפריסה הגיאוגרפית הנרחבת של הפרויקטים המבוצעים במקביל מקטינה את הסיכונים התפעוליים ומאפשרת לחברה למכור בכל רחבי הארץ. יש לציין כי ברשות החברה, כאמור, מצבת קרקעות זמינות לבניה בהיקף משמעותי, דבר אשר מבדל אותה ממרבית היזמים הפועלים בתחום.

4.7 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

להערכת הנהלת החברה, גורמי הצלחה העיקריים של הקבוצה בתחום הפעילות הינם היכולת לאתר קרקעות ליזום ופרויקטים להמשך פעילותה, המוניטין הטוב של הקבוצה, מיצובה העסקי, איכות התכנון והבניה של הפרויקטים הנבנים, כוח האדם המקצועי והמנוסה, נגישות לגופים מממנים ואיתנות פיננסית, התקשרות עם קבלני ביצוע איכותיים אשר יבטיחו שיעור נמוך יחסית של ליקויי בניה, פעולות שיווק שנוקטת הקבוצה, בחינה מדויקת של מיקום הפרויקטים באופן שיקנה להם ביקוש וכן ניהול נכון של תזרים המזומנים של החברה.

4.8 חסמי כניסה ויציאה בתחום הפעילות

להערכת הנהלת החברה, חסמי הכניסה של תחום הפעילות משתנים ביחס לגודל והיקף הפעילות בה מעוניין יזם לפעול. באשר לפרויקטים בהיקף ובגודל בהם פועלת החברה, חסמי הכניסה העיקריים הינם יכולת פיננסית המאפשרת את השקעת ההון העצמי הנדרש בפרויקט וקבלת מימון בנקאי. כמו כן, החברה רואה חשיבות רבה בידע, במוניטין, בניסיון, בתכנון, בניהול, בביצוע ובפיקוח על פרויקטים למגורים, נוסף על ניסיון בעבודה ובהתנהלות מול רשויות התכנון ועמידה בדרישות הרישוי הקבועות בחוק.

להערכת הנהלת החברה חסמי היציאה העיקריים של תחום הפעילות הינם: פרויקטים ארוכי טווח, אחריות לרוכשי הדירות על פי חוק המכר והתחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות בקרקעות, רשויות ורוכשי דירות.

4.9 תמצית התוצאות²⁵

בטבלה שלהלן מובאת תמצית התוצאות של הקבוצה בתחום הבניה למגורים בשלוש השנים האחרונות (באלפי ש"ח):

לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
1,213,645	1,462,036	976,964	הכנסות ממכירת דירות ומגרשים
-	-	50,842	הכנסות ממכירת קרקעות
1,213,645	1,462,036	1,027,806	סה"כ הכנסות במגזר הבניה למגורים
97%	98%	93%	שיעור מכלל הכנסות החברה
201,134	265,915	217,313	רווח גולמי בתחום הפעילות (חלק התאגיד)
2,719,628	3,550,136	4,496,517	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

4.10 נתונים מצרפיים²⁶

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת 2022		
מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)	גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מס' יח"ד)
0-6	-	-
6-12	20,888	36
12-18	-	-
18-24	-	-
מעל 24	27,496	17
סך-הכל	48,384	53
רווח גולמי צפוי	24,697	
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד למועד הסמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)	5	

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2022	
מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה ומגרשים לשיווק	2,554
מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה	849
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה	398
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)	39
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח) (*)	1,399,445
רווח גולמי שהוכר מפרויקטים בהקמה עד ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	170,781
רווח גולמי שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)	1,236,428

(*) מלאי לאחר גריעות לרוויה, כולל קומבינציה.

²⁵ תמצית התוצאות המובאות בסעיף זה אינה כוללת הכנסות ורווח גולמי בחברות כלולות של החברה. יצוין כי החברה הינה הבעלים של 50% בחברות כלולות המחזיקות ביחידות דיור שחלקן נמכרו בתקופות המוצגות בפרויקט קינג דיויד שהקמתו הסתיימה. נכון ליום 31.12.2022 נותרו בפרויקט 8 יחידות דיור שטרם נמכרו (עד למועד אישור דוח זה נמכרו 3 יחידות דיור).

²⁶ הנתונים כוללים את פרויקט קינג דיויד שבבעלות חברות כלולות.

4.11 צבר הכנסות ומקדמות

להלן פירוט ההכנסות מדירות שנמכרו על-ידי החברה עד ליום 31 בדצמבר 2022 וטרם נזקפו לדוח רווח והפסד וכן מקדמות ותשלומים שצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים, בחתך של רבעונים לשנה הקרובה ובחתך של שנים לתקופות שלאחר מכן.

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
		(באלפי ש"ח)	
100,553	231,122	רבעון 1	שנת 2023
74,634	306,647	רבעון 2	
57,212	298,468	רבעון 3	
161,995	295,797	רבעון 4	
361,649	996,737	שנת 2024	
510,052	563,210	שנת 2025	
337,166	123,099	שנת 2026	
-	-	שנת 2027 ואילך	
1,603,260	2,815,079	סה"כ	

הנתונים בטבלה שלעיל מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הנחות, הערכות ותוכניות הקבוצה נכון למועד הדוח ואין כל ודאות בהתממשותו וזאת, בין היתר, לאור קצב בניית הפרויקטים והערכות הקבוצה ביחס להשלמתם, וכן עקב השפעתם האפשרית של גורמי סיכון המפורטים בסעיף 19 להלן. יובהר כי האמור לעיל לעניין אי הוודאות ביחס לנתוני הצבר מקבל משנה תוקף לאור העובדה שהכנסות הוכרו לפי תקן IFRS 15, כך שעל החברה לאמוד לצורך עריכת הצבר גם את שיעור הביצוע הצפוי של הפרויקטים בכל נקודת זמן לגביה ניתנים נתונים בצבר.

4.12 ספקים וקבלני משנה מהותיים

החברה נוהגת לגוון את התקשרויותיה עם ספקים או קבלנים. הליך בחירת הקבלנים מתבצע לרוב בדרך של הזמנה להציע הצעות ו/או הליך התמחרות לא פומבי, תוך מתן משקל להיכרות הקודמת עימם, איכות השירותים, יכולות הביצוע ולאופי הפרויקט.

להערכת החברה אין לה תלות בספק או בקבלן כלשהו, בין היתר בהתחשב בערבויית המתקבלות מהקבלנים ובעלויות הלא מהותיות שנגרמו לחברה בעת החלפת מספר קבלנים בשנים האחרונות. ככלל רמת הסיכון הנובעת מהתקשרות עם קבלן מושפעת בעיקר מהיקף העבודה, שיעור ההשלמה של היקף העבודות ומידת הקרבה לתאריך האכלוס. לחברה קיימת התקשרות עם מספר קבלנים בהיקף כספי משמעותי ביחס לכלל ההתקשרויות עם קבלנים עימם פועלת הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר 2022. שיעור ההתקשרויות עם כל אחד מהם נע בטווח שבין 5% ל- 34% מסך התקשרויות הקבוצה עם קבלנים ליום 31 בדצמבר 2022 (לשנת 2021 : 22%-5%).

4.13 פרויקטים מהותיים מאוד ושאינם מהותיים מאוד

4.13.1 פילוח רווח גולמי ממכירת דירות לשנת 2022 - נתונים כללים על פרויקטים שנזקפו לרווח והפסד (על בסיס מאוחד)

שיעור רווח גולמי מצטבר ליום 31.12.2022	רווח גולמי שנצבר בשנת 2022 (באלפי ש"ח)	הכנסות שוטפות שנצברו בשנת 2022 (באלפי ש"ח)	עלויות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	מס' יח"ד מכורות ליום 31.12.2022	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק	היקף מכירות מצטבר ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	שיעור השלמה כספי / הנדסי ליום 31.12.2022	שם הפרויקט
11%	15,059	135,025	166,163	187,497	152	152	260,602	72%	אזורים הנרקיס - מתחם הפארק
18%	11,924	66,769	62,714	76,422	97	99	161,197	47%	אזורים הנרקיס - מתחם Urban
19%	15,551	79,821	79,950	98,871	101	102	168,684	59%	אזורים הנרקיס - מתחם High Life
15%	17,480	110,743	120,872	142,449	209	212	354,277	40%	אזורים הנרקיס - מתחם Avenue
41%	6,985	17,019	11,143	18,847	18	48	23,725	79%	Oliver
18%	7,047	38,071	32,344	39,619	60	66	226,915	17%	אזורים פארק הים (*)
14%	7,413	66,737	80,621	93,887	521	572	1,217,388	8%	אזורים Moment בת ים (*)
16%	2,145	13,378	11,233	13,378	86	202	255,299	5%	N סוקולוב (*)
13%	634	4,747	4,113	4,747	74	221	251,669	2%	N בארי (*)
27%	2,785	10,275	7,490	10,275	40	104	171,771	6%	שער העיר גבעת שמואל - שלב א' (*)
28%	37,740	131,777	153,284	213,486	258	355	816,186	26%	Exchange רמת גן
9%	1,231	13,320	12,089	13,320	3	63	81,644	16%	אזורים חופים (*)
12%	2,734	8,571	99,676	113,299	60	60	113,299	100%	אזורים הכוכב 150 אזורים הכוכב 151
11%	7,117	54,827	478,349	540,055	312	312	540,055	100%	אזורים שהם - שלב א'
14%	8,633	67,434	326,182	378,221	188	188	378,221	100%	אזורים שהם - שלב ב'
20%	5,300	22,238	118,241	147,862	70	70	147,862	100%	אזורים שהם - שלב ג'
21%	14,491	64,148	175,457	220,762	62	62	220,762	100%	אזורים WEST גני תקווה (*)
20%	7,786	36,441	53,254	66,414	100	136	66,396	100%	Central Park שלב ב'
-	17,787	31,814							אחרים (**)
19.5%	190,580	976,964	2,044,363	2,437,782	2,518	3,312	5,758,770		סה"כ

(*) הקרקע נרכשה בעסקת קומבינציה או במסגרת פרויקט התחדשות עירונית.

(**) בעיקר הכנסות, רווח גולמי ועדכון הפרשות לגגמר של פרויקטים שהקמתם הסתיימה.

4.13.2 פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת 2022 - נתונים כללים על הפרויקט

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	יח"ד שאוכלסו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו (באלפי ש"ח)		סה"כ עלויות שהוכרו (באלפי ש"ח)		סה"כ רווח גולמי שהוכר (באלפי ש"ח)		שיעור רווח גולמי (%)	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) (באלפי ש"ח)	
									תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט			תקופה שוטפת
אזורים הכוכב 150	הרצליה	2017	רבעון 4 2019	רבעון 2 2022	100%	30	30	100	3,809	58,373	3,071	51,188	738	7,185	12%	-	20
אזורים הכוכב 151	הרצליה	2017	רבעון 4 2019	רבעון 2 2022	100%	60	60	100	8,571	113,299	5,837	99,676	2,734	13,623	12%	-	19
אזורים שהם - שלב א'	שוהם	2017	רבעון 4 2019	רבעון 2 2022	100%	312	309	111	54,827	540,055	47,710	478,349	7,117	61,706	11%	24	16
אזורים שהם - שלב ב'	שוהם	2017	רבעון 4 2019	רבעון 3 2022	100%	188	78	120	67,434	378,221	58,800	326,182	8,633	52,039	14%	21	17
אזורים שהם - שלב ג'	שוהם	2017	רבעון 3 2020	רבעון 2 2022	100%	70	56	128	22,238	147,862	16,938	118,241	5,300	29,621	20%	-	17
אזורים WEST גני תקווה (*)	גני תקווה	2011	רבעון 2 2020	רבעון 4 2022	100%	62	46	130	64,148	220,762	49,657	175,457	14,491	45,305	21%	-	27
Central Park שלב ב' 27	באר שבע	2014	רבעון 3 2017	רבעון 2 2022	50%	100	87	117	36,441	66,414	28,654	53,254	7,786	13,160	20%	12	6
סה"כ						822	666		257,467	1,524,985	210,669	1,302,347	46,799	222,638			

(*) הקרקע נרכשה בעסקת קומביניציה.

²⁷ במהלך חודש מאי 2022 התקבלה החלטה משותפת על-ידי החברה ועל-ידי חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ בדבר יעוד להשכרה של בניין אחד הכולל 136 יחידות דיור, בהתאם לתכנית מכוח הפרק השביעי לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959. למידע נוסף ראו פרק ב' - דוח הדירקטוריון, סעיף 8 במסגרת עדכון על פרויקטים עיקריים של החברה.

4.13.3 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2022 - נתונים כלליים על הפרוייקטים

שם הפרוייקט	מיקום הפרוייקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט (%)	יח"ד שנתרו במלואי נכון ליום 31.12.2022	יח"ד שטרם נמסרו נכון ליום 31.12.2022	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנתרו במלואי ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרוייקט, לפי תקופות:				רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (באלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיים הפרוייקט (באלפי ש"ח)
										רבעון 1 לשנת 2022	רבעון 2 לשנת 2022	רבעון 3 לשנת 2022	רבעון 4 לשנת 2022			
Central Park שלב א'	באר שבע	2014	רבעון 2017 1	רבעון 2020	50%	9	3	5,420	106	12	8	-	1,760	25%	7,725	
Central Park שלב ב'	באר שבע	2014	רבעון 2017 3	רבעון 2022	50%	36	13	20,888	123	10	9	4	6,047	22%	29,377	
קינג דיורד (*)	ירושלים	2006	רבעון 2007 3	רבעון 2011	50%	8	8	11,038	111	3	4	1	9,066	43%	18,039	
סה"כ						53	24	37,346		25	33	5	16,874		55,141	

(*) הפרוייקט בבעלות חברות כלולות.

(**) נתונים בדבר היקף יחידות דיור בטבלה זאת מתייחסים לכלל הפרוייקט (כולל חלק שותפים). הנתונים הכספיים מתייחסים לחלק החברה.

4.13.4 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2022 - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות

שם הפרוייקט	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרוייקט (בכל תקופה), ללא מע"מ				מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
	רבעון 1 לשנת 2022	רבעון 2 לשנת 2022	רבעון 3 לשנת 2022	רבעון 4 לשנת 2022	
Central Park שלב א'	11	11	12	-	15
Central Park שלב ב'	12	12	12	-	12
קינג דיורד (*)	44	57	57	58	45

(*) הפרוייקט בבעלות חברות כלולות.

4.13.5 פרויקטים בהקמה - נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד)

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	מספר יח"ד בפרויקט		מ"ר ממוצע ליח"ד בפרויקט	שיעור השלמה כספי/הנדסי ליום 31.12.22 (%) (**)	מס' יח"ד שלגביהם נחתם הסכם מכירה מחייב			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.22	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (באלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח)	סך רווח גולמי שהוכר ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	יחסי רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח) (באלפי ש"ח)	יתרת עומדים צפויה בסיום לרבות יח"ן עצמי שהושקע בפרויקט (באלפי ש"ח)
						כולל יח"ד שגובות עבות בעסקאות קומביניזיה	יח"ד הקבוצה בלבד			נכון ליום 31.12.21	נכון ליום 31.12.22	עד ובסמוך למועד פריסום הדוח							
פרויקטים לא מהותיים																			
אזורים הנרקיס - מתחם הפארק	ראשון לציון	100%	2017	רבעון 4 2020	רבעון 3 2023	72%	152	118	152	150	152	-	260,561	230,914	29,647	21,334	8,313	39,594	
אזורים הנרקיס - מתחם Urban	ראשון לציון	100%	2017	רבעון 2 2021	רבעון 2 2024	47%	97	121	99	90	97	-	169,964	138,652	31,312	13,709	17,603	-	
אזורים הנרקיס - מתחם High Life	ראשון לציון	100%	2017	רבעון 4 2020	רבעון 1 2024	59%	101	122	102	86	101	-	173,259	139,527	33,731	18,921	14,810	5,844	
אזורים הנרקיס - מתחם Avenue	ראשון לציון	100%	2017	רבעון 4 2020	רבעון 2 2024	40%	209	120	212	173	209	3	361,387	305,565	55,821	21,577	34,244	54,343	
Oliver	תל-אביב	50%	1962	רבעון 3 2021	רבעון 4 2023	79%	18	114	58	8	18	-	71,416	42,802	28,614	7,703	20,911	28,328	
אזורים פארק הים (*)	בת ים	100%	2017	רבעון 2 2021	רבעון 3 2024	17%	60	117	113	38	60	5	243,954	197,582	46,372	7,275	39,097	43,182	
שער העיר - שלב A (*)	גבעת שמואל	100%	ל.ר	רבעון 1 2022	רבעון 3 2026	6%	40	119	157	-	40	5	353,389	270,479	82,910	2,785	80,125	64,403	
אזורים חופים (*)	נתניה	100%	ל.ר	רבעון 2 2022	רבעון 4 2025	16%	3	130	115	-	3	1	279,187	209,925	69,262	1,231	68,031	46,987	
Symphony	חולון	100%	1988	רבעון 4 2022 (***)	רבעון 4 2026	0%	9	100	100	-	9	3	251,296	169,938	81,357	-	81,357	²⁸ 85,561	
עיר הים - שלב א' (*)	חיפה	100%	ל.ר	רבעון 4 2022 (***)	רבעון 2 2027	0%	77	116	368	-	77	11	613,237	489,824	123,413	-	123,413	²⁹ 117,742	
פרויקטים מהותיים מאוד																			
N סוקולוב (*)	נתניה	100%	ל.ר	רבעון 2 2022	רבעון 2 2026	5%	86	119	264	58	86	4	539,400	432,754	106,646	2,145	104,501	112,600	
N בארי (*)	נתניה	100%	ל.ר	רבעון 2 2022	רבעון 3 2026	2%	74	115	292	-	74	5	613,115	504,069	109,047	634	108,413	141,512	
Exchange רמת גן	רמת גן	100%	2007	רבעון 4 2020	רבעון 4 2025	26%	258	94	355	232	258	-	1,255,632	879,009	376,622	60,202	316,420	334,166	
אזורים Moment בת ים (*)	בת ים	100%	ל.ר	רבעון 2 2021	רבעון 4 2025	8%	521	111	714	472	521	3	1,422,900	1,190,446	232,454	13,266	219,188	216,609	
סה"כ							1,705		2,554	1,307	1,705	39	6,608,695	5,201,486	1,407,209	170,781	1,236,428	1,290,871	

(*) פרויקטים בהם הקרקע נרכשה במסגרת עסקת קומביניזיה או פרויקטי התחדשות עירונית. סך ההכנסות המוצגות בגין פרויקטים אלו כוללות את מרכיב הקומביניזיה.
 (**) שיעור השלמה נקבע בהתאם ליחס עלויות הביצוע בפועל ביחס לסך עלויות הביצוע הצפויות בפרויקט. עלויות אלה לא כוללות את עלות הקרקע ועלויות אחרות שאינן מצביעות על התקדמות העבודה.
 (***) פרויקטים בהם ניתן היתר בניה ונכון למועד הדוח החלה ההיערכות לתחילת ביצוע.
 (****) הנתונים הכספיים לרבות העודפים המוצגים בטבלה הינם בגין יחידות הדיוור בלבד ואינם כוללים הכנסות, רווחים ועודפים נוספים שינבעו בגין שווי שטחי המסחר והתעסוקה שבנייה במסגרת הפרויקטים.
 (*****) נתונים בדבר היקף יחידות דיוור בטבלה זאת מתייחסים לכלל הפרויקט (כולל חלק שותפים). הנתונים הכספיים מתייחסים לחלק החברה.

²⁸ נכון למועד דוח זה החברה לא השלימה את השקעת ההון העצמי הנדרשת. העודפים המוצגים משקפים את ההון שהושקע בפועל בתוספת רווח מהפרויקט.
²⁹ נכון למועד דוח זה החברה לא השלימה את השקעת ההון העצמי הנדרשת. העודפים המוצגים משקפים את ההון שהושקע בפועל בתוספת רווח מהפרויקט.

פרוייקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2022 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרוייקט

מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרוייקט (בכל תקופה), ללא מע"מ (ש"ח)				עלויות שהושקעו בפועל בפרוייקט עד ליום 31.12.2022					הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח				שם הפרוייקט
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות מלאי בלתי מכור	מיום 1.1.2023 עד פרסום הדוח	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחרות (באלפי ש"ח)	עלויות מימון שהוזנו לפרוייקט (באלפי ש"ח)	בנייה (באלפי ש"ח)	קרקע היטלים פיתוח (באלפי ש"ח)	הכנסות שטרם הוכרו בפרוייקט (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שהוכרו מחוזים חתומים (באלפי ש"ח)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (באלפי ש"ח)	מקדמות שנתקבלו (באלפי ש"ח)	
													פרוייקטים לא מהותיים
-	-	23	19	186,825	14,950	4,740	96,144	70,991	73,105	187,497	20,619	239,983	אזורים הנרקיס - מתחם הפארק
24	-	24	13	83,619	5,437	316	43,598	34,268	84,775	76,422	41,661	119,536	אזורים הנרקיס - מתחם Urban
24	-	22	16	93,884	6,730	588	54,217	32,349	69,814	98,871	32,749	135,935	אזורים הנרקיס - מתחם High Life
25	28	23	14	174,893	11,346	4,308	77,871	81,368	211,828	142,449	76,531	277,746	אזורים הנרקיס - מתחם Avenue
26	-	27	25	34,161	2,044	88	16,446	15,583	4,878	18,847	9,339	14,386	Oliver
26	27	26	23	39,279	9,520	42	19,835	9,882	140,099	29,636	87,679	82,056	אזורים פארק הים (*)
23	21	22	-	51,853	8,190	552	9,477	33,634	107,762	6,834	86,189	28,060	שער העיר - שלב A (*)
25	28	28	-	37,998	4,701	350	19,714	13,233	26,030	4,476	26,835	605	אזורים חופים (*)
25	30	28	-	17,884	4,160	140	-	13,584	19,068	-	17,734	1,334	Symphony
17	18	18	-	6,881	5,243	61	-	1,577	145,834	-	133,918	10,029	עיר הים - שלב א' (*)
													פרוייקטים מהותיים מאוד
19	22	21	19	82,785	13,360	583	12,705	56,137	181,431	10,033	128,379	63,085	N סוקולוב (*)
22	21	19	-	91,177	11,313	859	4,966	74,039	168,675	3,279	130,150	43,691	N בארי (*)
46	-	42	36	436,715	42,423	25,224	130,523	238,545	602,700	213,486	439,583	376,603	Exchange רמת גן
26	22	23	18	263,063	53,698	1,147	56,984	151,234	168,675	10,033	128,379	692,704	אזורים Moment בת ים (*)
				1,601,017	193,115	38,998	542,480	826,424	2,818,492	873,933	1,603,260	2,085,753	סה"כ

(*) הקרקע נרכשה בעסקת קומבינציה. ההכנסות והעלויות אינן כוללות מרכיב של קומבינציה.

4.13.7 פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרוייקטים³⁰

יח"ד בפרוייקט				חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט (%)	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרוייקט	מועד סיום בנייה משוער בפרוייקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרוייקט	עלות נוכחית בספרים (באלפי ש"ח)	מועד רכישת הקרקע	מיקום הפרוייקט	שם הפרוייקט
מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי									
מ"ר ממוצע ליח"ד (***)	יח"ד (**)	מ"ר ממוצע ליח"ד (***)	יח"ד (**)								
116	195	116	195	100%	לא	רבעון 4 2026	רבעון 3 2023	40,911	2014	נהריה	אזורים צמרות נהריה שלב ג'
83	19	88	18	100%	לא	רבעון 4 2025	רבעון 3 2023	1,605	ל.ר	תל-אביב	מלאכי (*)
127	12	127	12	100%	לא	רבעון 1 2026	רבעון 3 2023	50,048	2018	תל-אביב	עמוס
111	24	111	24	100%	לא	רבעון 4 2025	רבעון 2 2023	1,857	ל.ר	תל-אביב	רמוז (*)
118	3 ¹ 405	138	352	50%	לא	רבעון 2 2027	רבעון 3 2023	20,117	2014	באר שבע	Central Park שלב ג'
116	202	116	202	100%	לא	רבעון 4 2026	רבעון 3 2023	23,301	1962	נתניה	שדרות בנימין
88	40	88	40	100%	לא	רבעון 4 2026	רבעון 4 2023	24,566	2021	ירושלים	הר נוף, חלב ודבש - שלב א' (*)
139	56	139	56	33%	לא	רבעון 4 2025	רבעון 4 2023	6,189	2008	רמת גן	קריניצי החדשה - 301-302 + 111-112 (*)
113	48	113	48	100%	כן	רבעון 4 2025	רבעון 2 2023	47,420	2020	ירושלים	אזורים נופי ארנונה
1,001			947					216,014			סה"כ

(*) הקרקע נרכשה בעסקת קומבינציה או פרויקט במסגרת התחדשות עירונית. לפרטים נוספים בדבר שיעור ההחתמות וסטטוס תכנוני, ראה סעיף 4.9.13 להלן.
 (**) כולל יח"ד של בעלי קרקע.
 (***) במונחי שטח מכר.

4.13.8 פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרוייקט

סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	סה"כ עלויות (באלפי ש"ח) (ד) + (ה)	סה"כ יתרת עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) (ה)	עלויות שהושקעו במועד בפרוייקט עד ליום 31.12.2022			סה"כ הכנסות הוכרו (באלפי ש"ח) (א) + (ב) + (ג)	מלאי שטרם נחתו לגביו חוזי מכירה מחייבים		הכנסות מחוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח			סה"כ יחידות לשינוק	מחיר הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרוייקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.22 (אלפי ש"ח)	שם הפרוייקט
				תכנון ואחרות (באלפי ש"ח)	עלויות מימון שהווננו לפרוייקט (באלפי ש"ח)	קרקע, היטלים, פיתוח (באלפי ש"ח)		מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (אלפי ש"ח)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (באלפי ש"ח) (ג)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (באלפי ש"ח) (ב)	מקדמות שנתקבלו (באלפי ש"ח) (א)	מספר חוזים מוקדמים חתומים			
14%	35,558	218,485	177,574	27,253	404	13,254	254,043	11	230,825	22,016	1,202	21	195	12	אזורים צמרות נהריה שלב ג'
	35,558	218,485	177,574	27,253	404	13,254	254,043	11	230,825	22,016	1,202	21	195		סה"כ

³⁰ יודגש כי לפני השקת פרויקט לשינוק או לפני תחילת בניה של פרויקט החברה תבחן את מצב השוק, הביקושים, זמינות אשראי, סביבת הריבית, התחייבויות החברה כלפי דיירים או בעלי קרקע (במקרה של פרויקט התחדשות עירונית או עסקת קומבינציה) והשפעות תזרימיות (היקף ההון העצמי הנדרש).
³¹ תוספת ש"ס ליחידות דיור

4.13.9 **נתונים נוספים אודות פרויקטים עיקריים בתכנון המיועדים לשיווק עד תום שנת 2023**³²

להלן פרטים אודות פרויקטים בתכנון שטרם הוחל בשיווקם למועד אישור דוח זה, ואשר להערכת החברה שיווקם יחל עד תום שנת 2023. יודגש, כי מדובר בפרויקטים אשר טרם נתקבלו בגינם היתרי בניה והמידע המופיע להלן הינו מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך) הכפוף לשינויים אפשריים. ייתכן כי שיווק הפרויקטים המפורטים להלן, כולם או חלקם, לא יחל עד תום שנת 2023 וכן ייתכן כי פרויקטים אחרים של החברה, אשר אינם מופיעים בטבלה שלהלן, ישווקו עד מועד זה. לעניין מידע צופה פני עתיד ראו את האמור בסעיף 4 לעיל.

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	מספר יח"ד (**)	מספר יח"ד לשייווק (**)	סך עלויות בדוח על המצב הכספי ליום 31.12.22 (אלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות צפויות (אלפי ש"ח) (***)	סה"כ עלויות צפויות (אלפי ש"ח) (***)	סה"כ רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח) (***)	סה"כ שיעור רווח גולמי כולל צפוי בנטרול מרכיב הקומבינציה	סה"כ שיעור רווח גולמי כולל צפוי בנטרול מרכיב הקומבינציה
אזורים צמרות נהריה שלב ג' (***)	נהריה	100%	195	195	40,911	254,043	218,485	35,558	14%	14%
מלאכי (*)	תל אביב	100%	19	8	1,605	76,948	70,621	6,327	12%	8%
עמוס	תל אביב	100%	12	7	50,048	104,487	90,383	14,104	13%	13%
רמז (*) (1)	תל אביב	100%	24	10	1,857	95,626	79,945	15,681	21%	16%
Park Central שלב ג'	באר שבע	50%	405	405	20,117	277,468	222,110	55,358	20%	20%
שדרות בנימין	נתניה	100%	202	202	23,301	497,149	308,526	188,623	38%	38%
הר נוף, חלב ודבש (*)	ירושלים	100%	209	110	29,180	368,621	307,747	60,874	18%	17%
קרנייצי החדשה 301-302 + 111-112 (*)	רמת גן	33%	56	40	6,189	91,622	71,269	20,353	22%	22%
אזורים נופי ארנונה	ירושלים	100%	48	48	47,420	137,576	112,070	25,506	19%	19%
קיצים (*)	תל אביב	37.5%	178	100	1,480	187,440	159,687	27,753	19%	15%
שער העיר - שלב B (*)	גבעת שמואל	100%	105	74	1,448	233,673	193,731	39,942	18%	17%
שער העיר - שלב C (*)	גבעת שמואל	100%	105	78	7,884	241,522	191,817	49,705	22%	21%
שלוש יהודה (*)	ירושלים	100%	144	96	2,712	313,103	258,119	54,984	19%	18%
שיכון ויצמן - שלב א' (*)	הרצליה	100%	186	128	5,420	589,806	441,028	148,778	28%	25%
סה"כ			1,888	1,501	239,572	3,469,084	2,725,537	743,547		

(*) הקרקע נרכשה בעסקת קומבינציה, או פרויקט במסגרת התחדשות עירונית.

(**) כולל חלק השותפים.

(***) כוללות הכנסות ועלויות בגין מרכיב קומבינציה. בגין פרויקטים שתחילת הקמתם צפויה בשנת 2023, נכון למועד דוח זה החברה השקיעה את מרבית ההון העצמי.

(****) לפרטים נוספים ראה טבלה 4.13.8

(1) פרויקט המוזק והמבוצע באמצעות שותפות עם צד ג'. הסכם השותפות כולל הוראות בדבר מימון ההון העצמי בפרויקט ואופי חלוקת הרווחים בין השותפים בהתאם למדרגות שנקבעו בהסכם. נתוני הרווח המוצגים משקפים את חלק החברה בפרויקט.

³² יודגש כי לפני השקת פרויקט לשיווק או לפני תחילת בניה של פרויקט החברה תבחן את מצב השוק, הביקושים, זמינות אשראי, סביבת הריבית, התחייבויות החברה כלפי דיירים או בעלי קרקע (במקרה של פרויקט התחדשות עירונית או עסקת קומבינציה) והשפעות תזרימיות (היקף ההון העצמי הנדרש).

4.13.11 מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

קבלן ביצוע (ייתכן כאשר הפרוייקט בהקמה)			מידע על אשראי לליווי פרויקט (ייתכן כאשר קיים לפרוייקט ליווי)										שם הפרוייקט
הצמדת התמורה? [לא צמוד/מדי תשומות/אחר]	כיסוי אחריות בנין בדק על ידי קבלן ראשי? [כן/לא]	סוג ההתקשרות עם קבלן ראשי [פאושלי/כתב כמויות/אחר - פרט]	התאגיד משמש כקבלן ראשי? [כן/לא]	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח [כן/לא]	ריבית צמודה/ לא צמודה	טוח ריביות אשראי פיננסי	Non- Recourse [כן/לא]	סה"כ מסגרת האשראי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול ערביות לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)	תקרת אשראי ערביות (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)	תקרת אשראי פיננסי (באלפי ש"ח)	
מדי תשומות	כן	פאושאלי	לא	כן	לא	ל.ר	לא	395,000	6,296	395,000	-	-	אזורים הנרקיסים - מתחמים הפארק ו- Urban
מדי תשומות	כן	פאושאלי	לא	כן	לא	ל.ר	לא	158,000	7,745	158,000	-	-	אזורים הנרקיס - מתחם High Life
מדי תשומות	כן	פאושאלי	לא	כן	לא	ל.ר	לא	325,000	29,396	325,000	-	-	אזורים הנרקיס - מתחם Avenue
מדי תשומות	כן	פאושאלי	לא	כן	לא	פריים + 1%-0.4%	לא	58,000	41,461	58,000	4,469	7,500	Oliver
מדי תשומות	כן	פאושאלי	לא	כן	לא	פריים + 1%-0.4%	לא	303,798	113,777	303,798	60,000	60,000	אזורים פארק הים
מדי תשומות	כן	פאושאלי	לא	לא	לא	פריים + 1%-0.4%	לא	405,600	376,219	405,600	25,000	25,000	שער העיר - בנין A
מדי תשומות	כן	פאושאלי	לא	לא	לא	פריים + 1%-0.4%	לא	330,000	330,000	330,000	140,000	140,000	אזורים חופים
מדי תשומות	כן	פאושאלי	לא	לא	לא	פריים + 1%-0.4%	לא	272,000	272,000	272,000	-	-	Symphony
מדי תשומות	כן	פאושאלי	לא	ל.ר	לא	ל.ר	לא	-	-	-	-	-	עיר הים - שלב א' (*)

(*) הסכם ליווי נחתם בינואר 2023.

להלן ניתוח רגישות של נתוני הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה ובתשומות הבנייה. הניתוח נעשה תחת ההנחות הבאות: (א) ככלל, השפעת מחיר המכירה תבוא לידי ביטוי רק לגבי יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים שכן בהעדר נסיבות חריגות, יש להניח כי התמורה שתתקבל בגין חוזים שנחתמו לא תושפע משינוי במחיר המכירה; (ב) ניתוח זה מביא בחשבון השפעה צפויה של תשומות הבנייה על ההכנסות הצפויות, בין היתר, לעניין הצמדת התמורה בחוזים שנחתמו ועל העלויות הצפויות, לרבות אופן חישוב התשלומים לקבלן הראשי ולקבלני המשנה.

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה ובתשומות הבנייה (באלפי ש"ח)										
שפעת ירידה בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		שפעת עליה בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		שפעת ירידה במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		שפעת עליה במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	שם הפרויקט	
10%	5%	10%	5%	10%	5%	10%	5%			
14,596	7,298	(14,596)	(7,298)	(23,082)	(11,541)	23,082	11,541	35,558	אזורים צמרות נהריה שלב ג'	פרוייקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):
14,596	7,298	(14,596)	(7,298)	(23,082)	(11,541)	23,082	11,541	35,558	סה"כ	
3,743	1,872	(3,743)	(1,872)	-	-	-	-	8,313	אזורים הנרקיס - מתחם הפארק	פרוייקטים בהקמה:
4,851	2,426	(4,851)	(2,426)	(859)	(430)	859	430	17,603	אזורים הנרקיס - מתחם Urban	
3,822	1,911	(3,822)	(1,911)	(458)	(229)	458	229	14,810	אזורים הנרקיס - מתחם High Life	
11,560	5,780	(11,560)	(5,780)	(724)	(362)	724	362	34,244	אזורים הנרקיס - מתחם Avenue	
426	213	(426)	(213)	(4,769)	(2,385)	4,769	2,385	20,911	Oliver	
9,387	4,694	(9,387)	(4,694)	(1,645)	(822)	1,645	822	39,097	אזורים פארק הים (*)	
14,677	7,338	(14,677)	(7,338)	(18,094)	(9,047)	18,094	9,047	80,125	שער העיר - שלב A (*)	
10,118	5,059	(10,118)	(5,059)	(19,698)	(9,849)	19,698	9,849	68,031	אזורים חופים (*)	
10,118	5,059	(10,118)	(5,059)	(23,223)	(11,611)	23,223	11,611	81,357	Symphony	
10,118	5,059	(10,118)	(5,059)	(36,879)	(18,439)	36,879	18,439	123,413	עיר הים - שלב א' (*)	
23,070	11,535	(23,070)	(11,535)	(28,335)	(14,167)	28,335	14,167	104,501	N סוקולוב (*)	
25,833	12,916	(25,833)	(12,916)	(36,053)	(18,026)	36,053	18,026	108,413	N בארי (*)	
38,097	19,048	(38,097)	(19,048)	(43,956)	(21,978)	43,956	21,978	316,420	Exchange רמת גן	
68,803	34,402	(68,803)	(34,402)	(20,372)	(10,186)	20,372	10,186	219,188	אזורים Moment בת ים (*)	
234,623	117,312	(234,623)	(117,312)	(235,062)	(117,531)	235,062	117,531	1,236,428	סה"כ	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	(718)	(359)	718	359	1,760	Park Central שלב א'	פרוייקטים שהקמתם הושלמה ומכירתם טרם הושלמה במלואה:
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	(2,694)	(1,347)	2,694	1,347	6,047	Park Central שלב ב'	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	(2,010)	(1,005)	2,010	1,005	9,066	קינג דייויד (**)	
-	-	-	-	(5,422)	(2,711)	5,422	2,711	16,874	סה"כ	
249,219	124,610	(249,219)	(124,610)	(263,567)	(131,783)	263,567	131,783	1,288,860	סך הכל	

(*) הקרקע נרכשה בעסקת קומבינציה, או פרויקט במסגרת התחדשות עירונית.
 (**) הפרויקט בבעלות חברות כלולות.

4.13.13 פרויקטים של התחדשות עירונית

במהלך שנת 2016 הוקמה הרשות להתחדשות עירונית, במטרה לקדם פעילות להתחדשות עירונית, ובכלל זה להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית (תמ"א 38, פינוי-בינוי וכו'), להאיץ ביצועם של המיזמים כאמור, ולהגדיל היצע הדיור בשים לב לחשיבות שימור השטחים הפתוחים, ייעול השימוש בקרקע, חיזוק העירוניות ושיפור איכות החיים של התושבים. על-פי נתוני משרד הבינוי והשיכון, ככלל, ניכרת עליה בהיקפי פעילות בתחום ההתחדשות העירונית בישראל, ורשויות תכנון רבות רואות במכשיר זה כאמצעי לשידרוג מתחמים ישנים בעיקר והתאמתם לסביבת המגורים הרלוונטית לעת הזו. כמו כן, מדובר בתחום נדל"ן חדש באופן יחסי וניתן לומר כי הרשויות והיזמים החלו לפתח פרקטיקה וניסיון בפעילות בו, אשר תורמים לקיצור משך הזמן הנדרש לקידום פרויקטים והבנה ברורה יותר של אפשרויות הפיתוח בכל מתחם.

החברה רואה בהתחדשות העירונית מקור חשוב ליצירת מלאי פרויקטים עתידי משמעותי במסגרת תחום הפעילות, בעיקר באזורי ביקוש ובהיקפי יחיד גדולים וזאת בעיקר על רקע מיעוט שיווק הקרקעות על ידי רמ"י וכפועל יוצא, האמרת מחירי הקרקעות שמשוקות על ידה.

פרויקטי התחדשות עירונית נמשכים בדרך כלל פרקי זמן ארוכים למדי בשל מורכבות ההליך. התכנון הסטטוטורי (שינוי תב"ע) המהווה נדבך מרכזי בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית אורך לרוב שנים רבות והוא נוסף על פרק הזמן הנדרש להוצאת היתרי בנייה ועל פרק הזמן הנדרש לחתימה על הסכמים בין בעלי הדירות ליזם. לאור זאת, על רקע נסיונה הרב של החברה הן בהיבט התכנוני והן בהיבט הרישוי, רכיב פעילות זה מבטא את יתרונותיה היחסיים של החברה בתחום הנדל"ן למגורים ותואם את המיקוד העסקי שלה בהקמת שכונות מגורים גדולות.

בנוסף, למיצוב הגבוה של הקבוצה ולאמינותה יש יתרון בהתקשרויות בהסכמי קומבינציה והסכמי "פינוי בינוי" בשל הטווח הארוך של ההתקשרות והתלות של בעלי הזכויות בקרקע בתוצאות שיפיק היזם מהפרויקטים.

יתרונותיו העיקריים של תחום פעילות זה הינם:

א. יכולת החברה לקדם במקביל מספר רב של עסקאות (בעלות ראשונית נמוכה יחסית להיקפן) אשר בחלקן יהפכו למלאי יחיד לשיווק.

ב. רכישת פרויקטים באזורי ביקוש בהם קיים מחסור בהיצע קרקעות ובהתאם יכולת השגת מלאי חדש הינה נמוכה.

ג. יתרונות מימוניים - לרוב עלויות הפרויקטים עד לשלב הפעלתם כוללות בעיקר עלויות תכנון, קידום ועבודה מול דיירים קיימים, כאשר השקעה של הון עצמי משמעותי מתבצעת רק בסמוך להפעלת הביצוע של הפרויקט.

פעילות ההתחדשות העירונית כוללת שני סגמנטים בעלי מאפיינים שונים:

א. **עסקאות של פינוי בינוי** - פרויקט פינוי בינוי הינו פרויקט במסגרתו שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים, שלעיתים כוללים גם שימושים נוספים, נהרסים ותחתם נבנים בנייני מגורים חדשים ומודרניים לרבות בעירוב שימושים.

במסגרת פרויקט פינוי בינוי היזם מפנה מתחם מגורים בעל פוטנציאל בנייה גבוה המנוצל באופן חלקי בלבד לשם בנייה מחדש על הקרקע בהיקף גדול יותר. לאחר קבלת הסכמת הדיירים עוברות זכויות הדיירים לידי היזם, הדיירים מפונים ליחידות זמניות, ובמתחם בונים יחידות חדשות כתוצאה מהגדלת זכויות הבנייה. בתום הבניה מוקנות לדיירים זכויות ביחידות החדשות והמורחבות שנבנו עבורם (או כל תמורה מוסכמת אחרת), יתרת היחידות שנבנו נשארות בבעלות היזם ו/או רוכשי יחידות היזם. בראי החברה, פרויקטים מסוג זה מטרתם

לייצר לחברה מלאי פרויקטים בהיקף של מאות יח"ד בערים מרכזיות בישראל. כנגזרת של היקף בעלי הדירות, ההליך לאישורה של תכנית בניין עיר חדשה (תב"ע חדשה) והיקף הפרויקט, משך הייזום בפרויקטים אלו הינו ארוך (10-5 שנים).

ב. **עסקאות תמ"א 38/2** - במסגרת שינוי מס' 2 לתכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38), נקבעו הסדרים לקבלת זכויות הבניה על-פי התמ"א גם בעת הריסת מבנה והקמתו מחדש, ולא רק בעת חיזוקו. בכך, למעשה, התכנית מתירה להחיל את זכויות הבניה מכוח התמ"א גם במקרה של הריסה ובניה מחדש. כמו כן, שינוי מס' 2 לתמ"א מאפשר תוספת של יחידות דיור הן בקומה המפולשת והן בקומה נוספת, ובכך עולה כדאיות חיזוק המבנים בעלי קומה מפולשת. במסגרת זו, המבנה הקיים נהרס ובמקומו נבנה מבנה חדש בתוספת יחידות דיור אותן מקבל היזם, כאשר הדיירים הקיימים מקבלים את הזכויות שהיו להם קודם לכן בתוספת מסוימת לכל דירה, בהתאם להסכמים שנחתמים עימם, ובכפוף לאישורים וקבלת היתר בנייה מהוועדה המקומית.

בראי החברה, מטרתם של פרויקטים מסוג זה היא לייצר לחברה מלאי פרויקטים באזורים בעלי ביקוש גבוה (ת"א והסביבה). פרויקטים אלו כוללים, בדרך כלל, עשרות יח"ד (ולעיתים אף מאות). משך הייזום בפרויקטים אלו עשוי להיות קצר יותר מפרויקטים של פינוי בינוי בשל היקפם והגדרות התכנית. יצוין כי במסגרת עסקאות תמ"א 38, החברה עוסקת בפרויקטים של הריסת המבנה והקמתו מחדש בלבד (תמ"א 38/2) ואינה עוסקת בפרויקטי חיזוק מבנים (תמ"א 38/1).

לעניין תוקפה של תמ"א 38 ראה סעיף 4.3.3 לעיל.

חוק ההסדרים - ההתחדשות העירונית:

ביום 18 בנובמבר 2021 פורסם חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021, במסגרתו, בין היתר, אושרה רפורמה בתחום ההתחדשות העירונית במטרה להגדיל את היצע הדיור בישראל. במסגרת הרפורמה נקבע כי: (1) הרוב הדרוש לשם הגשת תביעה נגד דייר סרבן לחתום על הסכם פינוי בינוי יופחת מ-80% לשני שלישים מתוך כלל בעלי הדירות במקבץ וכן בבעלותם לפחות 60% מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ ויותר ממחצית הרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם; (2) בית המשפט רשאי לבקשת יזם או לבקשת אחד מהדיירים במקבץ לקבוע כי בהתקיים תנאים מסויימים, ולצורך חישוב שיעור ההסכמה, לא יילקחו בחשבון זכויותיו של בעל הדירה המתנגד לעסקה בשל שימוש לא כדן ברכוש המשותף או בשטח הגובל לבניין או בשל פיצול דירתו למספר דירות שלא כדן; (3) החל מיום 1 במאי 2022 שיעור היטל ההשבחה שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תוכנית פינוי בינוי הוא רבע מההשבחה, אלא אם הרשות המקומית קבעה אחרת בהתאם לתנאים בחוק; (4) מנהל הרשות להתחדשות עירונית יהיה רשאי להכריז על שטח שקיימות בו 12 יחידות דיור לפחות כעל מתחם פינוי בינוי ובתנאי שהן כלולות בתוכנית לפינוי ובינוי שהופקדה, הכוללת 24 יחידות דיור לפחות. במקרה האמור יראו את כל השטחים שהוכרזו עליהם כמתחם אחד לפינוי בינוי; (5) רוב בעלי דירות בבית משותף, אף אם אינם צד לעסקה, יהיו רשאים להודיע ליזם בכתב כי הם אינם מעוניינים בעסקה, ובכך לאפשר לבעלי הדירות שהתקשרו בעסקה עם היזם לבטלה, מבלי שיראו אותם כמפירי התקשרות עימו, וזאת בהתקיים מספר תנאים ובהתקיים אחד מהתרחישים הבאים: היזם לא התקשר עם לפחות מחצית מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך 24 חודשים ממועד חתימת העסקה הראשונה בעסקת פינוי ובינוי או שלא התקשר עם לפחות 60% מבעלי הדירות בתוך 48 חודשים ממועד חתימת העסקה הראשונה; אם במתחם יש לפחות 120 יח"ד - התקופות האמורות יוארכו בשנה; או אם

לא הוגשה בתוך 54 חודשים תכנית מפורטת; (6) הממונה לעניין פניות דיירים ברשות להתחדשות עירונית רשאי לבטל הסכם פינני בינוי שנחתם באופן פוגעני לרבות במקרים בהם הסכם הפינני בינוי נחתם על ידי בעל דירה בשפה שאינו ידועה לו, מבלי שהיזם הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה הידועה לו. וכן לרבות בנסיבות בהן היזם או מי מטעמו מסר לבעל הדירה מידע כוזב מטעה, לרבות מידע כוזב מטעה על אודות מספר בעלי הדירות שהסכימו לעסקה עד ליום ההחתמה, או מידע כוזב מטעה על אודות תנאי העסקה שסוכמו עם בעלי הדירות האחרים.

החברה פועלת מזה למעלה מעשור לקידום פרויקטים בהיקף מצטבר של אלפי יחידות דיור במתכונת של התחדשות עירונית, בין בעצמה ובין בשיתוף עם אחרים ובשנים האחרונות חלה התקדמות משמעותית בקצבי התכנון של פרויקטים מסוג זה. נכון למועד דוח זה, החברה החלה בהקמתם של 5 פרויקטי התחדשות עירונית משמעותיים: בת-ים השבטים (Moment), סוקולוב מערב נתניה, ויצמן בארי נתניה, גבעת שמואל וחיפה נווה דוד. בנוסף אושרו למתן תוקף תב"עות בפרויקטים משמעותיים נוספים כגון שיכון ויצמן הרצליה ושלוש יהודה בירושלים.

החברה מעריכה כי בשנים 2023-2024 תחל הקמתם של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית בהיקף הכולל מעל 2,000 יח"ד (מתוכן כ- 1,600 יח"ד לשיווק על ידי החברה).

הערכות החברה כאמור לעיל הן מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך. היקף הפרויקטים ששיווקם יחל בשנת 2023 אינו ודאי והוא עשוי להשתנות כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם קצב התקדמות הבניה בפרויקטים ותנאי השוק.

לגבי יתר הפרויקטים, החברה נמצאת בתהליך החתמת דיירים על חוזים המגבשים את כל התנאים הנוגעים להתקשרות בין החברה לבין הדיירים ו/או בתהליך תכנון ואישור התב"ע החדשה (ככל הנדרש).

יובהר ויודגש כי עקב מורכבות הפרויקטים, הצורך להתדיין ולהגיע להסכמות עם מספר גדול מאוד של דיירים ולהחתימם על חוזים מחייבים, הליכי התכנון המורכבים הנדרשים ובכללם אישור תב"ע חדשה, הסדרי מיסוי מיוחדים החלים על פרויקטים אלה, הסדרים מול רמ"י מקום בו הקרקע הינה קרקע בבעלות רמ"י, וקיומם של מתחרים שעלולים להפריע בהשגת חתימת הדיירים, אין כל ודאות שהפרויקטים האמורים ייצאו אל הפועל ומספר גדול של פרויקטים מסוג "פינוי בינוי" אינם יוצאים אל הפועל בסופו של יום. עוד יובהר, כי מבחינה משפטית בשלב זה של הפרויקט וכל עוד לא הושגה הסכמת הדיירים והתמלאו כל התנאים המתלים, אין לחברה כל זכויות קניניות במקרקעין עליהם מצוי הפרויקט. מכל מקום ההליכים הנדרשים בדרך כלל להוצאתו לפועל של פרויקט מסוג זה יכולים להמשך מספר שנים.

4.13.14 פרטים בדבר הפרויקטים העיקריים של "התחדשות עירונית" ליום 31 בדצמבר 2022³⁴

זיהוי הפרויקט	עיר	תיאור הפרויקט (ככל ויש ראות תכנונית)	מסלול	חלק החברה בפרויקט	יח"ד קיימות	יח"ד להקמה *	יחס ההחלפה	שיעור החתמות	מסחר קיים (מ"ר)	מסחר / תעסוקה מוצעים (מ"ר)	שטח הקרקע עליה מקודם הפרויקט (דונם)	החלטה מקדמית במסלול מיסוי	הכרזה / מיסוי רשויות	תנאים לכניסת הסכם לתוקף	צפי התחלת הקמה	מצב תכנוני סטטורי ועמדת הרשות המקומית ביחס לפרויקט וסטטוס רישוי
Moment, השבטים	בת ים	פרויקט להקמת 4 מגדלי מגורים בני 35-34 קומות מעל שתי קומות מסחר, קומות תעסוקה ומרתפי חניה.	פינוי בינוי	100%	144	714	5.2	100%	-	מסחר - 1,630 מ"ר תעסוקה- 3,140 מ"ר	35	כן	מוכרז/מיסוי	ל.ר	בהקמה	תב"ע מאושרת. התקבל היתר בניה. פרויקט בהקמה
N סוקולוב מערב	נתניה	פרויקט במרכז העיר במסגרתו מוקמים 3 מגדלי מגורים בני 27 קומות, כולל מבני ציבור ושטחים משותפים לרווחת הדיירים.	פינוי בינוי	100%	62	264	4.3	100%	-	650	7.2	כן	מוכרז/מיסוי	ל.ר	בהקמה	תב"ע מאושרת. התקבל היתר בניה. פרויקט בהקמה
N ויצמן בארי	נתניה	פרויקט במרכז העיר במסגרתו מוקמים 3 מגדלי מגורים בני 27 קומות, כולל מבני ציבור ושטחים משותפים לרווחת הדיירים.	פינוי בינוי	100%	72	292	4.1	100%	-	-	7.8	כן	מוכרז/מיסוי	ל.ר	בהקמה	תב"ע מאושרת. התקבל היתר בניה. פרויקט בהקמה
שער העיר - שלב א'	גבעת שמואל	הפרויקט ממוקם בכניסה הראשית לעיר גבעת שמואל בסמוך לכביש 4. הפרויקט יבנה במתכונת בינוי פינוי ויכלול מגדל מגורים בן 30 קומות מעל קומת מסחר וגלריה ומרתפי חניה.	בינוי פינוי	100%	53	157	3.3	100%	-	2,456	20.4	כן	מוכרז/מיסוי	ל.ר	בהקמה	תב"ע מאושרת. התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו עבודות ביצוע מתוקף היתר זה. בנובמבר 2022 התקבל היתר בניה.
שער העיר - שלב ב'	גבעת שמואל	השלב השני בפרויקט יכלול שני מגדלי מגורים בני 25 קומות מעל קומת מסחר	פינוי בינוי	100%	59	210		100%	-	1,890		כן	מוכרז/מיסוי	*	2024	תב"ע מאושרת.
נווה דוד - שלב א'	חיפה	המתחם ממוקם בכניסה הדרומית לחיפה בשכונת נווה דוד בקרבת חוף הים, בסמוך לצירי תנועה מרכזיים 2,4 ומנהרות הכרמל ואזור התעסוקה מת"מ. שלב א' יבוצע במסלול בינוי פינוי ויכלול 5 בניינים בני 22-21 בשני שלבים: בשלב הראשון יבנו 3 בניינים עם 368 יח"ד ולאחר אכלוסו יבנה השלב השני בו 248 יח"ד.	בינוי פינוי	100%	111	616	5.5	99%	-	1,500	15.4	כן	מוכרז/מיסוי	ל.ר	2023	תב"ע מאושרת. התקבל היתר חפירה ודיפון וכן החלטת ועדה להיתר בתנאים להקמת 368 יח"ד. הושלם שיבוץ הדיירים הוותיקים. בהיערכות לקראת תחילת עבודות הביצוע
נווה דוד - שלב ב'	חיפה	הפרויקט כולל הקמת 5 בניינים בני 22 קומות עם הקצאת שטחים פתוחים ושטחים למבנים ומוסדות ציבור כולל שטח להרחבת בית ספר קיים.	פינוי בינוי	100%	70	390		76%	-	-	7.4	כן	לא מוכרז/מיסוי	*	2025	תב"ע מאושרת. טרם החל שלב רישוי
נווה דוד - שלב ג'	חיפה	הפרויקט כולל הקמת 2 בניינים בני 22 קומות וקומות מסחר ותעסוקה וכן שטחים פתוחים למבנים ומוסדות ציבור	פינוי בינוי	100%	38	206		76%	-	1,500	5.5	כן	לא מוכרז/מיסוי	*	2026 ולאחר מכן	תב"ע מאושרת טרם החל שלב רישוי

³⁴ בנוסף לפרויקטים המצויינים בטבלה לעיל, החברה נבחרה כיום ב-20 פרויקטים נוספים הכוללים מעל 6,000 יחידות דיור מתכונות, לגביהם טרם החלה החתמת הדיירים.

מזב תכנוני סטטורי ועמדת הרשות המקומית ביחס לפרויקט וסטטוס רישוי	צפי התחלת הקמה	תנאים מתלים לכניסת הסכם לתוקף	הכרזה מיסוי / רשויות	החלטה מקדמית במסלול מיסוי	שטח הקרקע עליה מקודם הפרויקט (דונם)	מסחר / תעסוקה מוצעים (מ"ר)	מסחר קיים (מ"ר)	שיעור החתמות	יחס ההחלפה	יח"ד* להקמה	יח"ד קיימות	חלק החברה בפרויקט	מסלול	תיאור הפרויקט (ככל ויש ודאות תכנונית)	עיר	זיהוי הפרויקט
תב"ע מאושרת. בשלב תשלומי אגרות והיטלים לפני הוצאת היתר בניה.	2023	*	רשויות	ל.ר	0.8	-	-	100%	1.7	24	14	100%	תמ"א 38/2	הפרויקט כולל הקמת מבנה מגורים בן 5 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע ומעל 3 קומות מרתף בצפון החדש של תל אביב	תל אביב	רמז 8
תב"ע מאושרת. בשלב תשלומי אגרות והיטלים לפני הוצאת היתר בניה.	2023	*	רשויות	ל.ר	0.5	-	-	100%	2.1	19	9	100%	תמ"א 38/2	הפרויקט כולל הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף בצפון החדש של תל אביב	תל אביב	מלאכי 10
תב"ע מאושרת. טרם אושרה תכנית איחוד וחלוקה. טרם החל שלב רישוי.	2026 ולאחר מכן	*	מוכרז/מיסוי	כן	6	1,410	-	92%	3.3	333	96	100%	פינוי בינוי	מתחם זה ממוקם בין רחוב רבנו תם לרב קוק. הפרויקט יכלול 6 בניינים בני 7 - 19 קומות וכן שטחי מסחר. בלב הפרויקט יהיה פארק של כ- 10 דונם. כמו כן יבנה מתחם חינוכי שיכלול מוסד לימודי וגני ילדים.	הרצליה	שיכון ויצמן – מתחם 1
תב"ע מאושרת. תוכנית עיצוב אדריכלי אושרה בוועדה. תכנית איחוד וחלוקה אושרה להפקדה.	2024	*	מוכרז/מיסוי	כן	8.2	1,465	כן (14 חנויות)	98%	3.3	448	140	100%	פינוי בינוי	מתחם זה ממוקם בין רחוב רבנו תם לרב קוק. הפרויקט יכלול 7 בניינים בני 8 - 25 קומות וכן שטחי מסחר. בלב הפרויקט יהיה פארק של כ- 10 דונם. כמו כן יבנה מתחם חינוכי שיכלול מוסד לימודי וגני ילדים.	הרצליה	שיכון ויצמן – מתחם 2
תב"ע מאושרת. טרם אושרה תכנית איחוד וחלוקה. טרם החל שלב רישוי.	2026 ולאחר מכן	*	מוכרז/מיסוי	כן	5	-	-	92%	3.3	230	72	100%	פינוי בינוי	מתחם זה ממוקם על רחוב יוסף הנשיא. הפרויקט יכלול 4 בניינים בני 7 – 14 קומות. בחלק הדרומי יהיה פארק ובנוסף בלב הפרויקט יהיה פארק של כ- 10 דונם. כמו כן יבנה מתחם חינוכי שיכלול מוסד לימודי וגני ילדים.	הרצליה	שיכון ויצמן – מתחם 3
תב"ע מאושרת. החל שלב תכנון מפורט וקידום לאיחוד וחלוקה	2025	*	מוכרז/מיסוי	כן	9	200	-	92%	3.3	442	138	100%	פינוי בינוי	מתחם זה ממוקם בין רחוב יוסף הנשיא לרחוב אבו עזרא. הפרויקט יכלול 5 בניינים בני 7 - 16 קומות ושטחי מסחר ובחלקו הדרומי יהיה פארק	הרצליה	שיכון ויצמן – מתחם 4
תב"ע מאושרת. תוכנית עיצוב אדריכלי אושרה בוועדה. תכנית איחוד וחלוקה אושרה להפקדה	2024	*	מוכרז/מיסוי	כן	4.5	200	-	98%	3.3	186	58	100%	פינוי בינוי	מתחם זה ממוקם בין רחובות אבן עזרא לרבנו תם וחלקו צפוני פונה לפארק. הפרויקט יכלול 3 בניינים בני 10 - 19 קומות ושטחי מסחר. בלב הפרויקט יהיה פארק של כ- 10 דונם. כמו כן יבנה מתחם חינוכי שיכלול מוסד לימודי וגני ילדים.	הרצליה	שיכון ויצמן – מתחם 5
תב"ע מאושרת. טרם אושרה תכנית איחוד וחלוקה. טרם החל שלב רישוי.	2026 ולאחר מכן	*	מוכרז/מיסוי (א' בלבד)	כן (לגבי א'7)	3	400	כן (5 חנויות)	90%	3.3	204	63	100%	פינוי בינוי	מתחמים אלו ממוקמים בין רחובות ויצמן, הרב קוק ורבנו תם. הפרויקט יכלול 3 בניינים בני 7 - 19 קומות ושטחי מסחר בשני מתחמי משנה. חלקו הצפוני פונה לפארק ובלב הפרויקט יהיה פארק של כ- 10 דונם. כמו כן יבנה מתחם חינוכי שיכלול מוסד לימודי וגני ילדים.	הרצליה	שיכון ויצמן – מתחם א'7+ב'

זיהוי הפרויקט	עיר	תיאור הפרויקט (ככל ויש ודאות תכנונית)	מסלול	חלק החברה בפרויקט	י"ח" קיימות	י"ח" להקמה *	יחס ההחלפה	שיעור החתימות	מסחר קיים (מ"ר)	מסחר תעסוקה מוצעים (מ"ר)	שטח הקרקע עליה מקודם הפרויקט (דונם)	החלטה מקדמית במסלול מיסוי	הכרזה מיסוי / רשויות	תנאים מתלים לכניסת הסכם לתוקף	צפי התחלת הקמה	מצב תכנוני סטטורי ועמדת הרשות המקומית ביחס לפרויקט וסטטוס רישוי
שלום יהודה 20-26	ירושלים	המתחם ממוקם בשכונת תלפיות וכולל הקמת שני מגדלי מגורים בני 22 קומות עם מסחר מלווה, מבני ציבור ומוסדות מבוזים הנמצא על ציר הרכבת הקלה.	פינוי בינוי	100%	48	144	3.0	98%	-	1,000	4.6	כן	מוכרז/מיסוי	*	2024	תב"ע מאושרת. בתהליך הגשה להיתר.
קיצים 17-26	תל אביב	המתחם ממוקם בשכונת הדר יוסף ויכלול 4 בניינים בני 12 קומות הכוללים חניונים תת קרקעיים ותמהיל דירת מגוון לרבות דירות גן	תמ"א 38/2	37.5%	80	178	2.2	90%	-	-	7.4	-	רשויות	*	2024	תב"ע מאושרת. המתנה לדיון והחלטת הוועדה לפרויקט, בה יינתנו תשובות להתנגדויות שהוגשו ונדונו
יצחק אלחנן 6- 10 + השקמה 5-9	רמת השרון	פרויקט שבמסגרתו ייהרסו 4 בנייני רכבת ישנים ובמקומם ייבנו 5 בניינים חדשים בני 8 קומות, חניונים תת קרקעיים ושטח פתוח לרווחת הדיירים.	תמ"א 38/2	100%	108	220	2.0	83%	-	-	8.6	-	רשויות	*	2024	תב"ע מאושרת. בשלב הכנת מסמכים מפורטים לצורך הגשת בקשה להיתר
הסתדרות 9- 13	נתניה	הפרויקט ממוקם בצפון מערב העיר בסמוך לבית ספר, במסגרתו ייהרסו 4 מבנים ויבנו בניינים עם בני כ- 16 קומות עם שטח פתוח במרכזו	פינוי בינוי	99%	56	182	3.3	63%	-	-	5.0	לא	רשויות	*	2024	תב"ע מאושרת. הוגשה בקשה לקבלת תיק מידע
גולומב 23	ירושלים	הפרויקט ממוקם בשכונת קריית יובל, על ציר הרכבת הקלה ועל ציר גולומב יפותח פארק, יוקמו 3 מבני מגורים בני 21-23 קומות ומגדל של 29 קומות עם שילוב של מסחר ותעסוקה בקומות הקרקע וכן מבני ציבור	פינוי בינוי	100%	112	390	3.5	0%	-	תעסוקה- 1680 מ"ר מסחר - 300 מ"ר	17	כן	רשויות/מוכרז	*	2025	תב"ע מאושרת טרם החל הליך רישוי
דפנה 24-28	תל אביב	הפרויקט יכלול מגדלים עד 25 קומות ובניה מרקמית. הפרויקט ממוקם ליד תחנת רכבת מרכז ויכלול ספא, בריכת שחיה, מכון כושר ודירות שצופות לכיוון הים.	פינוי בינוי	50%	66	204	3.1	62%	-	-	כ- 6.6 דונם	לא	רשויות	*	2026 ולאחר מכן	תב"ע מאושרת. עם הגעה לרוב הנדרש יחל תכנון מפורט והכנת בקשה להיתר.
הקשתות	לוד	טרם נקבע. יתוכנן בהתאם לתמ"ל/1064/א	פינוי בינוי	100%	64	543	8.5	34%	-	-	15.6	כן	רשויות	*	2026 ולאחר מכן	תב"ע מאושרת. טרם החל הליך רישוי
אבו חצירא	בני ברק	מתחם שוק אבו חצירא, יכלול מבני מגורים, מבני מסחר ותעסוקה משולבים ומסוף תחבורה ציבורית בקרקע	פינוי בינוי	100%	-	292	-	0%	כן	תעסוקה- 12,500 מ"ר מסחר- 3800 מ"ר	17.0	לא	מיסוי	*	2026 ולאחר מכן	תב"ע מאושרת. טרם אושרה תכנית איחוד וחלוקה. טרם החל ההליך רישוי. היחידות לפינוי הן יחידות מסחריות.
הרצל 52 - הרא"ה	רמת גן	התוכנית ממוקמת בלב העיר בסמוך לכיכר אורדע. טרם גובש הקו הכחול על ידי העירייה	פינוי בינוי	100%	31	81	2.6	94%	-	-	טרם נקבע קו כחול לתוכנית	לא	מיסוי	*	2026 ולאחר מכן	בשלב גיבוש קו כחול וחלופות עם העירייה. העירייה רוצה להרחיב את היקף הפרויקט
רופין, מוצקין, אורלוב	פתח תקווה	הפרויקט ממוקם במרכז העיר בקרבה לקו האדום של הרק"ל וכ- 100 מ' מתחנת "קרול" במסגרתו שני מגדלים בני 18-34 קומות מעל קומת מסחר ו-2 קומות תעסוקה וכן מבני ציבור ושטחים פתוחים	פינוי בינוי	100%	81	284	3.5	93%	כן	תעסוקה- 1100 מ"ר מסחר-390 מ"ר	6.4	כן	מיסוי	*	2025	קידום תב"ע - התוכנית עברה ועדה מקומית והומלצה להפקדה במחוזי.

זיהוי הפרויקט	עיר	תיאור הפרויקט (ככל ויש ודאות תכנונית)	מסלול	חלק החברה בפרויקט	י"ח" קיימות	י"ח" להקמה *	יחס ההחלפה	שיעור ההתמחות	מסחר קיים (מ"ר)	מסחר תעסוקה מוצעים (מ"ר)	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט (דונם)	החלטה מקדמית במסלול מיסוי	הכרזה מיסוי / רשויות	תנאים מתלים לכניסת הסכם לתוקף	צפי התחלת הקמה	מצב תכנוני סטטורי ועמדת הרשות המקומית ביחס לפרויקט וסטטוס רישוי
הטייסים 84-86	תל אביב	הפרויקט ישלב מגדל בן 81 קומות ועיבוי בניין קיים, בשילוב שטח לטובת הציבור וחניון תת קרקעי	פינוי בינוי	100%	48	126	2.6	92%	-	-	3.7	לא	מיסוי	*	2026 ולאחר מכן	קידום תב"ע - התכנית עברה פירוס מהנדס העיר. בשלב השלמת התאמות נדרשות והכנת מסמכי המבא"ת.
שלם 35	רמת גן	המתחם ממקומם בשכונת רמת השקמה בכיכר כניסה לשכונה ממערב מכביש הטייסים. הפרויקט כולל הקמת מגדל בן 26 קומות עם מסחר מלווה רחוב והקצאת שטח לעירייה למבנה ציבור	פינוי בינוי	50%	36	108	3	89%	240	480	2.4	לא	מיסוי	*	2025	קידום תב"ע - תוכנית עברה ועדה מקומית והומלצה להפקדה במחוזי.
קדושי מצרים 17-23	יהוד	הפרויקט יכלול בנין המחולק ל-3 אגפים ובכל אגף מסד מגורים בן 3 קומות ומעל מגדל מגורים בן 16 קומות וכן שטחי מסחר וגני ילדים.	פינוי בינוי	100%	56	190	3.4	84%	-	620	4.0	כן	מיסוי	*	2026 ולאחר מכן	קידום תב"ע - תוכנית עברה ועדה מקומית והומלצה להפקדה במחוזי.
אחד העם 2-10	רמת גן	הפרויקט ממוקם בצמוד לפארק הלאומי ויכלול שני מגדלים בני 23 קומות מעל קומת מסחר שמעליו קומת sky garden לרווחת התושבים וכן מבני ציבור ושטחים פתוחים	פינוי בינוי	100%	48	154	3.2	83%	-	1,000	11	כן	מיסוי	*	2025	קידום תב"ע - תוכנית עברה ועדה מקומית והומלצה להפקדה במחוזי, עברה מכינה במחוזית, בהמתנה לדיון.
מתחם הרב קוק	נתניה	המתחם ממוקם ברב קוק צמוד לפינת ביאליק, יוקם מגדל בין 28 קומות ומבנה ציבור, רוב הדירות המערביות צופות לים	פינוי בינוי	99%	36	110	3.1	81%	-	-	3.0	לא	מיסוי	*	2026 ולאחר מכן	קידום תב"ע - הוכנה חלופת תכנון על פי דרישת העירייה. בהמתנה לאישור לצורך הכנת מסמכי מבא"ת
מתחם אחווה (זומרשטיין)	נתניה	ממוקם בשכונת צפון מערה העיר, בין רחובות טהון, איכליוב לאון וזומרשטיין, יוקמו מגדלים בני 35 קומות לצד בניה נמוכה יותר ומרקמית והקמת בייס	פינוי בינוי	99%	272	841	3.1	81%	-	-	19.8	לא	מיסוי	*	2026 ולאחר מכן	קידום תב"ע - הוכנה חלופה תכנון על פי דרישת העירייה, מחכים לאישור להכנת מסמכי מבא"ת
לה גרדיה 60	תל אביב	המתחם נמצא בשכונת יד אליהו, שני בניינים לפינוי לה גרדיה 60 ויפתח 14	פינוי בינוי	75%	44	110	2.5	80%	-	-	2.9	לא	מיסוי	*	2026 ולאחר מכן	קידום תב"ע - הוגשו לעירייה חלופות להתייחסות
ידע עם 11-15	רמת גן	הפרויקט ממוקם בשכונת חרוזים על ציר הכניסה המערבית לרמת גן על ציר ההלכה בצמוד לכניסה לנתיבי איילון ומכללת שנקר. הפרויקט כולל הקמת מגדל בן 35 קומות מעל קומת מסחר, שטח פתוח למבני ציבור ומוסדות.	פינוי בינוי	100%	50	132	2.6	80%	-	מסחר 1000 מ"ר	2.5	יש	מיסוי	*	2026 ולאחר מכן	קידום תב"ע - תוכנית עברה ועדה מקומית והומלצה להפקדה במחוזי.
הזוהר 42	תל אביב	טרם נקבע	תמ"א 38/2	100%	16	25	1.6	80%	-	-	כ 800 מ"ר	לא	ל.ר.	*	2026 ולאחר מכן	תחילת תכנון

זיהוי הפרויקט	עיר	תיאור הפרויקט (ככל ויש ודאות תכנונית)	מסלול	חלק החברה בפרויקט	י"ח" קיימות	י"ח" להקמה *	יחס ההחלפה	שיעור החתמות	מסחר קיים (מ"ר)	תעסוקה מוצעים (מ"ר)	שטח הקרקע עליה מקודם הפרויקט (דונם)	החלטה מקדמית במסלול מיסוי	הכרזה מיסוי / רשויות	תנאים מתלים לכניסת הסכם לתוקף	צפי התחלת הקמה	מצב תכנוני סטטורי ועמדת הרשות המקומית ביחס לפרויקט וסטטוס רישוי
בן חיים 3-13	רמת השרון	מתחם בן חיים נמצא בסמוך לצירים המרכזיים דרך הראשונים ואושישקין, המאפשרים נגישות איכותית לכבישים 5 ו-2. התכנית צפויה לכלול שטחים ירוקים, מבני ציבור ומסחר וכן שבילי אופניים ושבילי הליכה.	פינוי בינוי	100%	42	97	2.3	79%	-	-	2.3	לא	רשויות	*	2026 ולאחר מכן	המתחם מקודם על ידי העיריה במסלול רשויות. עבר אישור ועדה מקומית ולקראת דיון להפקדה במחוזי
איסלנד	ירושלים	המתחם ממוקם בשכונת קרית מנחם, איסלנד 19 ו-21	פינוי בינוי	100%	32	120	3.8	78%	-	-	2.6	לא	מיסוי	*	2026 ולאחר מכן	בתכנון ראשוני - הכנת תכניות לדיון בפורום עריה והמחוז. נעשית בחינה לאפשרות הגדלת המתחם ושינוי הקו הכחול
שד' הקיבוצים - אושיות	רחובות	מתחם בשכונת אושיות בין רחובות שד' הקיבוצים, ליטני, אפל ודולניסקי, ישולב בבניה מרקמית ובניינים עד 23 קומות, העיירה קידמה תוכנית אב לשכונת אושיות	פינוי בינוי	100%	112	440	3.9	78%	-	-	10	לא	מיסוי	*	2026 ולאחר מכן	בתכנון ראשוני - הוכנו חלופות תכנון להצגת לפורום העיריה
ההסתדרות / הרצל	פתח תקווה	המתחם בין הרחובות הרצל וההסתדרות הינו חלק ממתחם המטרו במרכז העיר פתח תקווה שבו העיריה עם הרשות מקדמות תוכנית במסלול רשויות	פינוי בינוי	99%	147	514	3.5	75%	-	-	8.3	לא	רשויות	*	2026 ולאחר מכן	המתחם הינו חלק ממתחם מטרו מרכז העיר פתח תקווה, התכנון מקודם על ידי העיריה במתווה רשויות באמצעות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
לאון בלום -19 29	תל אביב	הפרויקט ממוקם בשכונת רמת אביב, בסמוך לקניון בשילוב בניינים בני 15 קומות, בניה מרקמית ושטחים לטובת הציבור	תמ"א 38/2	50%	84	205	2.4	74%	-	-	כ- 5 דונם		מיסוי	*	2025	קידום תב"ע – המתנה להחלטת ועדת ערר
מתחם יוחנן הסנדלר	נתניה	המתחם נמצא בשכונת נאות הרצל, יוחנן הסנדלר 3 ו-5	פינוי בינוי	99%	28	112	4.0	71%	-	-	2.4	לא	מיסוי	*	2026 ולאחר מכן	בשלב מקדמי
כיכר ויצמן שנקר	חולון	טרם נקבע	פינוי בינוי	100%	313	940	3	70%	-	-		לא		*	2026 ולאחר מכן	תחילת תכנון מול העירייה
יפו 220	ירושלים	יפו 220 + חלקה צמודה בעסקת קומביניציה	פינוי בינוי	50%	23	70	3	70%	-	-		לא	מיסוי	*	2026 ולאחר מכן	תחילת תכנון מול העירייה
גוטאמלה -15 23	ירושלים	הפרויקט כולל הקמת 2 מגדלי מגורים בני 28-34 קומות שבכל בנין בניה מרקמית בת 7 קומות ו-3 בניינים בני 10 קומות וכן בית ספר	פינוי בינוי	100%	186	612	3.3	69%	-	630	15.8	כן	מיסוי	*	2025	קידום תב"ע - תוכנית פורסמה להפקדה
רמת הרצל	נתניה	המתחם ממוקם בשכונת נאות הרצל בין רחובות אינשטיין, שפינוזה ובר יוחאי בכניסה המזרחית מכביש 2. הבנייה המוצעת מרקמית ובנייה גבוהה על ציר אינשטיין וכוללת מסחר	פינוי בינוי	100%	150	600	4	69%	-	-	20.0	לא	מיסוי	*	2026 ולאחר מכן	נשלחו חלופות תכנון לאישור העירייה להמשך קידום מסמכי מבא"ת

זיהוי הפרויקט	עיר	תיאור הפרויקט (ככל ויש ודאות תכנונית)	מסלול	חלק החברה בפרויקט	יח"ד קיימות	יח"ד* להקמה	יחס ההחלפה	שיעור החתמות	מסחר קיים (מ"ר)	מסחר עתושה מוצעים (מ"ר)	שטח הקרקע עליה מקודם הפרויקט (דונם)	החלטה מקדמית במסלול מיסוי	הכרזה מיסוי / רשויות	תנאים מתלים לכניסת הסכם לתוקף	צפי התחלת הקמה	מצב תכנוני סטטורי ועמדת הרשות המקומית ביחס לפרויקט וסטטוס רישוי
אבן גבירול	אשדוד	המתחם ממוקם ברובע ב', בין רחובות שדי ויצמן ואבן גבירול. הבינוי יהיה משולב בניה גבוהה מלווה מסחר ובנייה מרקמית, שטחים פתוחים והרחבת בית ספר	פינוי בינוי	100%	136	572	4.2	68%	-	-	25.0	לא	מיסוי	*	2026 ולאחר מכן	קידום תב"ע - נבחרה חלופת תכנון על ידי העירייה. קידום תכנית למי החלופה לקראת פגישה עם צוות מהנדס העיר לאישורה
יצחק שדה-5, 7, קטמונים	ירושלים	המתחם ממוקם בשכונת גוננים, התוכנית תואמת לתוכנית אב, יוקם מגדל בין כ-30 קומות עם מסחר ומבנה ציבור ושטח פתוח	פינוי בינוי	100%	40	140	3.5	68%	-	-	3.9	לא	מיסוי	*	2026 ולאחר מכן	קידום תב"ע - המתחם עבר פורום תכנוני ונבחרה חלופת תכנון. בהשלמת מסמכי מבא"ת
אבשלום חביב - מתחם ד'	ירושלים	התוכנית ממוקמת באזור להתחדשות עירונית בתכנית אב תלפיות מזרח, התוכנית מציעה 2 מבני מגורים גבוהים בני כ-23 קומות ובניין נמוך של כ-11 קומות ומסחר מלווה רחוב	פינוי בינוי	100%	65	250	3.85	68%	-	-	16	כן	מיסוי	*	2026 ולאחר מכן	התוכנית עברה פורום תכנוני ונבחרה חלופת תכנון. הוכרז מסמכי מבא"ת שהועברו לעירייה
שדרות ירושלים/ האגדה	רמת גן	המתחם כולל את הבתים בשדי ירושלים 59-65 אי זוגי והאגדה 8 ו-10, ליד המתחם מתוכננת תחנת מטרו עתידית קו M2	פינוי בינוי	100%	41	123	3	68%	-	-	2.1	לא	המתחם מיסוי	*	2026 ולאחר מכן	קידום תב"ע - בתהליך תכנון ראשוני
אלופי צה"ל	חולון	הפרויקט ממוקם בשכונת שרת מזרח, בין רחובות אלופי צה"ל ומשה שרת על ציר הקו הירוק וצמוד לתחנת מטרו עתידית. התוכנית נמצאת בתהליך תכנון מואץ עם היחידה העירונית לנושא זה	פינוי בינוי	100%	174	644	3.5	68%	-	מסחר- 3800 מ"ר תעסוקה- 13500 מ"ר	12	לא	מיסוי	*	2026 ולאחר מכן	בהליך תכנון מואץ מול העירייה - בחירת חלופת תכנון וקידום בפורום מהנדס העיר
ברק 4-8	רמת השרון	המתחם נמצא בסמוך לצירים המרכזיים דרך הראשונים ואושישקין, המאפשרים נגישות מהירה לכבישים 5 ו-2.	פינוי בינוי	100%	24	67	2.8	67%	-	-	0.9	לא	רשויות	*	2026 ולאחר מכן	מתחם המקודם על ידי העירייה במסלול רשויות. עבר אישור ועדה מקומית ולקראת דיון להפקדה במחוזי
הרא"ה / הבנים	רמת גן	המתחם ממוקם בשכונת הייל, יבנה בבנייה מרקמית של 9 קומות עם מסחר מלווה וכיכר עירונית	פינוי בינוי	100%	27	72	2.7	67%	מסחר - 290 מ"ר	מסחר- 380 מ"ר	2	לא	מיסוי	*	2026 ולאחר מכן	המתחם עבר פורום תכנוני וגבושה חלופת תכנון. בשלב הכנת מסמכי מבא"ת
שדי הרצל 70	ירושלים	המתחם ממוקם בשכונת בית הכרם, בפנינת רחוב הרצל ודגניה. יוקם בניין של כ-20 קומות עם מסחר ומבני ציבור	פינוי בינוי	100%	24	72	3.0	67%	-	-	1.9	לא	מיסוי	*	2026 ולאחר מכן	קידום תב"ע - בתהליך תכנון ראשוני
אינשטיין 19	תל אביב	הפרויקט כולל הקמת שני מבנים עד 11 קומות בלב שכונת רמת אביב. הפרויקט ממוקם בסמוך לתחנת המטרו וקניון רמת אביב	תמ"א 38/2	50%	32	78	2.4	66%	-	-	1.8 כ דונם	לא	מיסוי	*	2025	החל תכנון בהתאם לתכנית עיצוב מאושרת
סן מרטין 1, קטמונים	ירושלים	הפרויקט צופה לעמק הצבאים וכולל 2 מגדלי מגורים בני 35 קומות מעל מסד מסחר ומבני ציבור בשטח מבונה של כ-1,300 מ"ר, שטחים משותפים לדיירים	פינוי בינוי	100%	85	330	3.9	66%	-	מסחר- 900 מ"ר	3.7	כן	מיסוי	*	2026 ולאחר מכן	התוכנית אושרה בועדה המקומית דנה למחוזית והוחלט להפקדה בתנאים
ג'ון קנדי	ראש העין	טרם נקבע	פינוי בינוי	100%	266	1,100	4.1	61%	-	-	-	לא	מיסוי	*	2026 ולאחר מכן	קידום תב"ע - תכנון בשלב מקדמי

מזב תכנוני סטטורי ועמדת הרשות המקומית ביחס לפרויקט וסטטוס רישוי	צפי התחלת הקמה	תנאים מתלים לכניסת הסכם לתוקף	הכרזה מיסוי / רשויות	החלטה מקדמית במסלול מיסוי	שטח הקרקע עליה מקודם הפרויקט (דונם)	מסחר / תעסוקה מוצעים (מ"ר)	מסחר קיים (מ"ר)	שיעור החתמות	יחס ההחלפה	יח"ד * להקמה	יח"ד קיימות	חלק החברה בפרויקט	מסלול	תיאור הפרויקט (ככל ויש ודאות תכנונית)	עיר	זיהוי הפרויקט
קידום תב"ע - התכנית מקודמת על ידי העירייה	2026 ולאחר מכן	*	רשויות	לא	13.2	-	-	55%	3.5	280	80	50%	פינוי בינוי	התוכנית ממוקם במרכז העיר על ציר המטרו העתידי, התוכנית תקודם על ידי העירייה והרשות להתחדשות עירונית	ראשון לציון	רוטשילד / ביאליק
קידום תב"ע בשלב מקדמי (תכנון ראשוני) - בתהליך גיבוש חלופת תכנון מוסכמת עם עיריית חיפה. יתוכנן על פי עקרונות תוכנית אב להתחדשות עירונית של קריית שפרינצק	2026 ולאחר מכן	*	מיסוי	לא	6.7	-	-	51%	4.5	400	89	100%	פינוי בינוי	לפי התכנון המוצע יפונו 3 בנייני רכבת ובמקומם יקונו, יחד עם 2 בנייני רכבת סמוכים בדרך צרפת 11-17 הכוללים 32 יח"ד קיימות, 6 רבי קומות (ששניים מהם מחוברים בבנייה מרקמית נמוכה) שיכללו כ-535 יח"ד חדשות, שלחלקם מסחר מלווה רחוב בתחתיתם, וכולם טובלים בשטח ציבורי ירוק לרווחת התושבים	חיפה	יציאת אירופה 12-14
תוכנית המתאר להתחדשות גבעת רמב"ם בגבעתיים אושרה. פועלים לקידום תכנון מפורט	2026 ולאחר מכן	*	מיסוי	לא	25.0	-	-	48%	2.8	960	341	50%	פינוי בינוי	פרויקט הממוקם סמוך לקניון גבעתיים ומשלב בניה לגובה עם בניה מרקמית. הפרויקט יכלול שטחים לרווחת הציבור וחניון תת קרקעי.	גבעתיים	חנה סגש
לקראת פורום תכנון לבחירת חלופת תכנון.	2026 ולאחר מכן	*	מיסוי	לא	6.4	-	-	44%	3.8	258	68	100%	פינוי בינוי	התוכנית ממוקמת באזור להתחדשות עירונית בתכנית אב תלפיות מזרח	ירושלים	אבשלום חביב - מתחם ג'
קידום תב"ע - התכנית מקודמת על ידי העירייה	2026 ולאחר מכן	*	רשויות	לא	כ-30 דונם	-	-	31%	2	560	282	100%	פינוי בינוי	טרם נקבע	תל אביב	רמת כוריזים
בשלב מקדמי - בהמתנה להחלטת הרשות באיזה מסלול יתוכנן הפרויקט	2026 ולאחר מכן	*	רשויות / מיסוי	לא	33.0	-	-	37%	4.0	1,840	461	99%	פינוי בינוי	טרם נקבע	רחובות	מתחם שד' הקיבוצים / מבצע ליטאני
בשלב תכנון ראשוני	2026 ולאחר מכן	*	מיסוי	לא	-	-	-	40%	3.3	260	80	100%	פינוי בינוי	טרם נקבע	חולון	סוקולוב 40-46
קידום תב"ע - התכנית מקודמת על ידי העירייה	2026 ולאחר מכן	*	רשויות	לא	4.5	-	-	30%	3.5	330	108	100%	פינוי בינוי	טרם נקבע	ראשון לציון	הרצל
קידום תב"ע - תכנון בשלב מקדמי	2026 ולאחר מכן	*	מיסוי	לא	8.3	-	-	17%	3.0	160	54	100%	פינוי בינוי	טרם נקבע	תל אביב	שדרות ירושלים-136-142
תכנון ראשוני הוצג לעירייה ולמחוז והתקבל אישור להתחיל קידום התוכנית	2026 ולאחר מכן	*	מיסוי	לא	-	-	-	8%	3	240	80	75%	פינוי בינוי	המתחם נמצא בשכונת קטמונים לאורך ציר פארק המסילה וליד תחנה מתוכננת של קו רק"ל, תכנון של בניה גבוהה על ציר פארק המסילה המשלב מסחר ותעסוקה ומרקמי לפני המתחם	ירושלים	מתחם נהוראי 1-16
										21,495	6,125					סה"כ

המידע בטבלה שלעיל בדבר יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים, יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים שטרם חתמו, העלויות הכרוכות בפרויקט ובכלל זה בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם, משך הזמן הצפוי להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט, לוח הזמנים המשוער עד לתחילת הבניה ומספרן ושטחן של היחידות הצפויות להיוותר בידי החברה, הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על ניסיונה של החברה, הנחות החברה ותחשיבה הכלכליים של החברה שערכה בהתחשב, בין היתר, במחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות, בעלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות, קצב המכירות החזוי

בהתבסס על ניסיון החברה, בעיתוי חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים בפרויקטים באישור תכנית בנין עיר מתאימה ובתנאים נוספים להוצאתו אל הפועל של כל פרויקט. יובהר כי המידע האמור יכול שלא יתממש, בין היתר, עקב שינויים בנתונים המפורטים לעיל, שאינם בשליטת החברה ולרבות עקב התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19 להלן, אשר רובם ככולם אינם בשליטת החברה.

- * תוקפם של הסכמי פינוי בינוי (להלן: "ההסכם" או "ההסכמים", לפי העניין) מותנים ומותלים בהתקיימותם במצטבר של תנאים מתלים מקובלים הכלולים בהם. להלן עיקרי התנאים הקיימים (כולם או חלקם, לצד תנאים אחרים התלויים בנסיבות של כל פרויקט) בהסכמים של החברה:
1. כל הבעלים חתמו על ההסכם וכן נמחקו כל ההערות הרשומות על היחידות הקיימות ו/או זכויות צד ג' ביחס לאותן יחידות, ו/או התקבלו הסכמות של מוטבי ההערות, וכן התקבלו הסכמות של בית משפט או אפוטרופוס ככל שנדרשות הסכמות כאמור, אך למעט משכנתאות לטובת מוסד בנקאי/פיננסי מוכר ורישום הזכויות על שם הבעלים שטרם נרשמו, וזאת תוך תקופה מוגדרת מיום חתימת הדייר הראשון על ההסכם או תקופה מוגדרת מהתקיימות אבן דרך תכנונית (דוגמת – מועד פרסום תב"ע חדשה להפקדה).
 ככל שיחתמו על ההסכם זה כל הדיירים אשר חתימתם תידרש לצורך הוצאה לפועל של שלב מסוים בפרויקט בהתאם לתב"ע החדשה ותכנית האיחוד וחלוקה שתאושר במסגרת התב"ע החדשה, וכן יתקיימו בנוגע לדיירים באותו השלב כל האמור בתנאי המתלה הראשון שלעיל, אזי תהיה רשאית החברה, להודיע לאותם דיירים כי התנאי המתלה הראשון ייחשב כתנאי שהתקיים ביחס לשלב זה. במקרה כזה יידרשו קיומם של יתר התנאים המתלים ביחס לשלב זה בלבד, וכל הוראות הסכם פינוי בינוי יחולו על שלב זה בשינויים המחויבים.
 אם עד המועד שנקבע לעיל לא חתמו על ההסכם כל הדיירים ו/או דיירי שלב מסוים ו/או לא התקיימו יתר התנאים הדרושים במסגרת התנאי המתלה הראשון כאמור לעיל, החברה ונציגות הדיירים יחד יהיו רשאים להאריך את המועד להתקיימות התנאי המתלה הראשון, מעת לעת.
 לחלופין, תהיה החברה רשאית להודיע בכתב לנציגות הדיירים כי לאור אחוז החתימות הנמוך היא אינה מעוניינת בקידום הליכי התכנון בפרויקט ובמקרה כזה יראו את הדבר כאילו התנאי המתלה הראשון לא התקיים ולחברה תהא הזכות לסגת מההסכם מבלי שתהיה למי מן הצדדים טענה ו/או תביעה כלפי משנהו. מובהר בזאת כי כל עוד החברה לא שלחה הודעה בכתב לנציגות הדיירים כאמור, תחשב החברה כמי שהאריכה את המועד להתקיימות התנאי המתלה הראשון.
 2. הפרויקט הוכרז כ"מתחם" בהתאם לאחת החלופות על פי פרק 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"), וניתן לגביו צו הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי בהתאם לסעיף 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 (להלן: "חוק הרשות להתחדשות") בתוך שלוש (3 שנים) מהמועד שבו התקיימו כל התנאים הקבועים בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), (תנאים להמלצה על מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי), תשס"ד - 2004, ויינתנו הפטורים ממס על פי חוק מיסוי מקרקעין וחוק מס ערך מוסף תשל"ו-1975 (להלן: "חוק מע"מ"). החברה בשיתוף ב"כ הדיירים, יטפלו בפניה לרשות, כאמור לעיל, ויפעלו כמיטב יכולתם לקידום אישור הפרויקט ברשויות המס באופן שיאושרו הפטורים הקבועים בפרק 4 לחוק מיסוי מקרקעין לגבי כל יחיד הדיירים ועל פי חוק מע"מ, בכפוף לאמור בהסכם זה להלן. החברה רשאית, אך לא חייבת, לפנות לרשויות המס ולבקש "פרה רולינג" בעניין זה והדיירים ישתפו פעולה עם החברה ככל הנדרש לצורך זה.
 במקרה ואישור הפרויקט כ"מתחם" כאמור לעיל ו/או אישור הפטורים הקבועים בפרק 4 לחוק מיסוי מקרקעין, יותנה בתנאים שלדעת החברה, על פי שיקול דעתה הסביר, יהיו בלתי סבירים, אזי תוך זמן מוגדר מיום הכרזת המתחם כ"מתחם" כאמור ו/או מיום קבלת החלטה, לפי המאוחר מביניהם, לחברה תהא הזכות לסגת מן העסקה מבלי שתהיה למי מן הצדדים טענה ו/או תביעה כלפי הצד השני ובמקרה שכזה יראו את הדבר כאילו לא התקיים התנאי המתלה השני.
 למרות האמור לעיל, אם לא יתקיים תנאי זה במלואו או בחלקו, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לראות את התנאי המתלה השני כאילו התקיים, ובלבד שתישא בתשלום כל המסים הכרוכים בכך לפי חוק מיסוי מקרקעין וחוק מע"מ.
 3. תאושר התב"ע החדשה למתן תוקף בהתאם לאבני הדרך שמוגדרים בהסכם.
 במקרה שאישור התב"ע החדשה יותנה בתנאים שלדעת החברה, עפ"י שיקול דעתה הסביר, יהיו בלתי סבירים, לרבות דרישה מהחברה ליזום תב"ע נוספת בקרבת החלקה ו/או ביצוע מטלות ציבוריות, אזי תוך תקופה מוגדרת מקבלת החלטת הוועדה המחוזית בדבר התנאים לאישור התוכנית, תהא לחברה הזכות לסגת מהעסקה, מבלי שתהיה למי מהצדדים טענה ו/או תביעה כלפי משנהו, ובמקרה כזה יראו את הדבר כאילו לא התקיים התנאי המתלה השלישי.
 4. על פי דוח האפס שיינתן על ידי השמאי מאת הגורם המממן, שיעור הרווחיות בפרויקט לא יפחת מרווח מינימלי (לדוגמא: הרווח הקבוע בתקן שמאי 21 לפרויקטים מסוג "פינוי – בינוי"). החברה תהא רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי, להודיע לנציגות על ויתור מצידה על התקיימות תנאי מתלה זה, ואז יראו הצדדים תנאי מתלה זה כתנאי מתלה שהתקיים.
 5. לא יאוחר מתקופה המוגדרת בהסכם שתחילתה קבלת היתר בניה בפועל, יחתם הסכם ליווי בין החברה לבין הגורם המממן אשר ילווה את הפרויקט.
 6. תוך תקופה (המוגדרת בהסכם) ממועד הגשת הבקשה להיתר בניה יתקבל היתר בניה אשר יתיר את ביצוע הפרויקט על המקרקעין. התקופה האמורה תוארך ככל ויתקיימו נסיבות מסוימות.

4.13.15 להלן פרטים נוספים לגבי פרויקטים בתהליכים של "התחדשות עירונית" מהותיים מאוד ליום 31 בדצמבר 2022³⁵

נכון למועד דוח זה, לחברה אין פרויקט התחדשות עירונית מהותי מאוד, למעט הפרויקטים Moment בת ים, N בארי נתניה ו-N סוקולוב נתניה שהקמתם החלה והינם מסווגים כמהותיים מאוד לחברה. למידע נוסף ראו סעיפים 4.14.2, 4.14.3 ו-4.14.4 להלן, בהתאמה.

4.14 פרויקטים מהותיים מאוד

4.14.1 פרויקט Exchange רמת גן

פרטים	סעיף
Exchange, רמת גן	שם הפרוייקט
צומת עלית, רמת גן	מיקום הפרוייקט
פרוייקט להקמת מגדל הכולל 355 יחיד מעל קומת לובי, 5 קומות מרתפים משותפות למגדלי המגורים והמשרדים וכן שתי קומות מסחר אשר בבעלות צד שלישי וממוקמים בסמוך לפרוייקט.	תיאור קצר של הפרוייקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט
100%	מבנה האחזקה בפרוייקט
אין	ציון שמות השותפים בפרוייקט
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2007	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרוייקט
8,100 מ"ר (מגרש למגדל מגורים ומגדל משרדים)	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרוייקט
רבעון 4 2025	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
רבעון 4 2020	מועד התחלת שיווק בפרוייקט צפוי/בפועל
רבעון 4 2025	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
תת קרקע – דניה סיבוס; שלב על קרקע - אשטרום.	הסכמים עם קבלני ביצוע
רבעון 1 2020	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/תכנון)
בבעלות (למעט חלק מהחניון מתחת לשצ"פ שהינו בחכירה)	זכויות משפטיות בקרקע
הסכם שיתוף עם הבעלים של בנין המשרדים. הסכם פיתוח מול עיריית רמת גן. הסכם חכירת חלק החניון שמתחת לשצ"פ מול עיריית רמת גן	הסכמים מיוחדים
אין	חשיפה מהותית של התאגיד המדווח לפרוייקט
ל.ר	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
צפוי לעבור קו הרכבת הקלה	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרוייקט
הסכם חכירה של חלק החניון שמתחת לשצ"פ	נושאים מיוחדים

מצבו התכנוני של הפרוייקט:

מצב תכנוני לפרוייקט, 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	355	33,398	יחידות דיוור
-	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר
-	ל.ר	ל.ר	זכויות בניה לא מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן - לא נדרש שינוי תכנוני			

³⁵ החברה בחנה את מהותיותו של כל פרויקט (לענין זה, כאשר פרויקט מתוכנן להיבנות בשלבים, הבחינה מבוצעת ביחס לכל אחד מהשלבים ולא ברמת המצרף של הפרוייקט) על פי בחינה בת שני שלבים, בחינת מידת ההיתכנות של הפרוייקט ובחינת היקפו הכספי הפוטנציאלי של הפרוייקט. במסגרת בחינת מידת היתכנותו של כל פרויקט, שקלה החברה, בין היתר, שיקולים משפטיים, תכנוניים ומימוניים וקבעה כי פרויקט אשר בגינו הושגו פחות מ- 75% מהסכמות הדיירים הנדרשות וכי צפוי פרק זמן של מעל 3 שנים עד לקבלת היתר בניה, יסווג כפרוייקט שאינו מהותי מאוד מבלי להידרש לשלב הבחינה השני. בגין פרויקט אשר הניחה דעתה החברה כי מידת היתכנותו גבוהה דיה, בחנה החברה את היקפו הכספי הפוטנציאלי של הפרוייקט, אשר סווג כמהותי מאוד במידה שמצאה כי מתקיים בו אחד מהבאים: (1) יתרת הרווח הגולמי הצפוי מהפרוייקט שטרם הוכר או ההפסד הגולמי שנגרם מהפרוייקט, לפי הגבוה, מהווים 10% או יותר מסך ההון המאוחד של התאגיד ביום האחרון של שנת הדיווח בערכים מוחלטים. היה לתאגיד הון שלילי או הון הקטן מ- 10% מסך נכסי התאגיד, יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר הצפוי מן הפרוייקט או ההפסד הגולמי, לפני העניין, מהווים 5% או יותר מסך נכסי התאגיד ביום האחרון של תקופת הדיווח; (2) יתרת ההכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרוייקט ביתרת התקופה שעד לסיום ביצועו מהווה 10% או יותר מהגבוה מבין סך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח או הכנסות התאגיד בשנה שקדמה לה, ובלבד שהיו לתאגיד הכנסות מהותיות בשנת הדיווח או בשנה שקדמה לה; פרויקט בחברה כלולה או בעסקה משותפת המוצגת בגישת השווי המאזני, סווג כמהותי מאוד במידה שמתקיים בו סעיף קטן (1) או (2) בהתאמות הנדרשות. נכון למועד הדוח ובהתאם למבחן האמור, הפרוייקטים Moment בת ים, N בארי נתניה ו-N סוקולוב נתניה (ראו סעיפים 4.14.2, 4.14.3 ו-4.14.4 להלן, בהתאמה, וכן סעיף 4.13.14 לעיל) הינם פרויקטים בתהליך "התחדשות עירונית" המסווגים כמהותיים מאוד לחברה.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרוייקט:

2020	2021	2022		
210,671	210,671	221,970	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (באלפי ש"ח)	עלויות שהושקעו
18,924	18,836	19,084	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות (באלפי ש"ח)	
41,668	77,439	154,959	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות (באלפי ש"ח)	
25,224	25,224	25,224	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) (באלפי ש"ח)	
4,823	11,180	15,478	עלויות אחרות (באלפי ש"ח)	
301,112	343,350	436,715	סה"כ עלות מצטברת (באלפי ש"ח)	
284,048	284,103	283,431	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) (באלפי ש"ח)	
75	1,116	1,170	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח)	עלויות שטרם הושקעו עלויות שהושקעו
5,112	3,511	3,422	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח)	
435,323	466,773	410,519	עלויות בגין תכנון ונלוות שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח)	
1,537	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (באלפי ש"ח)	
73,296	26,876	27,084	עלויות אחרות (באלפי ש"ח)	
515,343	498,276	442,195	סה"כ עלות שנותרה להשלמה (באלפי ש"ח)	
6%	12%	26%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
רבעון 4 2025	רבעון 4 2025	רבעון 4 2025	מועד השלמת בנייה צפוי	

(*) לאחר גריעות במצטבר לרווח והפסד בסך של 153,284 אלפי ש"ח לשנת 2022.

שיווק הפרוייקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022					כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
155	77	12	6	-	8	26	יחידות דיור (נטו מביטולים)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
14,094	7,237	1,223	553	-	649	2,425	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
28.9	39.0	40.3	41.4	-	45.4	41.9	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:	
155	232	244	250	250	258	258	יחידות דיור	מחיר ממוצע במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
14,094	21,331	22,554	23,107	23,107	23,756	23,756	יחידות דיור (מ"ר)	שיעור השיווק של הפרוייקט	
28.9	31.2	31.7	31.9	31.9	32.3	32.3	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט (במטבע המסחרי)	
1,085,699	1,167,400	1,189,994	1,232,422	1,252,460	1,255,632	1,255,632	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)	שיעור שיווק ליום של האחרון של התקופה (%)	
410,687	693,304	763,148	786,651	786,651	816,187	816,187	שיעור שיווק ליום של האחרון של התקופה (%)	יחידות דיור	
38%	59%	64%	64%	63%	65%	65%	יחידות דיור (מ"ר)	יחידות דיור (מ"ר)	
200	123	111	105	105	97	97	יחידות דיור (מ"ר)	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
19,304	12,067	10,844	10,291	10,291	9,642	9,642	יחידות דיור (מ"ר)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]	
507,615	341,795	309,655	314,864	325,263	307,635	307,635	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרוייקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרוייקט:

סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים (באלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ צפויות להתקבל (באלפי ש"ח)	
213,486	376,603	עד ליום האחרון של 2022
292,550	192,164	שנת 2023
187,723	117,353	שנת 2024
122,428	125,913	שנת 2025
-	4,153	שנת 2026
-	-	שנת 2027 ואילך
816,186	816,186	סה"כ

המידע בטבלה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוסס על ניסיונה והנחותיה של החברה בדבר קצב ההקמה והתממשות התחייבויות שקיבלה מרוכשים. יובהר כי המידע האמור יכול ולא יתממש, בין היתר, עקב שינויים בנתונים המפורטים לעיל, שאינם בשליטת החברה ולרבות עקב התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19 להלן, אשר רובם ככולם אינם בשליטת החברה.

רווחיות גולמית:

2020	2021	2022	
1,085,699	1,167,400	1,255,632	הכנסות צפויות בגין הפרוייקט
816,455	841,626	879,009	עלויות פרוייקט צפויות
269,244	325,774	376,622	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרוייקט
5,647	22,462	60,202	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח
263,597	303,313	316,420	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח
25%	28%	30%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרוייקט (%)
34,968	39,290	45,576	מגורים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מסחרי
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	משרדים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	אחר

מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (ש"ח)

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרוייקט:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרוייקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)				
השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
21,972	43,945	316,420	(21,972)	(43,945)
(22,115)	(44,229)	316,420	22,115	44,229

השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרוייקט :

מימון ספציפי שנלקח לפרוייקט			
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2022	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע מסחרי) (באלפי ש"ח)
-	מוצג להלוואות לזמן ארוך :		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2021	
-	מוצג להלוואות לזמן ארוך :		
בנק הפועלים		מוסד מלווה :	
06/12/2020	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה :		
1,100,000	סה"כ מסגרת (במטבע מסחרי) (באלפי ש"ח) :		
704,356	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח) :		
P+0.7%	מנגנון קביעת ריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח] :		
בהתאם לתזרים הפרוייקט		מועדי פירעון קרן וריבית :	
אין		תניות פיננסיות מרכזיות :	
לשם העמדת מסגרת האשראי - השקעה של הון עצמי בפרוייקט בסך של 135 מיליון ש"ח, כאשר עמידה ביעד מכירות בפרוייקט בהיקף של 324 מיליון ש"ח, תוביל להפחתה בדרישה להשקעת הון עצמי בפרוייקט כאמור לסך של 95 מיליון ש"ח. לשם ניצול מסגרת האשראי הכספי - עמידה ביעד מכירה מוקדמת בהיקף של 324 מיליון ש"ח. קבלת היתר בנייה בפרוייקט וחתימה על הסכם חכירה עם עיריית רמת-גן.		תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה] :	
לא	האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח :		
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא] :		
לא נקבע	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :		
להבטחת האשראי שיועמד במסגרת הסכם הליווי, משועבדות כל זכויותיה של אזורים בנין בקשר עם הפרוייקט לטובת התאגיד הבנקאי המלווה.		בטחונות :	

שעבודים ומגבלות משפטיות על הפרוייקט :

סוג	פירוט	הסכום המובטח (למועד הדוח) 31.12.2022 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	395,644
	דרגה שנייה	ל.ר
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	ל.ר	ל.ר

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה :

376,622	רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח) :
	התאמות לעודפים :
95,000	הון עצמי בפרוייקט
(137,456)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי לבין רווח צפוי בחשבון הליווי
334,166	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (באלפי ש"ח) :
החל מ-2023	מועד צפוי למשיכת עודפים
עודף הון עצמי ניתן למשיכה בכל עת. שאר העודפים (הון עצמי נדרש + רווח) בהתאם לקצב המכירה וההקמה ובכפוף לקיומה של יתרת זכות בחשבון	תנאים מתלים למשיכת עודפים

פרטים	סעיף
אזורים Moment בת ים	שם הפרוייקט
מתחם השבטים, בת ים	מיקום הפרוייקט
פרויקט פינוי בינוי להקמת 4 מגדלי מגורים בני 34-35 קומות הכוללים 714 יחידות דיור מעל שתי קומות מסחר, קומות תעסוקה ומרתפי חניה. 142 דירות מיועדות לבעלי הדירות הקיימים ו- 572 דירות לשיווק בשוק החופשי.	תיאור קצר של הפרוייקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט
100%	מבנה האחזקה בפרוייקט
ל.ר	ציון שמות השותפים בפרוייקט
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
ל.ר	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרוייקט
12,358	שטח הקרקע עליה יבנה הפרוייקט
רבעון 4 2025	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
רבעון 1 2021	מועד התחלת שיווק בפרוייקט צפוי/בפועל
רבעון 4 2025	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
דניה סיבוס	הסכמים עם קבלני ביצוע
רבעון 2 2021	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/תכנון)
זכויות מכח הסכמי פינוי בינוי עם פרטיים ועמידר	זכויות משפטיות בקרקע
הסכם פינוי בינוי, הסכם פתוח עם העירייה, הסכם עם חבר	הסכמים מיוחדים
אין	חשיפה מהותית של התאגיד המדווח לפרוייקט
ל.ר	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
בסמוך לפרוייקט צפוי לעבור קו הרכבת הקלה	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרוייקט
אין	נושאים מיוחדים

מצבו התכנוני של הפרוייקט:

מצב תכנוני לפרוייקט, 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
572 יח"ד לשיווק	714	79,968	יחידות דיור
	ל.ר	6,343	שטחי מסחר
	ל.ר	ל.ר	זכויות בניה לא מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן - לא נדרש שינוי תכנוני			

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרוייקט:

2020	2021	2022		
5,219	286,708	298,061	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (באלפי ש"ח) (**)	עלויות שהושקעו
840	33,735	33,738	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות (באלפי ש"ח)	
7,622	27,741	70,772	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות (באלפי ש"ח)	
-	1,147	1,147	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) (באלפי ש"ח)	
-	26,837	32,997	עלויות אחרות (באלפי ש"ח)	
13,681	376,168	436,715	סה"כ עלות מצטברת (באלפי ש"ח)	
13,681	354,916	356,094	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) (באלפי ש"ח)	
285,507	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח) (**)	
36,336	352	353	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח)	
786,462	736,832	726,372	עלויות בגין תכנון, בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (באלפי ש"ח)	עלויות שטרם הושקעו
-	32,109	25,964	עלויות אחרות (באלפי ש"ח)	
1,108,305	769,293	752,689	סה"כ עלות שנתורה להשלמה (באלפי ש"ח)	
-	3%	8%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
רבעון 4 2025	רבעון 4 2025	רבעון 4 2025	מועד השלמת בנייה צפוי	

(*) לאחר גריעות לרווח והפסד בסך של 80,621 אלפי ש"ח לשנת 2022.
 (**) כולל עלויות בגין קומבינציה והתחייבויות לבעלי הקרקע.

שיווק הפרוייקט:

2020	2021	2022					כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
-	472	15	17	14	3	49	יחידות דיור (נטו ביטולים)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	50,399	1,446	1,817	1,668	403	5,333	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	18	22.5	22.5	22.7	21.6	22.5	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	472	487	504	518	521	521	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	50,399	51,845	53,662	55,329	55,732	55,732	יחידות דיור (מ"ר)	שיעור השיווק של הפרוייקט
-	17.2	17.8	18	18.1	18.1	18.1	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	1,220,753	1,383,894	1,404,468	1,420,899	1,422,900	1,422,900	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט (במטבע המסחרי) (לא כולל הכנסות מבעלי קרקע) (באלפי ש"ח)	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	922,311	972,399	1,013,845	1,051,750	1,064,597	1,064,597	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]
-	76%	70%	72%	74%	75%	75%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]
-	100	85	68	54	51	51	יחידות דיור	סה"כ
-	13,186	11,762	9,946	8,278	7,875	7,875	יחידות דיור (מ"ר)	
	280,035	347,216	328,585	308,931	299,768	299,768		
						3		
						23.4		

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרוייקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרוייקט:

סה"כ מקדמות שנתקבלו/צפויות להתקבל (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (באלפי ש"ח)	
692,704	82,104	עד ליום האחרון של 2022
57,544	237,275	שנת 2023
52,249	479,069	שנת 2024
249,371	244,857	שנת 2025
12,729	21,292	שנת 2026
-	-	שנת 2027 ואילך
1,064,597	1,064,597	סה"כ

המידע בטבלה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוסס על ניסיונה והנחותיה של החברה בדבר קצב ההקמה והתממשות התחייבויות שקיבלה מרוכשים. יובהר כי המידע האמור יכול ולא יתממש, בין היתר, עקב שינויים בנתונים המפורטים לעיל, שאינם בשליטת החברה ולרבות עקב התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19 להלן, אשר רובם ככולם אינם בשליטת החברה.

רווחיות גולמית:

2020	2021	2022	
1,313,313	1,372,141	1,422,900	הכנסות צפויות בגין הפרוייקט (באלפי ש"ח)
1,121,986	1,145,461	1,190,446	עלויות פרוייקט צפויות (באלפי ש"ח)
191,327	226,680	232,454	רווח גולמי צפוי בגין הפרוייקט (באלפי ש"ח)
-	5,898	13,266	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
191,327	220,782	219,188	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
15%	17%	16%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרוייקט (%)
17%	18%	17%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי ללא קומבינציה בפרוייקט (%)
16	23	45	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (ש"ח)

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרוייקט:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרוייקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	
(35,830)	(17,915)	219,188	35,830	17,915	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
75,373	37,687	219,188	(75,373)	(37,687)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרוייקט:

מימון ספציפי שנלקח לפרוייקט			
יתרות	31.12.2022	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
בדוח על		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
המצב	31.12.2021	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
הכספי		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
(במטבע			
מסחרי)			
(באלפי			
ש"ח)			
מוסד מלווה:		בנק מזרחי	
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת	24/02/2021		
ההלוואה:			
סה"כ מסגרת (במטבע מסחרי) (באלפי ש"ח):	1,555,500		
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):	448,742		
מנגנון קביעת ריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):	P+1%		
מועדי פירעון קרן וריבית:		בהתאם לתזרים הפרוייקט	
תניות פיננסיות מרכזיות:		אין	
תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירה וכדומה):		לשם העמדת מסגרת האשראי - השקעה של הון עצמי בפרוייקט בסך של 167 מיליון ש"ח, כאשר עמידה ביעד מכירות בפרוייקט בהיקף של 564 מיליון ש"ח ושיעור ביצוע של 40%, תוביל להפחתה בדרישה להשקעת הון עצמי בפרוייקט כאמור לסך של כ- 134 מיליון ש"ח. לשם ניצול מסגרת האשראי הכספי - עמידה ביעד מכירה מוקדמת בהיקף של 414 מיליון ש"ח. קבלת היתר בנייה בפרוייקט וחתומה על הסכם חכירה עם עיריית רמת-גן.	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:		לא	
האם מסוג non-recourse [כך/לא]:		לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:		לא נקבע	
בטחונות:		להבטחת האשראי שיועמד במסגרת הסכם הליווי, משועבדות כל זכויותיה של אזורים בנין בקשר עם הפרוייקט לטובת התאגיד הבנקאי המלווה.	

שעבודים ומגבלות משפטיות על הפרוייקט:

סוג	פירוט	הסכום המובטח (למועד הדוח) 31.12.2022 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	1,106,758
	דרגה שנייה	ל.ר.
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		ל.ר.

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה:

רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח):	232,454
התאמות לעודפים:	
הון עצמי בפרוייקט	175,804
הפרשי מדידה בין רווח גולמי לבין רווח צפוי בחשבון הליווי	(191,649)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (באלפי ש"ח):	216,609
מועד צפוי למשיכת עודפים	החל מ-2023
תנאים מתלים למשיכת עודפים	עודף הון עצמי ניתן למשיכה בכל עת. שאר העודפים (הון עצמי נדרש + רווח) בהתאם לקצב המכירה וההקמה ובכפוף לקיומה של יתרת זכות בחשבון

פרטים	סעיף
N בארי, נתניה	שם הפרוייקט
נתניה	מיקום הפרוייקט
פרויקט התחדשות עירונית פינני והריסה של 6 בניינים קיימים, תחתם יוקם מעל 4 קומות מרתף, 3 בנייני מגורים בני 30 קומות הקרקע והגלריה. סה"כ 292 יח"ד מתוכם 72 יח"ד לבעלי הקרקע ו- 220 יח"ד לשיווק	תיאור קצר של הפרוייקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט
100%	מבנה האחזקה בפרוייקט
אין	ציון שמות השותפים בפרוייקט
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
ל.ר	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרוייקט
6.26 דונם	שטח הקרקע עליה יבנה הפרוייקט
רבעון 3 2026	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
רבעון 2 2022	מועד התחלת שיווק בפרוייקט צפוי/בפועל
רבעון 3 2026	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
סיוון ביצוע	הסכמים עם קבלני ביצוע
רבעון 2 2022	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/תכנון)
הערות אזהרה	זכויות משפטיות בקרקע
פינני בינני	הסכמים מיוחדים
ל.ר	חשיפה מהותית של התאגיד המדווח לפרוייקט
ל.ר	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
התאמות של תאגיד המים	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרוייקט
ל.ר	נושאים מיוחדים

מצבו התכנוני של הפרוייקט:

מצב תכנוני לפרוייקט, 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
228 יח"ד לשיווק	292	32,670	יחידות דיור
	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר
	ל.ר	ל.ר	זכויות בניה לא מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן - לא נדרש שינוי תכנוני			

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרוייקט:

2020	2021	2022		
4,026	6,057	136,745	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (באלפי ש"ח) (**)	עלויות שהושקעו
	387	25,726	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות (באלפי ש"ח)	
	4,582	10,639	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות (באלפי ש"ח)	
	89	859	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) (באלפי ש"ח)	
		3,664	עלויות אחרות (באלפי ש"ח)	
4,026	11,115	177,633	סה"כ עלות מצטברת (באלפי ש"ח)	
4,026	11,115	173,520	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) (באלפי ש"ח)	עלויות שטרם השלמה ושיווק
91,843	104,672	32,232	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח) (**)	
23,214	25,848	1,643	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח)	
298,444	273,044	277,590	עלויות בגין תכנון, בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח)	
14,527	14,439	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (באלפי ש"ח)	
	27,493	15,188	עלויות אחרות (באלפי ש"ח)	
428,028	445,496	326,653	סה"כ עלות שנותרה להשלמה (באלפי ש"ח)	
-	0%	2%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
רבעון 1 2025	רבעון 1 2026	רבעון 3 2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

(*) לאחר גריעות לרווח והפסד בסך של 4,113 אלפי ש"ח לשנת 2022.
 (**) כולל עלויות בגין קומבינציה והתחייבויות לבעלי הקרקע.

שיווק הפרוייקט:

2020	2021	2022					כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
-	-	-	50	13	11	74	יחידות דיור (נטו מביטולים)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	6,124	1,635	1,136	8,895	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	17.7	21.3	20.2	18.7	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	50	63	74	74	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	6,124	7,759	8,895	8,895	יחידות דיור (מ"ר)	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט (במטבע המסחרי) (לא כולל הכנסות מבעלי קרקע) (באלפי ש"ח)
-	-	-	17.7	18.5	18.7	18.7	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) (באלפי ש"ח)
-	-	538,569	582,962	597,933	613,115	613,115	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרוייקט
-	-	-	110,659	145,741	173,841	173,841	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
-	-	-	19%	24%	28%	28%	יחידות דיור	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	-	221	171	158	147	147	יחידות דיור	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]
-	-	25,342	19,219	17,584	16,448	16,448	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]
-	-	460,027	389,945	370,877	361,147	361,147		
-	-	-	-	-	-	5		
-	-	-	-	-	-	21.2		

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרוייקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרוייקט:

סה"כ מקדמות שנתקבלו/צפויות להתקבל (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (באלפי ש"ח)	
43,691	3,279	עד ליום האחרון של 2022
13,335	26,274	שנת 2023
7,244	57,367	שנת 2024
1,207	55,629	שנת 2025
108,364	31,291	שנת 2026
-	-	שנת 2027 ואילך
173,841	173,841	סה"כ

רווחיות גולמית:

2020	2021	2022	
1,313,313	1,372,141	613,115	הכנסות צפויות בגין הפרוייקט (באלפי ש"ח)
1,121,986	1,145,461	504,069	עלויות פרווייקט צפויות (באלפי ש"ח)
191,327	226,680	109,047	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרוייקט (באלפי ש"ח)
-	5,898	634	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
191,327	220,782	108,413	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
15%	17%	18%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרוייקט (%)
17%	18%	20%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי ללא קומבינציה בפרוייקט (%)
16	23	27	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרוייקט:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרוייקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	
(43,927)	(21,964)	108,413	43,927	21,964	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
32,644	16,322	108,413	(32,644)	(16,322)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרוייקט:

מימון ספציפי שנלקח לפרוייקט		
ל.ר.	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022
ל.ר.	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31.12.2021
ל.ר.	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	
ל.ר.	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
מוסד מלווה:		
בנק דיסקונט	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
יולי 2022	סה"כ מסגרת (במטבע מסחרי) (באלפי ש"ח):	
619,601	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):	
417,340	מנגנון קביעת ריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):	
P+1%	מועדי פירעון קרן וריבית:	
בהתאם לתזרים הפרוייקט	תניות פיננסיות מרכזיות:	
אין	תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]:	
הון עצמי נדרש - סך של 61 מיליון ש"ח, כאשר עמידה ביעד מכירות בפרוייקט בשיעור של 40%, תוביל להפחתה בדרישה להשקעת הון עצמי בפרוייקט כאמור לסך של כ- 47 מיליון ש"ח. ועמידה ביעד מכירות בפרוייקט בשיעור של 50% ושיעור ביצוע של 30% תוביל להפחתה בדרישה להשקעת הון עצמי בפרוייקט כאמור לסך של כ- 39 מיליון ש"ח.		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	
לא	האם מסוג non-recourse [כך/לא]:	
לא נקבע	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
בטחונות:		
להבטחת האשראי שיועמד במסגרת הסכם הליווי, משועבדות כל זכויותיה של אזורים בנין בקשר עם הפרוייקט לטובת התאגיד הבנקאי המלווה.		

שעבודים ומגבלות משפטיות על הפרוייקט:

הסכום המובטח (למועד הדוח) (באלפי ש"ח) 31.12.2022	פירוט	סוג
202,261	כלל הזכויות בפרוייקט	דרגה ראשונה
ל.ר.	ל.ר.	דרגה שנייה
ל.ר.	ל.ר.	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה:

109,047	רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח):
	התאמות לעודפים:
74,376	הון עצמי בפרוייקט
(41,911)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי לבין רווח צפוי בחשבון הליווי
141,512	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (באלפי ש"ח):
החל מ-2024	מועד צפוי למשיכת עודפים
עודף הון עצמי ניתן למשיכה בכל עת. שאר העודפים (הון עצמי נדרש + רווח) בהתאם לקצב המכירה וההקמה ובכפוף לקיומה של יתרת זכות בחשבון	תנאים מתלים למשיכת עודפים

פרוייקט N סוקולוב

4.14.4

פרטים	סעיף
וייצמן סוקולוב, נתניה	שם הפרוייקט
נתניה	מיקום הפרוייקט
פרוייקט התחדשות עירונית פינני והריסה של 3 בניינים קיימים, תחתם יוקם מעל 2 קומות מסחר ומרתפי חניה, 3 בנייני מגורים בני 23 קומות כל אחד. סה"כ 264 יח"ד מתוכם 62 יח"ד לבעלי הקרקע ו-202 יח"ד לשיווק.	תיאור קצר של הפרוייקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט
100%	מבנה האחזקה בפרוייקט
אין	ציון שמות השותפים בפרוייקט
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
ל.ר.	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרוייקט
5.5 דונם	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרוייקט
רבעון 2 2026	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
רבעון 3 2021	מועד התחלת שיווק בפרוייקט צפוי/בפועל
רבעון 2 2026	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
אשטרום צפון	הסכמים עם קבלני ביצוע
רבעון 2 2022	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/תכנון)
הערות אזהרה	זכויות משפטיות בקרקע
פינוי בינוי	הסכמים מיוחדים
ל.ר.	חשיפה מהותית של התאגיד המדווח לפרוייקט
ל.ר.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
ל.ר.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרוייקט
ל.ר.	נושאים מיוחדים

מצבו התכנוני של הפרוייקט:

מצב תכנוני לפרוייקט, 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
202 יח"ד לשיווק	264	30,429	יחידות דיור
	ל.ר.	690	שטחי מסחר
	ל.ר.	ל.ר.	זכויות בניה לא מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן - לא נדרש שינוי תכנוני			

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרוייקט:

2020	2021	2022		
8,361	12,628	104,921	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (באלפי ש"ח) (**)	עלויות שהושקעו
	20,217	20,217	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות (באלפי ש"ח)	
	4,576	19,140	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות (באלפי ש"ח)	
-	322	583	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) (באלפי ש"ח)	
-	1,072	4,883	עלויות אחרות (באלפי ש"ח)	
8,361	38,815	149,744	סה"כ עלות מצטברת (באלפי ש"ח)	
8,361	38,815	138,644	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) (באלפי ש"ח)	
-	104,369	26,550	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח) (**)	עלויות שטרם הושקעו
-	3,576	3,614	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	243,494	241,194	עלויות בגין תכנון, בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	404	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	19,000	11,452	עלויות אחרות (באלפי ש"ח)	
-	370,843	282,810	סה"כ עלות שנותרה להשלמה (באלפי ש"ח)	
-	-	5%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
-	-	רבעון 2 2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

(*) לאחר גריעות לרווח והפסד בסך של 11,233 אלפי ש"ח לשנת 2022.
 (**) כולל עלויות בגין קומביניציה והתחייבויות לבעלי הקרקע.

שיווק הפרוייקט:

2020	2021	2022					כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
-	58	3	8	9	8	86	יחידות דיור (נטו מביטולים)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	6,430	330	901	1,009	892	9,562	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	18.6	18.8	20.3	21.0	21.4	20.7	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	
-	58	61	69	78	86	86	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
-	6,430	6,760	7,661	8,670	9,562	9,562	יחידות דיור (מ"ר)	שיעור השיווק של הפרוייקט	
-	18.6	18.6	18.8	19	19.3	19.3	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט (במטבע המסחרי) (לא כולל הכנסות מבעלי קרקע) (באלפי ש"ח)	
-	-	498,178	518,433	530,834	539,400	539,400	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרוייקט	
-	125,656	132,053	150,745	171,981	191,464	191,464	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרוייקט	
-	-	27%	29%	32%	35%	35%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	
-	144	141	133	124	116	116	יחידות דיור	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
-	17,675	17,345	16,444	15,435	14,544	14,544	יחידות דיור (מ"ר)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]	
-	304,746	303,049	301,306	290,134	279,144	279,144	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	
-	-	-	-	-	-	4	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]		
-	-	-	-	-	-	22.1	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]		

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרוייקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרוייקט :

סה"כ מקדמות שנתקבלו/צפויות להתקבל (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (באלפי ש"ח)	
63,085	10,033	עד ליום האחרון של 2022
8,473	34,004	שנת 2023
6,860	80,415	שנת 2024
96,176	51,695	שנת 2025
16,870	15,317	שנת 2026
-		שנת 2027 ואילך
191,464	191,464	סה"כ

המידע בטבלה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוסס על ניסיונה והנחותיה של החברה בדבר קצב ההקמה והתממשות התחייבויות שקיבלה מרוכשים. יובהר כי המידע האמור יכול ולא יתממש, בין היתר, עקב שינויים בנתונים המפורטים לעיל, שאינם בשליטת החברה ולרבות עקב התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19 להלן, אשר רובם ככולם אינם בשליטת החברה.

רווחיות גולמית :

2020	2021	2022	
1,313,313	1,372,141	539,400	הכנסות צפויות בגין הפרוייקט (באלפי ש"ח)
1,121,986	1,145,461	432,754	עלויות פרוייקט צפויות (באלפי ש"ח)
191,327	226,680	106,646	רווח גולמי צפוי בגין הפרוייקט (באלפי ש"ח)
-	5,898	2,145	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
191,327	220,782	104,501	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
15%	17%	20%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרוייקט (%)
17%	18%	22%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי ללא קומבינציה בפרוייקט (%)
16	23	24	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרוייקט :

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרוייקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	
(34,794)	(17,397)	104,501	34,794	17,397	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
28,288	14,144	104,501	(28,288)	(14,144)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרוייקט:

מימון ספציפי שנלקח לפרוייקט			
ל.ר.	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע מסחרי) (באלפי ש"ח)
ל.ר.	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
ל.ר.	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021	
ל.ר.	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
	בנק דיסקונט		מוסד מלווה:
19/12/2021			תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:
578,000			סה"כ מסגרת (במטבע מסחרי) (באלפי ש"ח):
375,883			מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):
P+1%			מנגנון קביעת ריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:
	בהתאם לתזרים הפרוייקט		מועדי פירעון קרן וריבית:
	אין		תניות פיננסיות מרכזיות:
	הון עצמי נדרש - סך של 56 מיליון ש"ח, כאשר עמידה ביעד מכירות בפרוייקט בשיעור של 40%, תוביל להפחתה בדרישה להשקעת הון עצמי בפרוייקט כאמור לסך של כ- 45 מיליון ש"ח. ועמידה ביעד מכירות בפרוייקט בשיעור של 50% ושיעור ביצוע של 30% תוביל להפחתה בדרישה להשקעת הון עצמי בפרוייקט כאמור לסך של כ- 39 מיליון ש"ח.		תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]:
לא			האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא			האם מסוג non-recourse [כך/לא]:
לא נקבע			תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
	להבטחת האשראי שיועמד במסגרת הסכם הליווי, משועבדות כל זכויותיה של אזורים בנין בקשר עם הפרוייקט לטובת התאגיד הבנקאי המלווה.		בטחונות:

שעבודים ומגבלות משפטיות על הפרוייקט:

הסכום המובטח (למועד הדוח) (באלפי ש"ח) 31.12.2022	פירוט	סוג	
202,117	כלל הזכויות בפרוייקט	דרגה ראשונה	שעבודים
ל.ר.	ל.ר.	דרגה שנייה	
ל.ר.	ל.ר.	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה:

106,646	רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח):
	<u>התאמות לעודפים:</u>
61,123	הון עצמי בפרוייקט
(55,169)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי לבין רווח צפוי בחשבון הליווי
112,600	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (באלפי ש"ח):
החל מ-2024	מועד צפוי למשיכת עודפים
עודף הון עצמי ניתן למשיכה בכל עת. שאר העודפים (הון עצמי נדרש + רווח) בהתאם לקצב המכירה וההקמה ובכפוף לקיומה של יתרת זכות בחשבון	תנאים מתלים למשיכת עודפים

פרטים	סעיף
שדרות בנימין, נתניה	שם הפרוייקט
נתניה	מיקום הפרוייקט
הקמת 2 בנייני מגורים מעל 2 קומות מרתפי חניה ואחסנה, קומת הקרקע והגלריה. סה"כ 202 יח"ד להקמה ולשיווק	תיאור קצר של הפרוייקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט
100%	מבנה האחזקה בפרוייקט
אין	ציון שמות השותפים בפרוייקט
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
1962	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרוייקט
6.1 דונם	שטח הקרקע עליה יבנה הפרוייקט
רבעון 4 2026	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
רבעון 2 2023	מועד התחלת שיווק בפרוייקט צפוי/בפועל
רבעון 4 2026	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
טרם נחתם	הסכמים עם קבלני ביצוע
רבעון 3 2023	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/תכנון)
זכויות בעלות	זכויות משפטיות בקרקע
ל.ר	הסכמים מיוחדים
ל.ר	חשיפה מהותית של התאגיד המדווח לפרוייקט
ל.ר	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
ל.ר	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרוייקט
ל.ר	נושאים מיוחדים

מצבו התכנוני של הפרוייקט:

מצב תכנוני לפרוייקט, 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
202 יח"ד לשיווק	202	23,399	יחידות דיור
	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר
	ל.ר	ל.ר	זכויות בניה לא מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן - לא נדרש שינוי תכנוני			

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרוייקט:

2020	2021	2022		
-	-	21,424	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (באלפי ש"ח)	עלויות שהושקעו
-	-	326	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות (באלפי ש"ח)	
-	-	1,551	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות (באלפי ש"ח)	
-	-	272	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	עלויות אחרות (באלפי ש"ח)	
-	-	23,573	סה"כ עלות מצטברת (באלפי ש"ח)	
-	-	23,573	סה"כ עלות מצטברת בספרים (+) (באלפי ש"ח)	
-	-	35,546	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח)	עלויות שטרם השלמה ושיעור השלמה
-	-	18,622	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	-	214,571	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	-	16,214	עלויות אחרות (באלפי ש"ח)	
-	-	284,953	סה"כ עלות שנותרה להשלמה (באלפי ש"ח)	
-	-	0%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
-	-	רבעון 4 2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

שיווק הפרוייקט:

נכון למועד הדוח טרם החל שיווק הפרוייקט.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרוייקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרוייקט:

נכון למועד הדוח טרם החל שיווק הפרוייקט וטרם נחתמו חוזי מכירה מחייבים.

רווחיות גולמית:

2020	2021	2022	
-	-	497,149	הכנסות צפויות בגין הפרוייקט (באלפי ש"ח)
-	-	308,526	עלויות פרוייקט צפויות (באלפי ש"ח)
-	-	188,623	רווח גולמי צפוי בגין הפרוייקט (באלפי ש"ח)
-	-	188,623	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרוייקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
-	-	188,623	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
-	-	38%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרוייקט (%)
-	-	21	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

מחיר ממוצע למ"ר לפיו
חושב רווח גולמי שטרם
הוכר (לפי שימושים) (ש"ח)

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרוייקט:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרוייקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	
(49,715)	(24,857)	188,623	49,715	24,857	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
28,495	14,248	188,623	(28,495)	(14,248)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרוייקט:

נכון למועד הדוח טרם נחתם הסכם ליווי לפרוייקט.

שעבודים ומגבלות משפטיות על הפרוייקט:

שעבוד מדרגה ראשונה על זכויות החברה על המקרקעין לטובת גוף שהעמיד מימון לחברה (בשלב הקרקע).

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה:

נכון למועד הדוח טרם נחתם הסכם ליווי לפרוייקט.

5.1 מבוא

החברה פועלת בתחום זה להשכרת דירות למגורים בפרויקטים מניבים ובייזום לנכסים בהקמה ולנכסים בתכנון באמצעות ריט אזורים אשר ביום 5 בפברואר 2020 השלימה הנפקה ראשונה לציבור של מניותיה על פי תשקיף שפורסם על ידה ביום 3 בפברואר 2020, והן החלו להיסחר בבורסה ביום 9 בפברואר 2020 ("ההנפקה לציבור").

במסגרת ההנפקה לציבור, השקיעה אזורים בנין סך של 260 מיליון ש"ח בהונה של ריט אזורים באמצעות: (1) המרת יתרת החוב שנוצרה לריט אזורים כלפי אזורים בנין בגין רכישת הזכויות בפרויקט מגורים להשכרה ברובע ט"ז באשדוד ובפרויקט מגורים להשכרה לסטודנטים בבת ים, וכן הוסבו לחברה התחייבויות אזורים בנין מכוח הסכם המימון המובטח בזכויות בפרויקט אשדוד (הלוואה בהיקף של כ-100 מיליון ש"ח); (2) המרת יתרת החוב שנוצרה לריט אזורים כלפי אזורים בנין בגין רכישת מלוא הון מניותיה של ליווינג נכסים 1 בע"מ, שהוחזקו במלואן על ידי אזורים בנין ("חברת הנכסים"), המחזיקה בזכויות חכירה מהוונות בפרויקט לבניית 216 יחידות דיור להשכרה למגורים לטווח ארוך בראשון לציון ובזכויות חכירה מהוונות בפרויקט לבניית 364 יחידות דיור להשכרה למגורים לטווח ארוך באור יהודה וחלק מהלוואות הבעלים שהועמדו לחברת הנכסים, למניות שהוקצו לאזורים בנין.

בד בבד עם השלמת ההנפקה לציבור של מניות ריט אזורים, נכנסו לתוקפם מספר הסכמים:

1. הסכם ניהול בין ריט אזורים לבין חברת הניהול בתוקף למשך 5 שנים. במסגרת הסכם הניהול, מעמידה חברת הניהול שירותי ניהול לריט אזורים, ובין היתר, מעמידה לרשותה 2 דירקטורים (המהווים רוב פחות אחד מהדירקטורים בריט אזורים), ביניהם יו"ר הדירקטוריון, שירותי מנכ"ל אשר מונה על ידי דירקטוריון ריט אזורים בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם הניהול, שירותי נושאי משרה נוספים ושירותים נוספים. על פי הסכם הניהול, חברת הניהול זכאית לדמי ניהול בשיעורים על פי מדרגות שנקבעו, המחושבים מתוך שווי נכסי ריט אזורים (לא כולל מזומן), וכן לאופציות בשיעור המהווה 5% ממניות וניירות ערך המירים שתנפיק ריט אזורים במחיר מימוש השווה למחיר הנפקתם.³⁶

2. הסכם ייזום בין ריט אזורים לבין חברת הניהול בתוקף למשך 7 שנים³⁷, במסגרתו מעמידה חברת הניהול לריט אזורים שירותי ניהול ייזום לפרויקטים המוקמים על ידי ריט אזורים, בתמורה לדמי ניהול ייזום המחושבים מסך השווי ההוגן של הפרויקטים בהקמה אותם תבצע ריט אזורים.

3. הסכם בין החברה, אזורים בנין וריט אזורים, המסדיר היבטים שונים הנוגעים לפעילותן, ובין היתר, התחייבות של החברה, בכפוף למספר חריגים שנקבעו, שלא תרכוש ולא תשקיע בנכסים מניבים לדיר להשכרה (כהגדרתם בהסכם) או בפרויקטים בייזום לדיר להשכרה (כהגדרתם בהסכם) שלא באמצעות ריט אזורים, אלא לאחר שניתנה לריט אזורים זכות סירוב ראשון וזו לא הופעלה על ידיה על פי תנאיה. ההסכם מסדיר גם תנאים להעמדת ערבויות והתחייבויות בעתיד על ידי החברה לריט אזורים, שימוש בסימן המסחר "אזורים" ונושאים נוספים. הסכם זה הנו בתוקף כל עוד (א) החברה הנה בעלת השליטה (בעקיפין) בחברת הניהול של ריט אזורים וכן (ב) חברת הניהול מעניקה לריט אזורים שירותי ניהול על פי הסכם הניהול.

מקורות הרווח של ריט אזורים נובעים מ-:

1. רווח מפעילות השכרה של דירות.
2. רווח יזמי המוכר במהלך תקופת ההקמה של פרויקטי החברה.
3. רווח הנובע מעלית שווי מלאי הדירות בפרויקטים בתקופת ההנבה.

5.2 מידע כללי על תחום הפעילות

למיטב ידיעת החברה, היקף מלאי הנדל"ן המניב למגורים בישראל הינו קטן ביחס לסך שוק הדירות. מרבית המלאי מוחזק ומתופעל באופן ישיר על ידי גופים קטנים או יחידים ברחבי הארץ, ולמעט מספר תאגידים ממשלתיים הפועלים בתחום, מרבית היזמים בתחום הינם גופים קטנים או יחידים. בשנים האחרונות, בעיקר עם התחלת שיווק קרקעות ביעוד לפרויקטים בתחום ההשכרה על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר", נכנסו לתחום הפעילות גם מספר שחקנים גדולים ומשמעותיים, המתמחים, בעיקר בייזום פרויקטי מגורים ובתחום הנדל"ן המניב האחר (מסחרי ומשרדים), אולם

³⁶ נכון למועד דוח זה, חברת הניהול מחזיקה בסך של 250,000 מניות של ריט אזורים (המהוות 0.35% מהונה המונפק והנפרע של ריט אזורים (ללא דילול)) וכן 1,600,000 אופציות הניתנות למימוש למניות ריט אזורים. כמפורט להלן, נכון למועד דוח זה, חברת הניהול זכאית לאופציות לא סחירות למניות בסך כולל של 214,001 אופציות וכן 90,000 אופציות הניתנות למימוש לאגרות חוב (סדרה ב') של ריט אזורים הניתנות להמרה למניות ריט אזורים, אשר טרם הוקצו לה בפועל, המקנות לחברת הניהול שיעור החזקה כולל של 3.5% לאחר ההקצאה (בדילול מלא). יוער, כי הדילול המלא חושב על בסיס הנחת המרת 180,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') של החברה לסך של 8,333,334 מניות ריט אזורים, המרת 90,000 אופציות הניתנות למימוש לאגרות חוב (סדרה ב') של ריט אזורים לסך של 9,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') של ריט אזורים שתומרנה לסך של כ-416,667 מניות ריט אזורים וכן מימוש סך כולל של 214,001 אופציות לא סחירות למניות, להן זכאית חברת הניהול ואשר נכון למועד דוח זה טרם הוקצו לה בפועל.

³⁷ למיטב ידיעת החברה, ביום 1 ביוני 2020, ועדת הביקורת של ריט אזורים אישרה כי תקופה של 7 שנים להסכם הייזום, הינה תקופה סבירה בנסיבות העניין וזאת בהתאם לסעיף 275(א1)(2) לחוק החברות.

למיטב ידיעת החברה, עדיין לא קיימות כיום חברות גדולות, דומיננטיות ואיתנות להן יחידות דיור פעילות ומושכרות בהיקף מהותי ובפרישה ארצית בתחום הנדל"ן המניב למגורים.

מבין הפרויקטים ששווקו, נכון למועד דוח זה הושלמה בנייתם של מספר פרויקטים בודדים אך ניכר כי היצע הקרקעות והפרויקטים המתוכננים בתחום מצוי במגמת צמיחה.

נכון למועד דוח זה, מלבד ריט אזורים, רשומות למסחר בבורסה שלוש קרנות להשקעה במקרקעין המתמקדות בתחום הנדל"ן המניב המסחרי / למשרדים בישראל, וכן קרן להשקעה במקרקעין המתמקדת במגורים להשכרה, אשר נרשמה למסחר בבורסה בשנת 2016. למיטב ידיעת החברה ישנן חברות נוספות הנמצאות בשלבי הקמה שמתעתדות לפעול כקרן ריט בתחום.

5.3 מגמות והתפתחויות שיש להם השפעה על שוק הדיור להשכרה בישראל

5.3.1 היקף המגורים בדירות שכורות

על פי נתוני הלמ"ס³⁸, שיעור משקי הבית שאין בבעלותם דירה עומד על כ- 30% דהיינו - בהתייחס למספר הדירות בישראל - היקף של כ- 820 אלף יחיד (או משקי בית אשר שוכרים דירה). יצוין כי שיעור זה נמצא במגמה של עליה עקבית ומתונה יחסית לאורך שני העשורים האחרונים ולא ניכרת בו תנודתיות משמעותית כתוצאה מהשינויים במחירי הדיור. משקי בית אלו מהווים את הבסיס לביקוש הנוכחי למגורים להשכרה.

בניגוד לתפיסה המקובלת, לפיה מתאפיינת ישראל בשיעור בעלות גבוה, למעשה שיעור הנפשות הגרות בדירות בבעלות בישראל נמוך מהמקובל במרבית מדינות ה-EU והוא משקף שיעור הנמוך במעט מהמוצע במדינות האיחוד האירופי (נכון לשנת 2018 - כ - 66.5%, בהשוואה למוצע של כ - 70% במדינות האיחוד האירופי).

5.3.2 ביקוש לשכירות

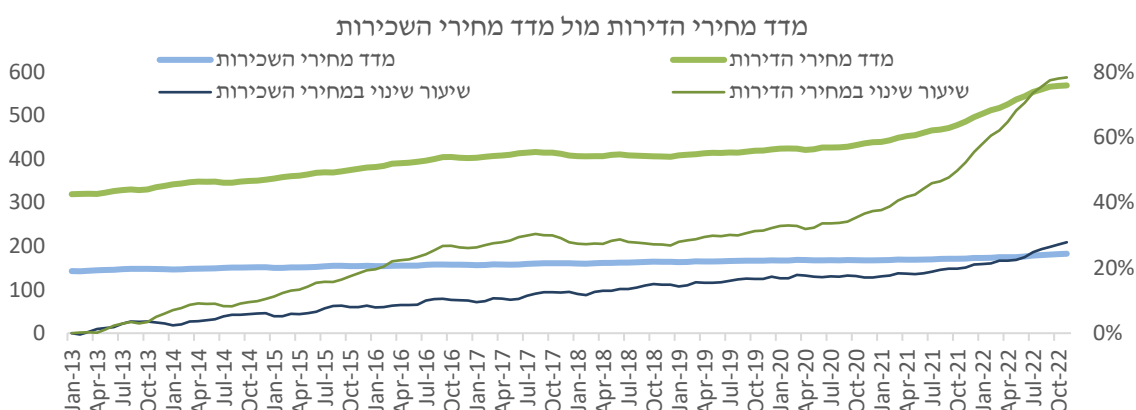
לאור התייקרות האלטרנטיבה של רכישת דירה למגורים: עליית מחירי הדירות יחד עם התייקרות ריבית המשכנתאות מקשים בעיקר על רוכשי דירה ראשונה ומעלים את הביקוש לשכירות. לצד זאת, ירידה בהיקף רכישות המשקיעים מקטינה את היקף היצע הדירות להשכרה. על כן, ההערכה היא כי הבלימה המשמעותית בשוק העסקאות, משקפת מעבר לפתרון של מגורים לשכירות, לפחות בטווח הקצר-בינוני.

5.3.3 מחירי השכירות

במהלך השנים האחרונות חל גידול הן במחירי הדירות בבעלות, והן במחירי שכר הדירה. יחד עם זאת, בעוד המחיר הממוצע של דירות בבעלות בין שנת 2013 לשנת 2022 עלה בשיעור של כ- 78%, מחירי השכירות באותה תקופה עלו בכ- 28% והתאפיינו בעליה עקבית ויציבה.

במהלך שנת 2022 חלה עלייה של 6.3% במחירי השכירות ברחבי הארץ, בהתבסס על הנתונים שנכללו במסגרת מדד המחירים לצרכן וזאת במקביל למגמת התייקרות מחירי הדירות לאורך שנת 2022, ובהתאם למגמה של גידול בביקוש למגורים בשכירות אל מול הקיטון בדירות שנרכשו על ידי משקיעים.

להלן תרשים התפתחות עליית מחירי הדירות לעומת עליית מחירי שכר הדירה³⁹



5.3.4 מאפייני השוכרים

משקי הבית שוכרי הדירות נמנים על כל גווני האוכלוסייה - הן מבחינת טווח הגילאים של השוכרים והן מבחינה סוציו-אקונומית. על פי סקר של הלמ"ס בקשר עם מאפיינים של דירות מגורים של משקי הבית בישראל [ממצאים מתוך סקר ארוך טווח 2018-2019] עולה כי 73% מהאנשים שחיים ביחידות במשק בית וגילם 40 או פחות, גרים בשכירות. לאחר גיל 40 אחוז זה

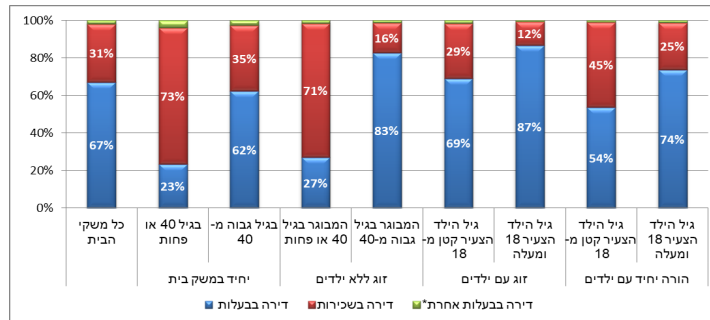
³⁸ מקור: <https://www.cbs.gov.il/he/publications/doclib/2022/1869/t25.pdf>

³⁹ עיבוד לנתוני למ"ס - מדד המחירים לצרכן, לפי קבוצות צריכה ראשיות ומשניות (סדרה 120450 ו-040010).

מצטמצם ועומד על 35%. בנוסף, 71% מהזוגות ללא ילדים שגיל בן/בת הזוג המבוגר הוא 40 או פחות גרים בשכירות. לאחר גיל 40 אחוז זה עומד על 16% בלבד.

על אף ששיעור השוכרים הכולל צומח באופן מדוד ויציב לאורך העשור האחרון, התאפיינה תקופה זו בשינוי משמעותי בזהות השוכרים. כך, נרשמה עלייה משמעותית בשיעור השוכרים מקרב נשואים בגילאי 20-40, רווקים בגילאי 30-50 וירידה בקרב צעירים רווקים ושוכרים בגיל השלישי. תמורות אלו מייצרות ביקוש לשכירות בתמהיל מגוון יותר מבעבר (5-1 חדרים לדירה ודירות מיוחדות).

להלן מידע בדבר היקף דירות בבעלות מול דירות בשכירות לפי קבוצות אוכלוסייה שונות:



5.3.5 היצע שוק המגורים להשכרה בישראל

שוק המשקיעים

היצע הדירות להשכרה בישראל שכאמור מונה מאות אלפי יחיד (כ- 820 אלף), מוחזק ברובו המכריע בידי משקיעים פרטיים בלבד, ובשונה ממדינות ה-OECD, עד לאחרונה לא התפתחה לו אלטרנטיבה של שוק השכרה מוסדי. במהלך רוב העשור האחרון אף גדל מספרם של המשקיעים הרוכשים דירות מגורים נוספות לצרכי השקעה, קרי, עלה היצע הדירות בשוק ההשכרה. לגידול זה ברכישת דירות להשקעה ישנה השפעה על העלייה ברמת מחירי הדיור בבעלות ועל שכר הדירה. מהלך זה נתמך בעליות המחירים אשר הקטינה את יכולת משקי הבית לרכוש דירות והפנתה אותם לשוק השכירות. בשנת 2022 ניכרה ירידה משמעותית בקרב המשקיעים, כאשר נרכשו כ-18 אלף דירות על ידי משקיעים, היקף אשר מהווה ירידה בשיעור של כ-48% ביחס לרמות השיא שנרשמו בשנת 2021.

שוק מוסדי להשכרת דירות

כ- 3.4% ממשקי הבית שוכרים את דירתם מגוף ציבורי⁴⁰. רבות מדירות אלו ככל הנראה מושכרות מגורמים ממשלתיים כגון עמיגור, עמידר וכד', וייעודם הינו בעיקר לאוכלוסייה נתמכת. פחות מ-1% מסך השוק (פחות מ-10,000 יחיד) מיוחסים לדיור להשכרה מוסדי כשרק בשנים האחרונות החלו להתאכלס פרויקטים ראשוניים של 'מגורים להשכרה' מוסדית שהוקמו על קרקעות ששווקו במסגרת תוכניות של משרד השיכון והחברה הממשלתית 'דירה להשכיר'. בנוסף, קיימות דירות להשכרה בפרויקטים של יזמים או גופים פרטיים אשר מעמידים את הדירות להשכרה במסגרת 'חוק לעידוד השקעות הון'.

5.3.6 פעולות רגולטוריות שתכליתן הגדלת שוק השכירות

בשנים האחרונות בוצעו מספר מהלכים רגולטוריים שתכליתם הגדלת שוק השכירות, וקידום הקמתו של שוק שכירות קונצרנית ארוכת טווח, ביניהם: (1) פרויקט "דירה להשכיר", הקמת חברה ממשלתית ייעודית לשם קידום דיור להשכרה במסגרת הפרויקט הלאומי לדיור וכן פרויקטים המפוקחים בידי משרד השיכון; (2) תיקון לחוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971 ("חוק השכירות") אשר מסדיר בין היתר, את מערכת היחסים שבין שוכר למשכיר, ככל שהסכמי השכירות לא קובעים במפורש אחרת וכן הוראות קוגנטיות לגבי השכרה למגורים. חוק השכירות כולל חובות על המשכיר ועל השוכר, לרבות הוראות בדבר חובת התיקון במושכר ותרופות בשל אי התיקון, שימוש במושכר, גובה דמי השכירות ומועדי תשלום דמי השכירות וכן הוראות כלליות בדבר תקופת השכירות, העברת השכירות והעברת המושכר; (3) תיקוני חקיקה נוספים בתחום התכנון והבניה, לרבות חקיקה המאפשרת הקמת מגורים להשכרה על קרקעות ציבוריות (יקרקע חומה'), וכן תקנות המחייבות בניית דירות להשכרה בתב"עות גדולות המאושרות על-ידי הותמ"ל; (4) חקיקה בתחום המיסוי שתכליתה עידוד פיתוח שוק מוסדי למגורים להשכרה, לרבות תיקון ל"חוק הריטים" - תיקון 222 לפקודת מס הכנסה, שמטרתו עידוד הקמת קרנות השקעה במקרקעין לצרכי דיור להשכרה ומטרתו פיתוח ושכלול שוק המגורים להשכרה כלטווח ארוך ומתן אפשרות למשקי בית להשקיע בשוק הדיור ללא צורך ברכישת נכס בפועל וניהולו; (5) תיקונים לחוק דיור בהישג יד ולחוק השכירות והשאיילה המתוארים במסגרת סעיפים 14.6 ו-14.11 לדוח זה, בהתאמה.

בנוסף, במסגרת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו- 2022), התשפ"ב – 2021 ("חוק ההסדרים 2021") אושרה רפורמה בתחום השכירות המוסדית שמטרתה קידום פרויקטים להשכרה ארוכת טווח דרך התאמת תמריצי מיסוי בחוק לעידוד השקעות הון וכן דרך הקניית סמכות לוועדות מקומיות לאשר הגדלה של שטחי הבניה לטובת השכרה ארוכת טווח, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

בטיוטת חוק ההסדרים לשנת 2023, נקבעו מספר עקרונות בנושא רפורמה נוספת בשוק השכירות במסגרתה מוצע לתקן את חוק התכנון והבניה כך שוועדה מחוזית תוסמך לקבוע בתכנית לעניין דיור המיועד להשכרה לטווח ארוך (כהגדרת מונח זה בתוספת השישית שבחוק התכנון והבניה); קביעת הוראה המחייבת בעלות אחודה על כל המבנה ובלבד שהתקיימו התנאים המפורטים בחוק (לרבות יחידות הדיור במבנה שהוקם לפי התכנית יושכרו בהשכרה לטווח ארוך; שיעור זכויות בנייה בתכנית הוא לכל הפחות כפל שיעור זכויות הבניה שהיו ניתנות לתכנית שאינה להשכרה בבעלות אחודה; מספר יחידות הדיור בתכנית הוא לכל הפחות פי שלושה ממספר יחידות הדיור שהיו נקבעות בתכנית שאינה להשכרה בבעלות אחודה); וכן קביעה של כלל המתחמים המיועדים לשיווק להשכרה בתכניות קיימות עד סוף שנת 2024.

בנוסף הוצע לתקן את פרק שני 1, לחלק ד' לפקודת מס הכנסה - עידוד שכירות מוסדית ארוכת טווח, בהתאם לעקרונות הבאים:

(א) הרחבת חלופה (4) להגדרת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" כך שתכלול מקרקעין העונים לאחד מבין התנאים הבאים: (1) מקרקעין שעליהם נבנו על ידי קרן להשקעות 20 יחידות דיור עד תום שבע שנים מיום רכישתם, ובלבד שהמקרקעין נרכשו במכרז מהמדינה, והוכח להנחת דעתו של המנהל כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין שלא היה ניתן להוציא היתר בניה תוך תקופה של 36 חודשים מיום הרכישה על ידי הקרן; (2) מקרקעין באזור הנגב או הגליל כהגדרתם בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב - 1991 ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993 ובתנאי שנרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 15 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף או שנבנו 15 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום שבע שנים מיום רכישת המקרקעין.

(ב) תיקון ההגדרה "מכירה למשכיר" בסעיף 2א64 באופן בו שבמכירה למשכיר, במקום שקרן הריט תידרש להשכיר בעצמה את יחידות המגורים ל-15 שנה (לפני המכירה כאמור), והרוכש יידרש להשכיר את הדיירות למשך 10 שנים נוספות, ייקבע כי קרן הריט תידרש להשכיר את יחידות המגורים ל-10 שנים לפחות, והרוכש יידרש להשכיר את הדיירות למשך 10 שנים נוספות. במקביל, לתקן את סעיף 10א64 בהתאם (מס הרכישה במכירה למשכיר). כמו כן, לקבוע כי לא תתבצע מכירה למשכיר לפי סעיף זה של למעלה מ- 10% משווי נכסיה של הקרן.

(ג) לצד זאת, מוצע להשוות את הטבות מס ערך מוסף להם זכאים פרויקטים להשכרה במסגרת חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, כך שקרנות ריט למגורים יהיו פטורות ממס ערך מוסף על הכנסותיהן מהשכרת הפרויקטים וממכירתם.

5.4 סוגי הנכסים והשימושים בהם⁴¹

הפרויקטים אותם יוזמת הקבוצה בתחום הפעילות ממוקדים בנכסי מקרקעין המיועדים לצרכי מגורים להשכרה לתקופה ארוכת טווח. בנוסף, ריט אזוריים השקיעה במלאי דירות בייעוד למגורים (בהקמה) בעסקאות הזדמנותיות המשקפות דיסקאונט ביחס למחירי יחידות מגורים בשוק.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, נכסי תחום הפעילות כללו את הנכסים הבאים:

- א. נכס מניב הכולל שני מבני מגורים הכוללים 112 יחידות דיור בייעוד להשכרה ארוכת טווח למשך 20 שנה ברובע ט"ז באשדוד ("פרויקט אשדוד").
- ב. נכס מניב הכולל 216 יח"ד ב- 2 מגדלים בתמהיל הכולל יחידות בנות 3, 4, ו- 5 חדרים וכן דירות פנטהאוז להשכרה לטווח ארוך בשכונת "הרקפות" בראשון לציון ("פרויקט הרקפות").
- ג. נכס מניב הכולל 364 יח"ד ב- 8 מבני מגורים בתמהיל הכולל יחידות בנות 2, 3, 4 ו- 5 חדרים להשכרה לטווח ארוך בשכונת "פרדס בחסכון" באור יהודה ("פרויקט בית בפארק").
- ד. נכס מניב הכולל 78 יחידות דיור בשני בניינים בשכונת כפר שלם בתל-אביב ("פרויקט כפר שלם") שנרכשו מצד ג'.
- ה. פרויקט להקמת 196 יחידות דיור להשכרה בשכונת אגמים בעיר אשקלון, במגרשים בשטח כולל של כ- 16.7 דונם, הנמצא בשלב ההקמה ("פרויקט אגמים").

⁴¹ לפרטים נוספים בדבר נכסי המגורים להשכרה בישראל, ראה דוח תקופתי לשנת 2022 של ריט אזוריים אשר פורסם ביום 28 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 033639-01-2023).

- ו. פרויקט להקמה והפעלת מתחם מעונות סטודנטים לתקופת החכירה הכולל 196 יחידות דיור וכ- 660 מ"ר שטחי מסחר בדרום העיר בת ים, המצוי בשלבי תכנון ("פרויקט סטודנטים בבת-ים"). לאור דחיות שנבעו מתת"ל 103 ודחיות נוספות שנבעו מהימצאותו של צינור ניקוז בשטחי המגרש, הוסכם בין ריט אזורים לבין עיריית בת ים, הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ותאגיד המים העירוני מי בת ים, לבטל את ההתקשרות בהסכם הפיתוח. נכון למועד פרסום דוח זה, הסכם הביטול האמור נחתם על ידי ריט אזורים אך טרם נחתם על ידי עיריית בת ים, הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ותאגיד מי בת ים.
- ז. 98 יחידות דיור אשר נמצאות בשלב בניה מתוקף היתר חפירה ודיפון במגדל מעורב שימושים הכולל זכויות בניה למגורים, מסחר, תעסוקה ו/או מלונאות בשכונת פארק הים בבת-ים ("פרויקט פארק הים") שנרכשו מצד ג'.
- ח. הסכם אופציה לרכישת כ- 120 יחידות דיור בשטח כולל של 8,400 מ"ר, 1,000 מ"ר שטחים מסחריים, ו- 2,000 מ"ר שטחי משרדים בשני בנייני מגורים בני 10 קומות המהווים חלק מפרויקט מעורב שימושים הכולל שלושה מבנים במתחם קמפוס הנמל אשר נמצאים בשלבי תכנון ורישוי ("פרויקט חיפה").
- ט. 66 יחידות דיור בשטח של כ- 6,708 מ"ר בפרויקט במסגרתו מוקם בניין אחד בשכונת "קרית היובל" בירושלים ("פרויקט קרית היובל") שנרכשו מצד ג'. במהלך חודש יולי 2022, התקבל היתר בניה לפרויקט והקמתו החלה.
- י. 72 יחידות דיור אשר נמצאות בשלב תכנון ראשוני. בכוונת ריט אזורים לפעול להשבת המקרקעין שנרכשו מצד ג' בדרך של אישור הקלות שתאפשרנה בניה של כ- 86 יחידות במתחם "פארק חורשות" בתל-אביב ("פרויקט פארק חורשות").
- יא. 296 יחידות דיור להשכרה לתקופה של 20 שנים וכ- 2,900 מ"ר למסחר ותעסוקה בצופת פת בירושלים ("פרויקט צומת פת"), המצויים בשלבי תכנון. בכוונת ריט אזורים לפעול להגדלת כמות יחידות הדיור ל- 344.
- יב. פרויקט להקמת 402 יחידות דיור, (336 יחידות דיור להשכרה לתקופה של 15 שנים ו-66 יחידות דיור אשר ניתנות למכירה מיידית) בנוסף לכ- 900 מ"ר שטחי מסחר על קרקעיים וכ- 600 מ"ר שטחי משרדים על קרקעיים בשני מתחמים בשכונת "נופי בן שמן" בעיר לוד, בשטח כולל של כ- 10.5 דונם ("פרויקט נופי בן שמן").
- יג. 48 יחידות דיור שנרכשו מצד ג' בבנין אחד בבני ברק שהינו חלק מפרויקט הכולל בנייני מגורים, שטחי מסחר ותעסוקה, מוסדות ציבור, שטחים פתוחים, חניונים תת קרקעיים, שטחים ומיתקנים נלווים אחרים. בחודש יוני 2022 התקבל היתר מלא לפרויקט, אשר הקמתו צפויה להסתיים במהלך הרבעון שלישי של שנת 2024.
- יד. פרויקט הכולל זכויות להקמת 244 יחידות דיור על מגרשים בשטח כולל של כ- 10.8 דונם ב"רובע הבינלאומי" בלוד. הפרויקט בשלבי תכנון.

5.5 סוגי שוכרים

- נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הפרויקטים אותם יזמה החברה ממוקדים בשני תחומים עיקריים:
- א. פרויקטים של מגורים להשכרה לקהילות מבוססות משפחות - מאפיין את מרבית הפרויקטים של הקבוצה. פרויקטים אלו מאופיינים בתמהיל דירות מגוון ובדגש על דירות של 4-5 חדרים הרלוונטיות לקהל היעד עם חללי פעילות משותפים ופתרונות משלימים למגורים המותאמים למשפחות.
 - ב. פרויקטים של מגורים להשכרה לצעירים וסטודנטים - פרויקטים אלו מאופיינים בתמהיל דירות קטנות המתאימות לשוכר בודד/שותפים, בחללי פעילות משותפים ופתרונות משלימים למגורים המותאמים לקהל צעיר.
 - התקשרויות הקבוצה בהסכמי שכירות ביחס לנכסים שבבעלותה או שאותם חכרה, כוללות לרוב גם הוראות מיוחדות כמפורט להלן:
 - א. שירותי אחזקה - שירותים אלה כוללים דרישה לתשלום דמי אחזקה לחברה עבור ניהול המושכר, בהתייחס לשטחים המושכרים השונים מתוך כל שטחי הבניין. השירותים ברוב הנכסים ניתנים על ידי חברות ניהול חיצוניות שאינן קשורות לקבוצה, על בסיס חיוב לפי קריטריונים זהים לכל השוכרים.
 - ב. תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה - תשלומים אלה משולמים, בדרך כלל, על בסיס חודשי.
 - ג. אופציה להארכת השכירות ומימושה - בהסכמים נכללת אופציה להארכת תקופת השכירות, אשר כפופה לעמידה בתנאי הסכמי השכירות, הודעה מוקדמת של השוכר על מימוש האופציה ולרוב כוללת גם עלייה עליה בדמי השכירות בתקופת האופציה.
 - ד. ביטחונות - להבטחת התחייבויות השוכרים מוסרים השוכרים, בדרך כלל, ביטחונות שונים: ערבויות בנקאיות, ערבויות אישיות, שטרי חוב, פיקדונות ושיקים אישיים, והכול בהתאם להסכמה

שבין החברה ובין לכל שוכר ושוכר ו/או בהתאם לדרישות המכרז במקרים של מכרזי "דירה להשכיר".

5.6 שינויים מהותיים בתחום הפעילות בשלוש השנים אחרונות

לעניין הנפקת מניותיה של ריט אזורים לציבור ומכירת פעילות החברה בתחום הפעילות לריט אזורים, ראו סעיף 5.1 לעיל.

במהלך שנת 2022, ריט אזורים המשיכה באסטרטגיה להרחבת פעילותה והיקף נכסיה בתחום המגורים להשכרה במטרה לייצר צבר של נכסים מניבים מגוונים ומפוזרים בתחום הפעילות, וזאת באמצעות רכישה של קרקעות במהלך המחצית הראשונה של השנה וטרום השינויים המאקרו כלכליים המשמעותיים.

לעליה החדה בשיעור האינפלציה בישראל ובעקבותיה להעלאת ריבית בשיעור חד על ידי בנק ישראל ולתמורות המאקרו כלכליות במהלך המחצית השנייה של השנה היתה השפעה ניכרת על תחום פעילות זה. מחד, בשנת 2022 חלה עלייה של מחירי השכירות בשיעור ניכר (גורם משמעותי בעלית האינפלציה) וזאת במקביל לעלייה חדה של מחירי דירות ומאידך עליית ריבית (ועלית המדד) השפיעה באופן ניכר על עלויות המימון ובנוסף על הנזילות בשווקים והנגישות למקורות מימון.

נכסיה המניבים של ריט אזורים הממומנים במימון ארוך טווח צמוד מדד (ובריבית קבועה) הושפעו מעליית מחירי השכירות ושווי הדירות ומנגד עלתה משמעותית עלות המימון בגין התאמה למדד של ההלוואות. פרויקטים שבתכנון הושפעו בעיקר מהשפעת סביבת הריבית על שווי הקרקעות ביעוד לדירור להשכרה ארוכת טווח בין היתר בשל הגידול בצפי עלויות המימון וההקמה, שבעטיים רשמה ריט אזורים ירידת שווי משמעותית בגין חלק מקרקעות אלו.

בשים לב לאמור, במהלך המחצית השנייה של השנה ריט אזורים פעלה להיערך להשפעות שינויים אלו, בין היתר על ידי צמצום פעילות הצמיחה וביצוע פעולות להגדלת נזילותה והנה העצמי על ידי הנפקת מניות בדרך של זכויות.

5.7 השלכות דיני המס החלים על החברה והייחודיים לתחום הפעילות

לפרטים אודות המיסוי החל על תחום פעילות מגורים להשכרה בישראל, ראו סעיף 22 לפרק א', בדוח התקופתי לשנת 2022 של ריט אזורים אשר פורסם ביום 28 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 01-2023-033639), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

5.8 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

גורמי ההצלחה העיקריים בתחום המגורים להשכרה, הם: היכולת ליצור פורטפוליו נכסים בהיקף הנדרש בשוק תחרותי, וכן לאתר קרקעות באזורי ביקוש עליהן ניתן ליזום פרויקטים בתחום הפעילות תוך הסתייעות במומחיות של הקבוצה בתחום יזום מקרקעין למגורים; הטמעה של מוצר ההשכרה המוסדית בקרב קהל השוכרים הפוטנציאלי; יצירת מסה קריטית של יחידות דירור להשכרה אשר תבטיח יתרון לגודל בניהול הנכסים, תפעולם ומימוןם; זמינות והיענות גבוהה לצרכי השוכרים תוך הקפדה על רמת השירותים הנלווים, כמו גם שמירה על איכות הנכסים לאורך זמן; מחירים תחרותיים; איתנות פיננסית וזמינות מקורות מימון ויכולת מימון בתנאים אטרקטיביים; מיקום נכסי תחום הפעילות ופיזורם הגאוגרפי; איכות ואיתנות השוכרים; הפעלתם של אמצעי גבייה ופלטפורמת תפעול אפקטיביים וקבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים; וכן, שמירה קפדנית על היקף עלויות הניהול של תחום הפעילות.

5.9 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת החברה חסמי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות הינם: נגישות למקורות מימון, הון וחוב ויכולת פיננסית; ידע, ניסיון ומוניטין חיובי; יכולת ניהולית של פעילות נדל"ן בהיקף גדול ובראיה ארוכת טווח, והתמחות בייזום.

להערכת הנהלת החברה חסמי היציאה העיקריים של תחום הפעילות הינם: כפיפות מימוש נכסי הנדל"ן לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק בכל עת, וכתלות במימון הפעילות - גם לאישור הגורמים המממנים. בנוסף, ביחס למגורים להשכרה המשווקים על ידי גורמים ממשלתיים או עירוניים, תנאי המכרז כוללים בדרך כלל הוראה לפיה העברת הזכויות על ידי הגוף הזוכה כפופה לאישור עורך המכרז ולעתים לאישורם של גופים נוספים.

בנוסף יצוין כי לאור העובדה שהחברה פועלת בתחום הפעילות באמצעות ריט אזורים שהינה קרן להשקעות במקרקעין, יחולו תנאים ומגבלות החלים על קרן להשקעות במקרקעין מכח פקודת מס הכנסה ביחס למימוש נכסי הנדל"ן המניב למגורים.

5.10 תמצית תוצאות תחום הפעילות

כמפורט בסעיף 5.1 לעיל, החברה פועלת בתחום הפעילות באמצעות ריט אזורים. עד ליום 5 בפברואר 2020 החזיקה החברה ב- 100% מהונה המונפק והנפרע של ריט אזורים. החל מאותו מועד ובעקבות השלמת הנפקה ראשונה לציבור של מניותיה של ריט אזורים ביום 5 בפברואר 2020, מחזיקה החברה, נכון למועד דוח זה, בשיעור של כ- 35.94% מהונה המונפק והנפרע של ריט אזורים (ללא דילול) שתוצאותיה נכללות בדוחותיה הכספיים של החברה לפי שיטת השווי המאזני. בנוסף, חברת הניהול

המוחזקת במלואה על-ידי אזורים (בנין), מחזיקה בשיעור של 0.35% מהונה המונפק והנפרע של ריט אזורים (ללא דילול).

על מנת לאפשר השוואתיות בין התקופות המוצגות, כלל הנתונים המוצגים בסעיפים 5.10-5.15 להלן, הינם במונחי 100% (ולא לפי חלקה של החברה).

להלן תובא תמצית תוצאות פעילות מגורים להשכרה בישראל:

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
(באלפי ש"ח)			
7,018	15,389	48,620	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
69,602	259,816	37,547	רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)
69,176	250,829	(19,768)	רווחי הפעילות (מאוחד)
5,971	6,128	6,497	NOI ⁴² מנכסים זהים (Same Property NOI) (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (*)
5,971	6,128	6,497	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (*)
5,971	13,818	43,677	סך הכל NOI (מאוחד)
5,971	13,818	43,677	סך הכל NOI (חלק התאגיד)

(*) NOI מנכסים זהים ניתן רק לגבי הנכס באשדוד שהיה הנכס המניב היחיד בתחום הפעילות בכל שלוש השנים המוצגות.

5.11 נכסים מניבים למגורים בהקמה - גילוי מצרפי

שנה שנסתיימה ביום			משתנים
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
2	-	432	מספר נכסים בהקמה בתום השנה
77	-	37	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה (באלפי מ"ר)) (שטח ברוטו עילי)
329,712	-	21,179	סך הכל עלויות שהושקעו השנה השוטפת (מאוחד) (במטבע מסחרי)
728,910	-	110,886	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)
150,796	-	303,985	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (במטבע מסחרי)
150,796	-	303,985	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (במטבע מסחרי)
-	-	-	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגבי נחתמו חוזה שכירות (%)
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)

המידע המפורט בטבלה שלעיל ביחס לתקציב ההקמה, יתרת תקציב ההקמה, וההכנסה השנתית הצפויה הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין ודאות כי יתממשו במלואם. כן יובהר כי הערכת העלויות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה ו/או עלויות שהושקעו בפרויקט) מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. הנתונים עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, ו/או שיחול שינוי בתנאי השוק, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 19 להלן.

5.12 קרקעות מגורים להשכרה בישראל - גילוי מצרפי

תקופה		משתנים
(שנה שנסתיימה ביום)		
31.12.2021	31.12.2022	
218,887	948,107	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
29.2	26.8	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)
93.17	136.2	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר) (*)
1.5	5.1	משרדים ומסחר

(*) שטח עיקרי + שירות.

לקבוצה אין זכויות בניה בלתי מנוצלות מהותיות בנכסים למעט קרקעות להשקעה.

⁴² NOI (Net Operating Income) מחושב בהתאם להגדרה בטיטת תקנות עדכנית לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה (פורסם ע"י רשות ניירות ערך בדצמבר 2013) ("הנחיות נדל"ן להשקעה"). להערכת החברה, NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. מודגש, כי NOI אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינו משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של החברה ואינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות פעילותה של החברה.

⁴³ יצוין כי נכון למועד הדוח, 3 פרויקטים נוספים הכוללים 212 יחידות דיור שנרכשו מצדדי ג' בתנאי חוק המכר (דירות), התש"ג – 1974 נמצאים בשלבי הקמה שונים.

5.13 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים ליום 31 בדצמבר 2022

בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים (*)				בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח נושא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן באלפי ש"ח)	מרכיבים קבועים (במיליוני ש"ח)	שטח נושא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן באלפי ש"ח)	מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
-	-	-	14,156	575	5	-	14,083	רבעון 1
-	-	-	14,163	426	4	-	13,990	רבעון 2
-	-	-	14,182	396	4	-	13,934	רבעון 3
-	-	-	14,193	218	2	-	13,896	רבעון 4
-	-	-	56,694	1,615	15	-	55,903	סה"כ
5,334	47	-	55,395	33,749	361	-	50,583	שנת 2024
897	8	-	53,325	3,620	34	-	30,679	שנת 2025
874	8	-	53,106	31,486	279	-	24,315	שנת 2026
70,016	681	-	224,535	6,650	55	-	2,547	שנת 2027 ואילך
77,121	744	-	443,055	77,121	744	-	164,027	סה"כ

(*) בפרויקט אשדוד - דירות בשכ"ד לא מפוקח מושכרות ע"פ רוב לתקופה של שלוש (3) שנים לפחות עם אופציה להארכה לשלוש (3) שנים נוספות הנתונה לשוכר כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על שש (6) שנים לאותו השוכר. לשוכר קיימת אפשרויות יציאה אחת לשנה בתמורה לדמי יציאה מסוימים. הנתונים בטבלה מוצגים לתקופת השכירות הראשונה, מבלי להביא בחשבון אפשרות יציאה מוקדמת.

בפרויקט הרקפות ובפרויקט בית בפארק - דירות בשכ"ד מפוקח תושכרנה לזכאים לתקופה שלא תפחת משלוש (3) שנים עם שתי תקופות אופציה של השוכר להארכה (אחת של שלוש (3) שנים והשנייה של ארבע (4) שנים), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על עשר (10) שנים לאותו שוכר. דירות בשכ"ד שאינו מפוקח ניתן להשכיר לתקופת שכירות של חמש (5) שנים עם תקופת אופציה לשוכר לחמש (5) שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לשוכר לא תעלה על עשר (10) שנים לאותו שוכר. שכר הדירה בגין דירות אלה ייקבע על ידי החברה, כאשר לאחר חמש (5) שנות שכירות, תהיה רשאית החברה להעלות את שכר הדירה בעד 5%. שכר הדירה יעודכן מדי שנה בגובה עליית מדד המחירים לצרכן.

המידע בטבלה שלעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תחשיבים כלכליים של החברה על בסיס ניסיונה וניתוח מצב השוק נכון למועד דוח זה. יובהר כי המידע האמור יכול שלא להתממש, בין היתר, עקב שינויים בנתונים המפורטים לעיל ו/או שינויים במצב השוק, שאינם בשליטת החברה ולרבות עקב התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19 להלן.

5.14 שוכרים עיקריים

למיטב ידיעת החברה, ריט אזורים התקשרה בהסכמי שכירות ביחס ל - 733 יחידות דיור בפרויקטים המניבים (הן בשכר דירה לא מפוקח והן בשכר דירה מפוקח), מתוך סך של 770 יחידות דיור בפרויקטים המניבים. כמו כן, למיטב ידיעת החברה ונכון למועד הדוח, אף אחד מן השוכרים עמם התקשרה ריט אזורים כאמור, אינו מהווה "שוכר עיקרי" בפרויקטים המניבים.

5.15 רכישת ומכירת נכסי מגורים להשכרה בישראל - גילוי מצרפי

תקופה (שנה שהסתיימה ביום)			משתנים	
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
-	-	-	מספר הנכסים שנמכרו בשנה	נכסים שנמכרו
-	-	-	תמורת מימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	נכסים שנרכשו
6	3	3	מספר הנכסים שנרכשו בשנה	
524	698	645	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
44	65	74	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	

5.16 גילוי בדבר התאמות

לפרטים בדבר התאמת שווי הוגן לערכים בדוחות הכספיים, ראו הטבלה בסעיף 6.2.16 להלן.

5.17 תחרות

שוק הנדל"ן המניב למגורים הינו שוק תחרותי, המתאפיין בריבוי מתחרים. למיטב ידיעת החברה, כ - 30% מכלל הדירות בישראל הינן מושכרות, ולכן מחירי השכירות נקבעים במסגרת שוק משוכלל מאד של ריבוי שוכרים ומשכירים בכל אזור בישראל. למיטב ידיעת החברה, בישראל קיימים גופים קטנים (או יחידים) רבים אשר עוסקים בהשקעה בתחום הנדל"ן המניב למגורים, מרביתם פועלים באזורים גיאוגרפיים מסוימים ולא בפרישה ארצית.

נכון להיום הושלמה הקמתם של כ- 10 פרויקטים בודדים בלבד במסגרת מכרזי "דירה להשכיר", וכן הושלמו מספר פרויקטים נוספים של מגורים להשכרה בעלי אופי דומה.

נכון למועד דוח זה פועלת בישראל קרן ריט אחת נוספת המתמקדת במגורים להשכרה, ולמיטב ידיעת החברה ישנן חברות נוספות הנמצאות בשלבי הקמה שמתעתדות לפעול כקרן ריט בתחום. כמו כן ניכר כי קיימות מספר חברות גדולות שהתמודדו במכרזי 'דירה להשכיר' וצברו מלאי נכסים משמעותי בתחום הפעילות ולהערכת החברה, חלקם יפעלו להחזיק פורטפוליו נכסים המיועדים למגורים להשכרה לטווח ארוך וחלקם יפעלו למכור נכסים אלו זה לגופי השקעה שונים.

נכון למועד דוח זה, אין ביכולתה של החברה לחזות כיצד תשפיע כניסתן של קרנות חדשות להשקעה במקרקעין בתחום פעילותה וכן הגידול במספר הגופים הקטנים (או היחידים) המשקיעים בתחום, על התחרות בתחום הפעילות של החברה.

להערכת החברה, תחום המגורים להשכרה המנוהל על ידי תאגידים (להבדיל מהשוק הפרטי) כולל מאפיינים חדשים בשוק ההשכרה, על רקע רמת הוודאות שהוא מספק לשוכר לגבי משך זמן השכירות ומחירה. ההבדל המשמעותי נובע ממאפייני המשכיר שהינו תאגיד אשר השכרה מהווה את עיקר פעילותו והכנסתו ועל כן תהליך ההשכרה ותפעול הנכס מתנהל באופן מוסדר, מקצועי וממוסד יותר מהנהוג בשוק הפרטי. מעבר לכך, התחרות בתחום הנדל"ן המניב למגורים נסובה סביב מספר פרמטרים שהעיקריים בהם הינם:

- א. מיקומן הגיאוגרפי של הדירות למגורים המיועדות להשכרה ורמת הביקוש לדירות למגורים להשכרה באותם אזורים.
 - ב. גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה.
 - ג. איכות הדירות להשכרה ורמת השירותים הנלווים הניתנים לשוכר.
 - ד. המוניטין של המשכיר.
- בכוונת החברה להתמודד עם התחרות בתחום באמצעים הבאים:
- א. ניצול היחודיות של ריט אזורים כקרן להשקעות במקרקעין המשקיעה בנדל"ן מניב למגורים ומהווה אלטרנטיבה אטרקטיבית להשקעה ישירה בדירות מגורים.
 - ב. יצירת מסה קריטית של נכסים להשכרה בתחום וזאת על מנת לייצר יתרון לגודל ביחס לניהול הפעילות, תחזוקת הנכסים ומחיר הכסף למימון הפעילות.
 - ג. ניהול מקצועי וניצול יתרונותיה של אזורים כחברת ייזום מובילה בתחום המגורים ויכולותיה הניהוליות של אזורים בתחום ניהול נכסי נדל"ן למגורים.
 - ד. אחזקתם השוטפת של המבנים שבעלותה ברמת תחזוקה גבוהה ובסטנדרטים גבוהים ביחס לשוק.
 - ה. התמקדות בפרויקטים אשר ישארו ערך לטווח הארוך, כגון פרויקטים הסמוכים לאזורי תעסוקה מתפתחים, במוקדי תב"עות שעשויות לקדם פיתוח וכיוצ"ב.

5.18 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים החלים על תחום הפעילות

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה, ראו סעיף 14 להלן.

6. תחום הנכסים המניבים בישראל .6

6.1 מבוא

פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת ייזום, החזקה, וניהול של נכסים מניבים בישראל. נכון למועד דוח זה, לחברה ארבעה נכסים מניבים בישראל שהקמתם הושלמה והיא יוזמת מספר פרויקטים בשלבי תכנון והקמה מתקדמים. כמו כן, לחברה מספר קרקעות לגביהן בוחנת החברה אלטרנטיבות מימוש שונות.

6.2 מידע כללי על הפעילות

6.2.1 סוגי הנכסים והשימושים בהם

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הפרוייקטים אותם יוזמת החברה בתחום הפעילות ממוקדים בשני תחומים עיקריים:

- א. מרכזים מסחריים שכונתיים, המוקמים במסגרת פרויקטי מגורים אותם יוזמת החברה;
- ב. מתחמי משרדים המוקמים על מקרקעין בבעלות החברה לצרכי השכרה, אשר החברה שואפת להשכיר לחברות בעלות איתנות פיננסית לתקופות שכירות ארוכות.

6.2.2 האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

החברה פועלת בפיזור גיאוגרפי ובדגש על איזורי ביקוש. נכון למועד דוח זה, לחברה נכס מניב הכולל שטחי מסחר ומשרדים בהרצליה וכן מרכזים שכונתיים מניבים בבאר שבע, במבשרת ציון ובגליל ים. כמו כן, מקדמת החברה הקמתם של מרכזים שכונתיים במסגרת פרויקטי מגורים בבעלותה בין היתר בראשון לציון ובת-ים. לחברה מלאי קרקעות עתידי עליו נבחנת האפשרות להרחבת הפורטפוליו המניב.

הנהלת החברה סוקרת את תוצאות כל נכסי תחום הפעילות בישראל כאזור פעילות אחד.

6.2.3 סוגי שוכרים

שטחי המשרדים מושכרים בעיקרם לחברות ישראליות ובינלאומיות ושטחי המסחר במרכזים המסחריים השכונתיים מושכרים לבתי עסק מסוגים שונים שתואמים את צורכי סביבת המגורים.

6.2.4 מדיניות רכישת ומימוש נכסים

החברה פועלת באופן תמידי על מנת להעשיר את פורטפוליו הנכסים שלה, בעיקר במסגרת פרויקטים למגורים מעורבי שימושים. מימוש נכסים אינו חלק מאסטרטגיית החברה לעת זו, אולם היא בוחנת מעת לעת את כדאיות מימושם של נכסים.

6.2.5 השלכות דיני המס החלים על החברה והייחודים לתחום הפעילות

לפרטים אודות המיסוי החל על תחום הנכסים המניבים בישראל, ראו סעיף 11 להלן.

6.2.6 גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת הנהלת החברה, גורמי הצלחה העיקריים של הקבוצה בתחום הפעילות הינם, ידע וניסיון בתכנון וביזום נכסים, מיקום נכסים באזורי ביקוש, התקשרות בהסכמי שכירות ארוכי טווח עם שוכרים איכותיים, טיב הבטוחות מהשוכרים, המוניטין הטוב של הקבוצה, איתנותה הפיננסית ומיצובה העסקי. כמו כן, איכות התכנון והבניה של הפרוייקטים הנבנים וכח האדם המקצועי והמנוסה. החברה רואה את יתרונה היחסי בתחום הנכסים המשלבים תהליך ייזום בו לחברה קיימת מומחיות וכן בפרוייקטים המשלבים מספר שימושים.

6.2.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת הנהלת החברה, חסמי הכניסה של תחום הפעילות משתנים ביחס לגודל והיקף הפעילות: באשר לפרוייקטים בהיקף ובגודל בהם פועלת החברה, חסמי הכניסה העיקריים הינם יכולת פיננסית המאפשרת את השקעת ההון העצמי הנדרש בפרוייקט וקבלת מימון בנקאי; ניסיון בייזום, ביצוע וניהול פרוייקטי נדל"ן וכן התנהלות מול רשויות התכנון.

להערכת הנהלת החברה, חסמי היציאה העיקריים של תחום הפעילות הינם היכולת לממש נכסים, דבר הנגזר, בין היתר, ממיקום הנכסים ומצבם, תנאי השוק והעלויות הנלוות לכך.

6.2.8 תמצית תוצאות הפעילות

לשנה שהסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
במטבע ההצגה (באלפי ש"ח)			
20,700	25,122	34,065	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
20,277	19,349	29,498	רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)
39,495	42,692	60,984	רווחי הפעילות (מאוחד)
19,421	21,855	24,292	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד) (*)
19,421	21,855	24,292	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (חלק התאגיד)
19,421	23,343	31,486	סך הכל NOI (מאוחד)
19,421	23,343	31,486	סך הכל NOI (חלק התאגיד)

(*) כולל רק את תוצאות הנכס – הרצליה הילס שהינו הנכס היחיד שהניב בתקופות המוצגות.

6.2.9 פרטים נוספים בדבר נכסים מניבים בישראל

נכון למועד דוח זה, עיקר הכנסות החברה בתחום נובעות מהשכרת שטחי מסחר ומשרדים בפרויקט הרצליה הילס.

נכון למועד הדוח לחברה שלושה מרכזים מסחריים מניבים נוספים בפרויקטים מעורבי השימושים של החברה: (1) "הבלוק" בבאר שבע שמסירת שטחי המסחר בו לשוכרים הושלמה בשנת 2021; (2) מבשרת שהקמתו הושלמה בשנת 2020; גליל ים שנמצא עדיין עדיין בשלב האכלוס הראשוני.

בנוסף, הפרויקטים למגורים של החברה שכוללים גם שטחי מסחר ומשרדים בראשון לציון, Moment בת ים, שער העיר בגבעת שמואל, N סוקולוב בנתניה נמצאים בשלבי הקמה שונים. כמו כן, לחברה פרויקטים נוספים הכוללים שטחי מסחר הנמצאים בשלבי תכנון או רישוי שונים.

6.2.10 נכסים מניבים בישראל בהקמה - גילוי מצרפי

פירוט בדבר נכסים מניבים בישראל בהקמה

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			משתנים
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
3	3	5	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
6	11.5	12.9	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) (*)
6,063	45,768	10,833	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)
-	8,616	14,348	עליה בשווי הוגן
74,896	112,748	114,871	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
112,233	184,879	206,765	תקציב הקמה (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח) (**)
37,337	72,131	91,894	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (אלפי ש"ח)
54%	45%	37%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)
3,445	15,066	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי המישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)

(*) לא כולל שטחי שירות וכן חניונים.

(**) כולל עלויות קרקע.

המידע המפורט בטבלה שלעיל ביחס לתקציב ההקמה, יתרת תקציב ההקמה, וההכנסה השנתית הצפויה הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין ודאות כי יתממשו במלואם. יודגש כי בשלב זה המידע בדבר ההכנסה השנתית הצפויה מבוסס על חוזים חתומים ועל משאים ומתנים שמנהלת החברה עם שוכרים פוטנציאלים ועל בדיקות שוק שמבצעת החברה/ כן יובהר כי הערכת העלויות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה ו/או עלויות שהושקעו בפרויקט) מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחזיבות בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממנה, כולן או חלקן, ו/או שיחול שינוי בתנאי השוק, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 19 להלן.

6.2.11 קרקעות בתחום נכסים מניבים בישראל - גילוי מצרפי

קרקעות שסווגו תחת תחום נכסים מניבים בישראל (מצרפי) לפי אזורים

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		משתנים
31.12.2021	31.12.2022	
194,138	385,270	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
171	174	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)
89	72	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר) (*)

(*) בחלק מהקרקעות החברה מקדמת תכנית חדשה, במסגרתה בין היתר הגדלת זכויות הבניה.
(**) שטחי הקרקעות מוצגים במונחי 100%

6.2.12 רכישת ומכירת נכסים מניבים בישראל - גילוי מצרפי

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			משתנים	
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
-	-	-	מספר הנכסים שנמכרו בשנה	נכסים שנמכרו
-	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	נכסים שנרכשו
-	4	3	מספר הנכסים שנרכשו בשנה (*)	
-	96,272	29,006	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	24	27	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	

(*) קרקעות בייעוד נדל"ן להשקעה שנרכשו במסגרת פרויקטים מעורבי שימושים.

6.2.13 נכסים מניבים בישראל מהותיים

לפרטים בדבר פרויקט הרצליה הילס המשמש כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) של החברה ראו חלק ז' לדוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' בדוח תקופתי זה ("דוח הדירקטוריון").

6.2.14 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים ליום 31 בדצמבר 2022 (*)

בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח נושא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) באלפי ש"ח	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נושא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) באלפי ש"ח	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
-	-	-	7,392	-	-	-	7,392	שנת 2023
-	-	-	7,420	112	3	-	7,409	רבעון 1
-	-	-	7,425	-	-	-	7,409	רבעון 2
-	-	-	7,451	350	1	-	7,331	רבעון 3
-	-	-	29,688	462	4	-	29,541	רבעון 4
1,407	5	-	29,198	2,168	7	-	27,920	סה"כ
-	-	-	28,977	3,195	9	-	25,481	שנת 2024
2,152	3	-	28,313	4,341	19	-	21,602	שנת 2025
32,220	45	-	309,924	25,613	14	-	44,364	שנת 2026
35,779	53	-	426,100	35,779	53	-	148,909	שנת 2027 ואילך
								סה"כ

(*) חלק החברה בהכנסות הצפויות מפרויקטים שהקמתם הסתיימה (הרצליה הילס, מבשרת ציון, הבלוק באר שבע וגליל ים). יצוין כי לא נכללו בטבלה הכנסות מנכסים שנרכשו ושמיניבים לחברה הכנסות דמי שכירות משימוש ביניים זמני.

המידע בטבלה שלעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תחשיבים כלכליים של החברה על בסיס ניסיונה וניתוח מצב השוק. יובהר כי המידע האמור יכול שלא להתממש, בין היתר, עקב שינויים בנתונים המפורטים לעיל, שינויים במצב השוק, שאינם בשליטת החברה, ולרבות עקב התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19 להלן, אשר רובם ככולם אינם בשליטת החברה.

6.2.15 שוכרים עיקריים

לפרטים בדבר שוכרים עיקריים בפרויקט הרצליה הילס ראה פרק ו' לדוח הדירקטוריון.

6.2.16 גילוי בדבר התאמות

להלן פירוט בדבר התאמת שווי הוגן לערכים בדוחות הכספיים:

ליום			
(מאוחד) (באלפי ש"ח)			
31.12.2021	31.12.2022		
194,138	385,270	קרקעות לא מבוטות שאינן למגורים (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
392,262	438,541	נכסים מניבים שאינם למגורים	
112,748	114,871	סך הכל נכסים מניבים בהקמה שאינם למגורים (מאוחד)	
699,148	938,682	סך הכל נדל"ן להשקעה שאינו למגורים (מאוחד)	
-	-	סך הכל קרקעות לא מבוטות למגורים (מאוחד)	
-	-	סך הכל נכסים מניבים למגורים (מאוחד)	
-	-	סך הכל נכסים מניבים בהקמה למגורים (מאוחד)	
-	-	סך הכל נדל"ן להשקעה למגורים להשכרה (מאוחד) (*)	
699,148	938,682	סך הכל (מאוחד)	
-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוחות הכספיים	
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
-	-	התאמות אחרות	
-	-	סך הכל התאמות	
699,148	938,682	סך הכל, אחרי התאמות	
699,148	938,682	סך הכל סעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים	הצגה בדוחות הכספיים

6.3 תחרות

פעילות החברה בישראל חשופה לתחרות מצד מספר חברות גדולות וותיקות בתחום הנדל"ן להשקעה, שברשותן נכסים בהיקפים גדולים. לעמדת החברה, התחרות בפועל בתחום פעילות זה מאופיינת בתחרות ספציפית ביחס לסוג הנכס ולמיקומו ולפיכך הינה בין נכסים דומים הסמוכים גיאוגרפית ולא בין החברות עצמן.

6.4 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים החלים על תחום הפעילות

תחום פעילות נכסים מניבים בישראל כפוף, בדומה לתחום הנדל"ן היזמי, לדיני התכנון והבניה ודיני המקרקעין. לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה ראו סעיף 14 להלן.

נכון למועד הדוח, לחברה פעילות בארה"ב המתמקדת בייזום, הקמה והפעלה של מתחמי דיור להשכרה בעיר יונקס הממוקמת בחלק הדרומי של מחוז ווסטצ'סטר, מצפון לעיר ניו-יורק שבארצות הברית. נכון למועד דוח זה, לקבוצה מתחם מגורים הכולל 180 יחידות דיור להשכרה שהקמתו הושלמה ואכלוסו החל במחצית השניה של שנת 2021, פרויקט סמוך להקמת מתחם מגורים הכולל 184 יחידות דיור להשכרה ופרויקט להקמת מגדל מגורים במרכז העיר יונקס שהקמתם החלה בתקופת הדוח.

בנוסף, מחזיקה החברה קרקעות נוספות ביעוד למגורים בעיר יונקס וקרקע בשטח של כ- 22 דונם בעיר יוסטון, מדינת טקסס, ארה"ב.

ביום 23 בנובמבר 2021, דן דירקטוריון החברה בפעילות החברה בארה"ב, בין היתר על רקע הפוטנציאל הקיים בפעילות הדיור להשכרה בפרברי ניו-יורק, וגיבש החלטה לפיה החברה תפתח, תקים, תשווק ותפעיל את הפרויקטים ביעוד דיור להשכרה בארה"ב למטרת הנבה של הכנסות שכירות.

להלן פרטים בדבר הפרויקטים של הקבוצה בחו"ל:

7.1 יונקס - ניו יורק ארה"ב

פרטים כלליים על שוק הנדל"ן ביונקס (ארה"ב)

מחוז ווסטצ'סטר (Westchester County) מהווה פרבר אמיד של העיר ניו-יורק ונכלל במטרופולין העיר ניו-יורק, הכולל את אזורי הפרברים בניו-יורק, ניו-ג'רזי וקונטיקט. אוכלוסיית המחוז שמאופיין במערכת תנועה מפותחת הכוללת כבישים מהירים ורכבת מטרו המקשרים בין ששת ערי המחוז ובין המחוז לעיר ניו יורק, מונה כמיליון תושבים.

יונקס הינה העיר הגדולה ביותר במחוז ווסטצ'סטר ומשתרעת על שטח כולל של כ- 34 קמ"ר, בחלק הדרומי של המחוז, מצפון לעיר ניו-יורק. העיר תחומה ממערב על ידי נהר ההדסון ובמזרח על ידי נהר הברונקס. למעלה מ-68% משטחי העיר משמשים למגורים והיתרה לנכסים מסחריים ואחרים. למיטב ידיעת החברה עתודות הקרקע הפנויות הניתנות לפיתוח הינן מצומצמות ביותר.

התפתחות שוק הדיור של יונקס בעשרים השנים האחרונות תואמת ברובה, את זו של אזור מטרופולין ניו יורק. היקף יחידות הדיור להשכרה שנבנו היתה מועטה על רקע ההשפעת חקיקה ליצוב מחירי שירות הדיור ובחלקו בגלל המעבר לבעלות על יחידות דיור בבתים משותפים שהביאה לגידול בשיעור בעלי הדירות וקיטון באוכלוסיית השוכרים. עם זאת, על רקע שוק הדיור המטרופוליני הצפוף של העיר ניו יורק ולאור קרבתה של יונקס לניו יורק ועלית מחירי הדיור, היכולת להגיע לבעלות על יחידת דיור מהווה אתגר עבור משקי בית רבים.

פוטנציאל שוק הנדל"ן למגורים ביונקס נתמך בפיתוח משמעותי שעוברת העיר בשנים האחרונות, ולאור הגישה המהירה לעיר ניו-יורק, הן באמצעות תחבורה ציבורית מפותחת והן בכבישים מהירים, ממצבת את המגורים ביונקס כאלטרנטיבה למגורים בעיר ניו-יורק.

פרויקט Miroza 2 (לשעבר: "MIROZA") ביונקס

פרויקט Miroza 2 הינו השלב השני (הבנין הראשון נמכר) בפרויקט מגורים בשכונת Ridge Hill שהוקם בסמוך לקומפלקס הכולל מרכז קניות ובידור שנחנך בשנת 2011 ושהמהווה עוגן קמעונאי לאזור כולו.

במהלך חודש ספטמבר 2021 הושלמה הקמתו של פרויקט Miroza 2 הכולל מגדל מגורים ובו 180 יחידות דיור. עם השלמתו, פעלה החברה להשכרת יחידות הדיור כאשר נכון למועד הדוח השלימה החברה את השכרתן של 161 יחידות דיור. ההשקעה בפרויקט מומנה באמצעות מימון בנקאי והיתרה באמצעות הון עצמי שהוזרם על ידי החברה לחברת הפרויקט. עלות הקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע) הסתכמה לסך של כ- 72 מיליון דולר, והיקף ההכנסות, נטו (NOI) בתפוסה מלאה מסתכם בסך של כ- 5 מיליון דולר.

ביום 28 ביולי 2022 התקשרה חברה בת של החברה בהסכם הלוואה עם גוף פיננסי בקשר עם העמדת הלוואה בסך של 72 מיליון דולר, מתוכם הועמד נכון למועד דוח זה סך של 71 מיליון דולר, וסך של 1 מיליון דולר יהיה ניתן למשיכה לאחר התקיימות תנאים מסוימים. למידע נוסף בקשר עם הלוואה ראו באור 17 ד בוחות הכספיים. עם העמדת הלוואה כאמור לעיל, פרעה החברה הבת את המימון בסך של כ- 54 מיליון דולר שהועמד לטובת הקמת פרויקט Miroza 2.

בדוחות הכספיים עד וכולל הדוחות ליום 30 בספטמבר 2021 נכס זה סווג כמלאי בנינים למכירה. בעקבות החלטת דירקטוריון החברה להפעיל את הפרויקט ביעוד דיור להשכרה למטרת הנבה של הכנסות שכירות, סווגה החברה את הנכס לסעיף נדל"ן להשקעה. בהתאם, הנכס מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 לפי שווי ההוגן בסך של 99.5 מיליון דולר (בדומה לשווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2021) וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי.

למידע נוסף בקשר לפרויקט Miroza 2 אשר מסווג כמבנה מניב מהותי - ראו סעיף 7.3 להלן.

פרויקט 3 MIROZA (לשעבר: "השלב השלישי") ביונקרס

פרויקט הממוקם בסמוך לפרויקט 2 Miroza, שיכלול 184 יחידות דיור לאחר שבמהלך שנת 2021 הצליחה החברה לקדם את הגדלת זכויות הבנייה בפרויקט בדרך של תוספת יחידות דיור. בחודש ינואר 2022 החלה החברה הבת את הקמתו של פרויקט 3 Miroza ונכון למועד הדוח החברה הבת השלימה את עבודות הביסוס, מרתפי החניה ומרבית עבודות השלד. עם השלמת עבודות ההקמה אשר צפויה לסוף שנת 2023, בכוונת החברה לפעול להשכרתן ואכלוסן של יחידות הדיור ביעוד דיור להשכרה למטרת הנבה של הכנסות שכירות.

במהלך חודש פברואר 2022, החברה הבת התקשרה עם בנק מקומי בקשר עם מימון הקמת פרויקט 3 Miroza בסך של כ- 61.7 מיליון דולר. עלות ההקמה הכוללת הצפויה של פרויקט 3 Miroza (לרבות מרכיב הקרקע) הינה בסך של כ- 85 מיליון דולר והיקף ההכנסות, נטו (NOI) הצפוי הינו בסך של כ- 6 מיליון דולר. יתרת ההשקעה בפרויקט ממומנת באמצעות הון עצמי שהוזרם על ידי החברה לחברת הפרויקט.

הנכס מסווג בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה ומוצג לפי שווי ההוגן בסך של 43.6 מיליון דולר וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי. לאור האמור, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 5 מיליון דולר (17.6 מיליון ש"ח).

פרויקט 4 MIROZA ביונקרס

לחברה עתודת קרקע נוספת הממוקמת בסמוך לפרויקט 3 Miroza, אשר לגביה נכון למועד הדוח, אין זכויות בניה. החברה פועלת אל מול הרשות המקומית לקבלת זכויות בניה בהיקף דומה לזכויות הבניה בפרויקט 3 Miroza.

פרויקט 44 Hudson ביונקרס

ביום 21 בדצמבר 2020, אישר דירקטוריון החברה רכישתה של קרקע נוספת ביונקרס, ניו-יורק, בסמוך לנהר ההדסון, וביום 15 בינואר 2021 הושלמה רכישת הקרקע ששטחה כ- 1.74 דונם בתמורה לסך של 10.4 מיליון דולר. על פי התכנית הקיימת במועד הרכישה, על הקרקע האמורה תוכננו להבנות 156 יחידות דיור. בחודש יוני 2021 השלימה החברה רכישתה של קרקע סמוכה נוספת ששטחה כ- 900 מ"ר בתמורה לסך של 1.85 מיליון דולר, שצפויה לשמש לטובת שטחי חניה נוספים עבור הפרויקט. בחודש דצמבר 2021 התקבל אישורה של הרשות המקומית להקמתו של מגדל מגורים הכולל 25 קומות, 250 יחידות דיור ו- 222 מקומות חניה.

בחודש ספטמבר 2022 החלה החברה הבת את עבודות ההקמה של פרויקט 44 Hudson. נכון למועד הדוח, התקבל היתר חפירה והחברה הבת צופה כי היתר להקמת מגדל המגורים יתקבל במהלך הרבעון השני של שנת 2023. החברה הבת התקשרה עם קבלן ראשי לביצוע עבודות ההקמה אשר צפויות להסתיים במהלך שנת 2024. עלות ההקמה הכוללת הצפויה של פרויקט 44 Hudson (לרבות מרכיב הקרקע) הינה בסך של כ- 123 מיליון דולר והיקף ההכנסות, נטו (NOI) הצפוי הינו בסך של כ- 7.5 מיליון דולר. בכוונת החברה הבת להתקשר במהלך שנת 2023 עם בנק מקומי בקשר עם מימון הקמת הפרויקט. הנכס מסווג בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה ומוצג בסך של 23.8 מיליון דולר (84 מיליון ש"ח).

7.2 קרקע סן פליפה - יוסטון ארה"ב

חברה נינה בבעלות מלאה של החברה (Bayou Acquisitions LLC), מחזיקה בקרקע בשטח של כ- 22 דונם בעיר יוסטון, מדינת טקסס, ארה"ב.

בהתאם לבחינות תכנוניות קודמות של החברה בעבר, ניתן להקים על המקרקעין פרויקט בהיקף של כ- 402 יחידות דיור ביעוד להשכרה. ביום 15 ביולי 2015, החליט דירקטוריון החברה שבשלב זה ימשכו הליכי תכנון בלבד בפרויקט יוסטון ולא תתבצע התקדמות בביצוע הפרויקט מעבר לכך, עד שתתקבל החלטה אחרת בנושא על ידי דירקטוריון החברה, אשר נכון למועד דוח זה טרם התקבלה.

בדוחות הכספיים, מוצגת הקרקע בתוספת עלויות תכנון ואחרות בסך כולל של כ- 17.8 מיליון דולר (62.7 מיליון ש"ח), בסעיף מלאי קרקעות בלתי שוטף.

הערכות החברה בדבר עלויות השקעה צפויות בפרויקטים, הכנסות צפויות מהפרויקטים, כמות יחידות הדיור שיוקמו, זכויות בניה שיאושרו וכן מועדי תחילה וסיום של עבודות ההקמה כאמור בסעיף 7 זה לעיל הן מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס על הערכות וניתוחים של החברה בדבר מצב השוק, תחשיבים לגבי עלויות הבניה ועלויות אחרות הקשורות בפרויקטים והערכות נוספות של החברה בהתבסס על נסיונה. ההערכות האמורות יכול ולא יתממשו, בין היתר, עקב שינויים בנתונים המפורטים לעיל, שינויים במצב השוק, שינויים בעלויות ובמחירי מכירה, תלות מסוימת בצדדים שלישיים ולרבות עקב התממשות חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19 להלן.

7.3 מבנה מניב מהותי

להלן מידע בקשר עם פרויקט 2 Miroza:

נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			פריט מידע											
הנחות נוספות בבסיס הערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי	דמי שכירות שנתיים ממוצעים למטרים רבועים (בש"ח למ"ר)	שיעור התפוסה השנה (%)	רווחי שערך בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור התשואה המותאם (%)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	תקופת הדיווח	שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו	
שיעור היות 5%	גישת היות ההכנסות ע"פ שיטת ההיות הישיר, הממירה הכנסה של שנה בודדת לאינדקציה של ערך	BBG, Inc.	1,661	89%	-	70%	3%	9,746	18,198	350,141	350,141	2022	Miroza 2	שם הנכס
													667 Ridge Hill Blvd, Yonkers, NY 10710	מיקום הנכס
													דולר ארה"ב	מטבע פעילות
שיעור היות 5%	גישת היות ההכנסות ע"פ שיטת ההיות הישיר, הממירה הכנסה של שנה בודדת לאינדקציה של ערך	BBG, Inc.	1,455	51%	84,960	54%	ל.ר	44892	4,249	309,445	309,445	2021	מגורים	שימוש עיקרי
													254,007	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2020	100	חלק החברה בפועל (%)
													מגורים: 14.58	שטחי נכס מיועדים (באלפי מ"ר) (משקף 100% מהנכס)

⁴⁴ אכלוס הנכס החל במהלך שנת 2021. ה- NOI בפועל מתייחס לשיעורי תפוסה חלקיים במהלך התקופה.

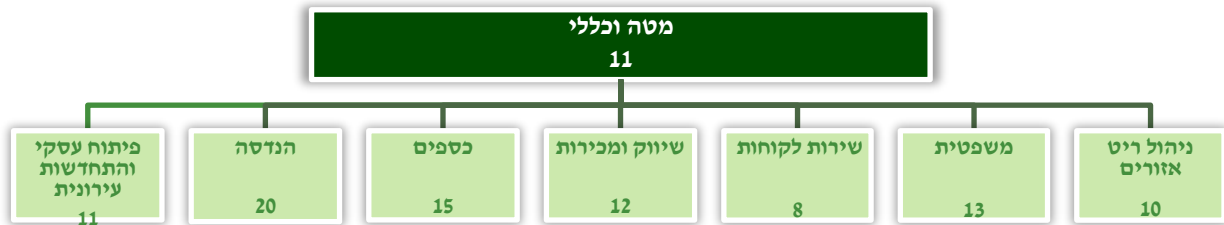
מידע ברמת הקבוצה בכללותה

8. הון אנושי

8.1 המבנה הארגוני

נכון ליום 31.12.2022 הקבוצה מעסיקה 100 עובדים⁴⁵ (נכון ליום 31.12.2021 - 94 עובדים ולימים 88 עובדים).

בתרשים שלהלן מתואר המבנה הארגוני של החברה, כפיפות המחלקות השונות להנהלת החברה והתפלגות המועסקים בקבוצה סמוך למועד זה:



8.2 תנאי העסקה של עובדי החברה, אימונים והדרכות

ההתקשרות עם מרבית עובדי הקבוצה נעשית באמצעות חוזה עבודה אישיים המסדירים את תנאי שכרם והעסקתם. בכלל זה, זכאים העובדים לפיצויי פרישה ולתגמולים על-ידי הפקדות בקרן פנסיה ו/או בביטוח מנהלים.

במסגרת פעילותה מקיימת הקבוצה ימי עיון והדרכות לעובדים בהתאם לצרכים השוטפים של כל מחלקה, ימי גיבוש ועוד. כמו כן, מעניקה החברה הטבות שונות לעובדים הנלוות לשכר, כגון השתתפות במימון ארוחות וחניה.

8.3 תנאי העסקה של נושאי המשרה

תנאי כהונתם של נושאי המשרה בחברה מוסדרים בהסכמי העסקה אישיים או בהתקשרות עם חברות בבעלותם וכפופים למדיניות התגמול של החברה. ההסכמים האמורים כוללים הוראות מקובלות, לרבות בדבר הודעה מוקדמת הדדית בת מספר חודשים, ובמקרים מסוימים גם בדבר תקופת הסתגלות.

לפרטים נוספים אודות גמול לנושאי משרה בכירה ובעלי עניין בחברה, לרבות יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, ראו תקנה 21 בחלק ד' הנכלל בדוח התקופתי.

9. הון חוזר

ההון החוזר של הקבוצה על בסיס מאוחד, ליום 31 בדצמבר 2022, הינו 357 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2021 היה לחברה הון חוזר חיובי בסך של 602 מיליון ש"ח.

ההון החוזר כולל בעיקר את מלאי בניינים בהקמה, נטו ואת המזומנים ושווי המזומנים, הלוואות ופיקדונות לזמן קצר, לקוחות והכנסות לקבל בצד הנכסים השוטפים - ומנגד באשראי מתאגידים בנקאיים, ספקים, קבלנים ונותני שירותים, בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה ומקדמות מרוכשי דירות בצד ההתחייבויות השוטפות.

להלן פרוט מרכיבים נוספים של ההון החוזר של הקבוצה:

מלאי בניינים למכירה

יתרת סעיף זה מסתכמת ביום 31.12.2022 ב-1,634 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר הפרויקטים של הקבוצה בביצוע ראו טבלאות המתייחסות לפרויקטים בביצוע בסעיף 0 לעיל.

הסעיף כולל מלאי בניינים בהקמה, נטו לאחר ניכוי העלויות שנגרעו לרווח והפסד בגין החלק היחסי של דירות מכורות שהוכרה הכנסה בגין לפי תקן IFRS 15. כן כולל סעיף זה מלאי דירות לא מכורות בפרויקטים גמורים.

בנושא מלאי הדירות מדיניות הקבוצה הינה להימנע ככל שניתן מבניה למלאי, והיא לרוב מיישמת מדיניות זו בדרך של חלוקת הפרויקטים שבביצוע לשלבים, כאשר בנייתו של שלב חדש מתחילה, בדרך כלל, לאחר מכירה של שיעור מסוים מהדירות בשלב הקודם (בהתאם למיקום הפרויקט, היקף היחידות בפרויקט, סוג הפרויקט וכד').

⁴⁵ יצוין כי לחברה 6 עובדים נוספים המועסקים בחברת שיכון ופיתוח ניהול נכסי משב"ש בע"מ, חברה נכדה בשליטת החברה, אשר טרם הרה-ארגון ב-2014 הוחזקה ע"י שיכון ופיתוח לישראל בע"מ, שהייתה עד להפרטתה ולרכישתה על ידי החברה, חברה ממשלתית. העובדים האמורים עוסקים בטיפול בהשכרה, תחזוקה ומכירת דירות מגורים עבור משרד השיכון והבינוי, בהתאם להסכם משנת 1994, אשר לא הוגבל בזמן, ועלות העסקת מרביתם ממומנת על-ידי משרד הבינוי והשיכון.

התחייבויות בגין חוזים

מסתכם ליום 31.12.2022 בסך של 1,286 מיליון ש"ח.

התחייבויות לקבלנים וספקים

הקבוצה מקבלת אשראי מקבלנים וספקים לתקופות שונות שבין 30 ל- 60 יום מתום חודש ביצוע העבודה או מתן השרות. ממוצע ימי האשראי של הקבוצה לשנת 2022 עמד על כ- 60 ימים מתום חודש ביצוע העבודה או מתן השרות. היתרה לזכות הספקים והקבלנים ליום 31.12.2022 מסתכמת בכ- 213 מיליון ש"ח. עיקר פעילות הקבוצה הינה בתחום היזמות לבניה למגורים כאשר גביית התשלומים מהלקוחות בדרך כלל נעשית מראש, לפני מועד ההכרה בהכנסה, משכך אשראי הלקוחות אינו בר השוואה לאשראי הספקים אשר נצבר, בעיקרו, בהתאם לקצב ביצוע עבודות הבניה.

כמו כן, נכללת במאזן הפרשה להשלמת עבודות בקשר לפרויקטים שבנייתם הסתיימה, וזאת על בסיס הערכת מהנדסי הפרויקטים. לפרטים ראו באור 18ב' בדוחות הכספיים.

10. מימון

פעילות החברה ממומנת מהון עצמי, מתקבולים מרוכשי דירות ובאמצעות אשראי מהמערכת הבנקאית, מגופים פיננסים ומשוק ההון (באמצעות הנפקת אגרות חוב). בהקשר זה יצוין כי נכון לסוף שנת 2022, עיקר האשראי שקיבלה החברה נובע מאגרות חוב ומהלוואות שהועמדו לחברה על ידי המערכת הבנקאית לרכישת קרקעות.

10.1 פרטים בדבר הרכב האשראי שקיבלה הקבוצה לרבות שיעור ריבית ממוצעת שנתית

לפרטים בדבר הרכב האשראי שקיבלה הקבוצה לרבות שיעור ריבית ממוצעת שנתית, ראו באור 17 לדוחות הכספיים וכן (ביחס לאגרות החוב של החברה) בחלק ו' לדוח הדירקטוריון.

10.2 אשראי בריבית משתנה

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שקיבלה החברה בשנים 2021-2022:

סכום האשראי במיליוני ש"ח ליום 31.12.2022	שערוך הריבית המשוקלל סמוך למועד הדוח	טווח הריבית *		מנגנון השינוי (משוקלל)	מטבע
		2021	2022		
950	5.5%	2.9%-1.8%	6.15%-5%	פריים בישראל	ש"ח
296	8.19%	4.25%-3.75%	8.23%-7.77%	SOFR	דולר

(* טווח הריביות נכון לסוף השנה)

10.3 פרטים בדבר מימון הקבוצה

אשראי שהתקבל בין תאריך המאזן ועד בסמוך למועד דוח זה

בין תאריך המאזן ועד בסמוך לפני מועד פרסום דוח זה לא הועמדו לחברה הלוואות.

מסגרות אשראי בבנקים

לחברה מסגרת אשראי כספי בלתי ספציפי (סולו) בסך של 100 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ניצלה החברה סך של 79 מש"ח ממסגרת זו. לאחר תאריך הדוח פרעה החברה אשראי זה.

10.4 תעודות התחייבות

לפירוט בדבר אגרות חוב שהנפיקה החברה ואשר מהוות הלוואות מהותיות ראו גילוי בדבר אגרות החוב של החברה בחלק ו' לדוח הדירקטוריון.

10.5 הסכם ליווי בנקאי מהותי

נכון למועד הדוח לחברה אין הלוואות מהותיות לרבות הסכמי ליווי בנקאי מהותיים, למעט כמפורט בסעיף 10.4 להלן. למידע בדבר הסכמי ליווי בגין פרויקטים מהותיים מאוד ראו סעיפים 4.14.4-4.14.2.

תנית הפרה צולבת: נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה ו/או חברות הקבוצה (להלן ביחד: "החברה") הלוואות בהיקף כולל של כ- 1.2 מיליון ש"ח אשר כל אחת מהן אינה מהווה הלוואה מהותית.

מסמכי האשראי בהם התקשרה ומתקשרת מעת לעת החברה לצורך נטילת הלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מיידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת (Cross-Default) של אשראים אחרים של החברה (כאשר אותם אשראים אחרים עשויים להיות אשראים מעל היקף מסוים שנקבע, אשראים שלא הוגבלו בסכום, אשראים שהועמדו על ידי אותו מלווה בלבד או אשראים שהועמדו על ידי כל מלווה שהוא) וכן עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה ו/או ביכולתה לשרת חובותיה. לאור כך, העמדה לפירעון מיידי של אשראי לא מהותי שהועמד לחברה עלולה להביא להעמדה לפירעון מיידי של אשראים אחרים. כן יצוין כי הסכמי האשראי של החברה כוללים עילות לפירעון מיידי, אשר חלקן אינן נוגעות למצבה הפיננסי של החברה אלא נושאות אופי טכני ו/או נוגעות לעמידת הפרויקטים המלווים בתנאים ואבני דרך שונים של הפרויקטים, כאשר, על פי נוסח הסכמי האשראי, אי עמידה בהן מקימה לכאורה לבנק המלווה עילה לפירעון מיידי של האשראי (להלן:

"העילות הלא פיננסיות"). ככלל, מניסיון החברה ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, הבנק המלווה אינו רואה באי עמידתה של החברה בעילות הלא פיננסיות כעילות אשר דורשות את פרעון המידי בפועל של ההלוואות הרלבנטיות ובמקרים אלו, על סמך ניסיון העבר של החברה וככל שהבנק המלווה כלל מתייחס לאי עמידת החברה בעילה הלא פיננסית, הצדדים מגיעים להבנות שונות ביחס לריפוי העילה (בדרך של מתן אורכות זמן וכו'), בין מראש (קרי, בטרם התממשות העילה הלא פיננסית) ובין בדיעבד. לאור האמור, ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, החברה אינה רואה בעילות הלא פיננסיות כאמור כעילות שעלולות להביא בפועל להעמדה לפירעון מידי של האשראים האמורים.

יצוין עוד כי על אף שתרחיש של קיומה של עילת פרעון מידי בשל תניית הפרה צולבת כאמור עלול להתקיים בנסיבות כאמור, להערכת החברה, לאור מצבה הפיננסי והיקף נכסיה, סבירות התרחשות אירוע כאמור אינה גבוהה.

10.6 אמות מידה פיננסיות עיקריות ומגבלות מהותיות החלות על חברות הקבוצה בקבלת אשראי, נכון למועד הדוח

לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות עיקריות ומגבלות מהותיות החלות על חברות הקבוצה בקבלת אשראי, נכון למועד הדוח ראה חלק ו' לדוח הדריקטוריון.

10.7 מגבלות נוספות

יצוין כי במסגרת הסכמי נטילת אשראי ממוסדות פיננסיים, לרבות הסכמי ליווי להקמת פרויקטים ובמסגרת התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות כלפי בנקים בישראל, התחייבו חברות הקבוצה, בין היתר, לקבלת הסכמת הגורם המממן לשינוי שליטה בחברה, כמקובל במסגרת הסכמים כאלו. כמו כן, בהתאם להוראות שטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה, התחייבה החברה, בין היתר, לקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב לשינוי שליטה (כהגדרתה בשטרי הנאמנות) בחברה.

10.8 דירוג אשראי

אגרות החוב שהנפיקה החברה ושהינן במחזור, מדורגות נכון למועד דוח זה על ידי מידרוג בע"מ, כדלקמן⁴⁶:

אופק הדירוג	דירוג	מועד הדירוג האחרון	סדרת אגרות החוב הרלוונטית
יציב	A2.il	26.3.2023	סדרה 11
יציב	A2.il	26.3.2023	סדרה 12
יציב	A2.il	26.3.2023	סדרה 13
יציב	A2.il	26.3.2023	סדרה 14
יציב	A1.il	26.3.2023	סדרה 15

התחייבות לבעלי האג"ח בנוגע לדירוג החברה

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרות 11-15) התחייבה החברה שתפעל לכך שאגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי חברה מדרגת המאושרת על ידי הממונה על שוק ההון במשרד האוצר וזאת עד למועד הפירעון המוחלט של כל התחייבויות החברה על פי אגרות החוב.

בהמשך לאמור יצוין כי בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 11), במידה שדירוג אגרות החוב (סדרה 11) ירד מתחת לדירוג Baa2, יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה 11) רשאים לדרוש פירעון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה 11) בהתאם ליתר התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרות החוב (סדרה 11). בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 12), שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 13), שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 14) ושטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15), במידה שדירוג אגרות החוב של הסדרה הרלוונטית ירד מתחת לדירוג Baa3, יהיו רשאים מחזיקי אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית לדרוש פירעון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית בהתאם ליתר התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרות החוב הרלוונטיים.

לפרטים נוספים בנוגע לאגרות חוב של החברה, ראו בחלק ו' לדוח הדריקטוריון.

⁴⁶ לפרטים בדבר הדירוג העדכני כאמור, לרבות היסטוריית דירוגים, ראו דיווח מידי של החברה שפורסם ביום 26 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-031932), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

10.9 בטחונות10.9.1 בטחונות כלפי גופים מממנים

החברה התחייבה כלפי בנק לאומי שלא לשעבד את החזקותיה, במישרין ובעקיפין, באזורים בנין.

החברה וכן חברות פרטיות מסוימות בקבוצה, חתמו על ערבויות צולבות, ללא הגבלה בסכום, להבטחת החזר האשראי שניתן לחברות הקבוצה מאת הבנקים.

10.9.2 בטחונות כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה

אגרות החוב של החברה (סדרות 11-14) שבמחזור נכון למועד הדוח, אינן מובטחות בשעבוד. לפרטים בדבר התחייבויות החברה במסגרת שטרי הנאמנות לאגרות החוב הללו, לרבות התחייבות לשעבוד שלילי על מניות אזורים בנין, ראו בחלק ו' לדוח הדירקטוריון.

אגרות חוב (סדרה 15) של החברה שבמחזור נכון למועד הדוח, הובטחו בשעבודים שיצרו החברה וחברות בת שלה בקשר עם פרויקט "הרצליה הילס" להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה 15) של החברה. לפרטים נוספים אודות הבטחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה 15) ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות חוב סדרה 15 של החברה מיום מיום 14 ביוני 2021 בין משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ לבין החברה, שנוסח סופי שלו פורסם על ידי החברה ביום 17 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-102753) ("שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15)"), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה. לפרטים אודות התחייבויות נוספות של החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה 15) וכן אודות נכס הנדל"ן המשועבד לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה 15), ראו חלקים ו' ו-ז' לדוח הדירקטוריון.

10.9.3 בטחונות נוספים

התחייבויות שוטפות וארוכות טווח שהתקבלו על-ידי חברות הקבוצה, אשר יתרתן ליום 31.12.2022 כ- 1,378 מיליון ש"ח, מובטחות בשעבוד קבוע על הנכסים שנרכשו באמצעותן.

10.10 גיוס מקורות נוספים

גיוס מקורות מימון נוספים במהלך השנה הקרובה ייבחנו תוך התחשבות בצורכי הפעילות השוטפת של החברה, מצב השוק, הזדמנויות עסקיות, פיתוח עסקיה וכל צורך אחר, הכל - בהתאם להחלטות שיקבלו הגופים המוסמכים בחברה ובכלל זה, מימון מרכיב ההון העצמי ברכישה ובייזום של פרויקטים חדשים.

11. מיסוי

לפרטים בדבר משטר המס החל במדינות השונות שבהן פועלת החברה, ואשר למשטר המס החל בהן שעשוי להשפיע מהותית על הוצאות וחשיפות המס של החברה, וכן פרטים בדבר שומות המס והפסדים מועברים לצורכי מס, ראו באור 26 (מסים על הכנסה) לדוחות הכספיים.

12. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקניםמשרדי החברה

משרדי החברה הראשיים ממוקמים בתל-אביב והינם בחכירה מעיריית תל אביב עד לחודש אוגוסט 2025. במהלך תקופת הדוח, התקשרה אזורים בנין עם עיריית תל-אביב בהסכם שיפוץ לפיו התחייבה העירייה להתקשר עם אזורים בנין בהסכם חכירה עד ליום 31.8.2025 וזאת בהתקיים התנאים הקבועים בהסכם השיפוץ, לרבות ביצוע השיפוץ ותשלום דמי החכירה אשר שולמו על ידי אזורים בנין.

לפרטים נוספים אודות הרכוש הקבוע של החברה ראו באור 14 לדוחות הכספיים. העלות המופחתת של הרכוש הקבוע של החברה הסתכמה ליום 31.12.2022 ב- 16,622 אלפי ש"ח, ליום 31.12.2021 ב- 16,205 אלפי ש"ח וליום 31.12.2020 ב- 18,065 אלפי ש"ח

13. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

ככלל, פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים, כגון שימוש בחומרים מסוכנים או פליטות מסוכנות. עם זאת, להיבטים של איכות הסביבה, לרבות הוראות הדין בנושא, השפעה על פעילות הקמת פרויקטים של הקבוצה במספר מישורים עיקריים:

- נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, הסתרת נוף, פגיעה בקרקע, פינוי עפר ופסולת הבניה וכו'. נושאים אלו מוסדרים בדרך כלל במסגרת תכניות בנין עיר, היתרי הבניה הניתנים לקבוצה והוראות מינהל של הרשויות המפקחות⁴⁷. בחלק מהמקרים נדרשת הכנת תסקיר סביבתי טרם תחילת הפעילות בפרויקט.

⁴⁷ יצוין כי התכנית הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024 כוללת תזכיר חוק לפיו תוטל חובה על יצרני פסולת הבניין להתקשר עם בעל רישיון המחזיק במתקן מורשה שאליו תפונה פסולת הבניה שייצרו.

- הגנה על הפרויקט עצמו ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממבני תעשייה וכבישים סואנים, קירבה למתקני אשפה או חשמל וכו'.
- לצורך קבלת היתרי הבניה להקמת הפרויקטים של החברה על החברה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות החקיקה וחוקי העזר הרלוונטיים. כמו כן, עם תום הקמת הפרויקטים, כתנאי לקבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות כנדרש.

מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

החברה נוקטת בפעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון והרישוי והן במהלך ההקמה של נכסיה השונים. במרבית הפרויקטים, במהלך התכנון ממנה החברה יועץ סביבתי אשר המלצותיו מיושמות בתכנון ובדיקת הפרויקט. כמו כן, על פי דרישת הרשויות ו/או התקנים החלים לבניה ירוקה ושמירה על איכות הסביבה, החברה מבצעת בדיקות לרבות קידוחי ניסיון בקרקע המיועדת להקמתו של הפרויקט, וזאת בין היתר לצורך בדיקה מראש של האפשרות לקיומו של זיהום קרקע ו/או מי תהום. על פי דרישת הרשויות, החברה מבצעת בדיקות בהתאם לתקנים החלים לבניה ירוקה ושמירה על איכות הסביבה. כמו כן, לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים בכל הקשור לאיכות הסביבה, נעזרת הקבוצה בפרויקטים המוקמים על ידי ביועצים חיצוניים מקצועיים בנושאים סביבתיים בתחומים הרלוונטיים (כגון רעש ופליטות - עשן, מכוניות, איוורור, מרתפים, גלאי CO ועוד).

מימוש מדיניות הקבוצה בכל הנוגע למניעת סיכונים סביבתיים בהקמת הפרויקטים הינו באחריות מנהלי הפרויקטים והמהנדס הראשי של החברה.

העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה מובאות בחשבון בתמחור הפרויקטים ובמרבית המקרים חלקן בסך כל עלות פרויקט אינו מהותי. נכון למועד הדוח, החברה אינה צד להליכים משפטיים או מנהליים מהותיים בתחום זה.

14. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום פעילות החברה

בפרויקטים שהקבוצה יוזמת עליה לעמוד בשורה ארוכה של תקנים ותנאים המוטלים על-פי חוק ועל-פי דרישת הרשויות המקומיות בתחומן נמצא הפרויקט, וזאת על מנת לקבל היתרי בניה ואישורי אכלוס. הליכים אלו אורכים זמן רב וכרוכים בעלויות משמעותיות לקבוצה. כמו כן, ככל שהקבוצה פועלת לשינוי ייעוד בפרויקטים שהיא יוזמת, לשינוי תכנית בניין העיר (תב"ע) החלה עליהם ולניצול זכויות בניה לא מנוצלות, עליה לקבל שורה של היתרים ואישורים נוספים מרשויות מקומיות ו/או רשויות שלטוניות, לרבות רשות מקרקעי ישראל, אשר הפוכים את השלמת הפעולות האמורות לפעולה מורכבת ובדרך כלל ממושכת, מבלי שקיימת ודאות באשר לתוצאות התהליך. להלן יפורטו אילוצים ומגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לפעילות בתחום הנדל"ן של הקבוצה ואשר עשויים להשפיע עליה באופן מהותי:

14.1 רשות מקרקעי ישראל

כ- 90% מהמקרקעין בישראל נמצאים בבעלות ממשלת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל, וחלק גדול של המקרקעין בהם פועלת הקבוצה, מוכרים מהרשות בחכירה ארוכת טווח. משכך, חלות על הזכויות במקרקעין והעסקאות בקשר עמן הוראות חוזי החכירה וההוראות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע. כך גם עשויה החברה לשאת בתשלומים שונים לרשות מקרקעי ישראל, כגון: דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון.

14.2 רישוי קבלני ביצוע

ביצוע הבנייה בפרויקטים למגורים צריך להיעשות על-ידי קבלן מורשה, כפי שקובע חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאות, התשכ"ט-1969 ("חוק רישום קבלנים"). קבלן מורשה על פי חוק רישום קבלנים הינו קבלן אשר נרשם בפנקס הקבלנים על ידי רשם הקבלנים ("קבלן מורשה"). חוק רישום קבלנים קובע מהם התנאים לצורך רישום אדם כקבלן מורשה. בנוסף, נקבעו בתקנות מכוח חוק רישום קבלנים סיווגים שונים על פי ענפים שונים והיקף עבודות כחברה יזמית. החברה מתקשרת עם קבלנים בעלי סיווג רישום מתאים מבחינת מהות הבניה והיקפה.

14.3 חוק התקנים, תשכ"ג-1953 ("חוק התקנים")

על פי חוק התקנים, מכון התקנים הישראלי רשאי לקבוע מפרט או כללים טכניים ביחס לטיב החומרים, המוצרים או תהליכי העבודה והבנייה, המכונים תקנים. כמו כן שר התעשייה המסחר והתעסוקה ("התמ"ת") רשאי, לאחר התייעצויות עם נציגי היצרנים והצרכנים, להכריז על תקן ישראלי מסוים, כולו או חלקו, כעל תקן ישראלי רשמי, שאז חלה חובה על פי דין לעמוד בדרישות תקן רשמי כאמור. בהקשר זה יצוין, כי בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (ראו להלן), המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה, בין היתר, במקרה בו הדירה או כל דבר שבה שונים מן האמור בתקן ישראלי רשמי.

הבנייה בישראל כפופה לתקני בנייה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה איכות החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים על ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על ידי משרד התמ"ת.

בהליך לקבלת היתר בניה נדרשת הקבוצה להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה ועל עמידתה בתקנים. הקבוצה מקפידה לקיים את הוראות התקינה המחמירות ביותר.

14.4 חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 והתקנות שהותקנו מכוחו ("חוק המכר") וצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשס"ה-2008 ("צו מכר דירות")

חוק המכר מטיל חובות שונות על מי שבונה דירות על מנת למוכרן לאחרים, ובכלל זאת בקשר עם תקופות בדיק ואחריות בגין אי התאמות בדירות הנמכרות. בהתאם להוראות חוק המכר, מחויב המוכר למסור לכל רוכש מפרט המפרט באופן מדויק את כל הפריטים הכלולים בדירה הנמכרת. כן קובע חוק המכר הסדרים נוספים, ובהם הנוגעים לווייתור על-ידי הקונים על פריטים במפרט תמורת זיכוי, מגבלות על שכר טרחת עורך דין שקבלן רשאי להשית על רוכש דירה, ריבית הפיגורים שתיגבה מהרוכש בשל איחור בתשלום ופיצוי קבוע לקונה, ללא הוכחת נזק, בגין איחור במסירת הדירה העולה על שישים ימים מהמועד המוסכם, החל מהיום הראשון לאיחור. צו מכר דירות עוסק בעיקרו בדרישות והוראות בנוגע למפרט הטכני של יחידת הדיור הנמכרת.

תיקון מס' 9 לחוק המכר - ביום 30 ביוני 2022 פורסם ברשומות תיקון מס' 9 לחוק מכר דירות הכולל את השינויים העיקריים הבאים:

פיצוי בשל איחור במסירה - התקופה שבגינה לא זכאי הקונה לפיצוי בגין איחור במסירת החזקה קוצרה מ- 60 ימים בלבד לחודש ימים בלבד (תום תקופה זו תקרא להלן: "תום חודש מהמועד החזוי"). לתקופה שתחילתה מתום חודש מהמועד החזוי וסיומה בתום 4 חודשים מהמועד החזוי, קרי, לתקופה של 3 חודשים רצופים, יהיה הקונה זכאי לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה. לתקופה שתחילתה 5 חודשים לאחר המועד החזוי וסיומה בתום 10 חודשים מהמועד החזוי, קרי, לתקופה של 6 חודשים רצופים, יהיה הקונה זכאי לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25. לתקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר המועד החזוי ואילך, יהיה הקונה זכאי לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5. הפיצויים כאמור לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

"כח עליון" - ערב תיקון מס' 9 קבע החוק כי הצדדים להסכם רשאים להסכים כי סעיפי הפיצוי בשל איחור במסירה לא יחולו על איחור במסירה שנגרם "כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו". בתיקון מס' 9 נקבע כי הפיצוי בגין איחור במסירה כאמור לעיל לא יחול אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגבי שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

הצמדה – תשלומים על חשבון התמורה לא יוצמדו למדד כלשהו ולא תתווסף עליהם ריבית כלשהי, למעט בשל איחור בתשלום בהתאם להוראות סעיף 5(ב) לחוק. למרות האמור לעיל, הצדדים להסכם רשאים לקבוע ביניהם כי עד מחצית (50%) מכל תשלום יוצמד למדד תשומות הבנייה, ובלבד ש-20% מהמחיר החזוי המשולמים במועד כריתת ההסכם או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו. כפועל יוצא מהנ"ל, למעשה, רק 40% מהתמורה ניתנת להצמדה. ההצמדה כאמור לעיל תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה כפי שנקבע בחוזה המכר, ולא תחול ככל שתהיה דחייה במועד המסירה, אלא אם התשלום שולם באיחור שהקונה אחראי לו או שהחווה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש

14.5 חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 והתקנות שהותקנו מכוחו

חוק זה קובע מספר מנגנונים להגנה על כספי רוכשי הדירות מפני מצב של חדלות פירעון של הקבלן. בהתאם להוראות חוק זה, מוכר דירה חייב להבטיח את כספי רוכש הדירה בשלל אמצעים הנדרשים בחוק. החברות נוהגות להבטיח את כספי הרוכשים בעיקר בדרך של הוצאת ערבויות בנקאיות, ובחלק מהמקרים על ידי הוצאתן של פוליסות ביטוח ("הבטחות"). הבטחות לרוכשי הדירות מוחלפות בבטוחות אחרות עם התקיימות התנאים בהתאם להוראות חוק המכר. עם ביטולן של הבטחות בגין כל דירה, מוחרגת הדירה הספציפית מתחולת השעבוד לטובת הגופים המממנים את הפרויקט, אם הוא קיים, בכפוף לתשלום מלוא התמורה בגינה לחברה. בפרויקטים של החברה בישראל אשר אינם מבוצעים במסגרת ליווי בנקאי, מובטחים כספי רוכשי הדירות בהתאם להוראות חוק המכר כמפורט בסעיף לפרק זה, באמצעות בנקים או חברות ביטוח בישראל ("מוסד פיננסי") וזאת כנגד שעבוד מקרקעי הפרויקט לטובת המוסד הפיננסי. החברה מממנת את הפרויקטים אשר אינם מבוצעים במסגרת ליווי בנקאי בעיקר באמצעות מקדמות ממכירות והון עצמי. במסגרת תיקון מס' 9 לחוק זה שפורסם בסוף חודש מרץ 2017, נקבע כי הבטחת כספי רוכשי דירות באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח, לא תכלול בתוכה את רכיב המע"מ, ובמקרה של מימוש בטוחה כאמור לעיל, הקונה יקבל חזרה סכום בגובה רכיב המע"מ לגבי כל תשלום מאת הקונה למוכר אשר בשלו ניתנה הבטוחה, וזאת באמצעות קרן ייעודית שהוקמה לשם כך על-ידי משרד האוצר.

ביום 3 בנובמבר 2021 פורסמו ברשומות תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הודעה בדבר העדר ליווי פיננסי). על פי התקנות, על מוכר דירה שהתקשר בהסכם מכר החל מיום 3 בדצמבר 2021, למסור לקונה הודעה בכתב בנוסח הקבוע בתקנות על כך שהוא לא התקשר עם

תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי, במסמך נפרד (עד מועד החתימה על חוזה המכר) או כחלק מחוזה המכר (במעמד החתימה על חוזה הרכישה).

ביום 30 במאי 2022 פורסמו ברשומות תקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב-2022, לפי ריבית הפיגורים שתיגבה מהרוכש בשל איחור בתשלום יהיה אחד מאלה, לפי העניין: (1) קיים חשבון המשמש להפקדת תשלומי הקונה לפי חוזה המכר - שיעור הריבית המרבי על אשראי שקבע התאגיד הבנקאי לפי הודעת השינויים האחרונה שפרסם התאגיד הבנקאי לפני תחילת החודש שבו נכרת החוזה; (2) לא קיים חשבון כאמור - שיעור הריבית הצמודה בצירוף הפרשי הצמדה. תקנות אלו נכנסו לתוקף 30 ימים מיום פרסומן, והן חלות על חוזים שנכרתו ביום התחילה או לאחריו.

14.6 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 והתקנות שהותקנו מכוחו

פעילות החברה מבוצעת בהתאם להוראות חוקים, תקנות, צווים ותקנים החלים בתחום התכנון והבניה והפיקוח על העבודה. בכלל זה, כפופה החברה לקבלת האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים מהרשויות המוסמכות. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ("חוק התו"ב") אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה מהרשויות. בנייה ללא היתר בנייה או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם להוראות סעיפים 255-203 לחוק התו"ב. כמו כן, על פי חוק המכר, המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה, בין היתר, אם הדירה או כל דבר שבה שונים מן האמור בתקנות שנקבעו מכוח חוק התו"ב.

הקמת פרויקט על קרקע על-ידי החברה תלויה במצב התכנון והרישוי החל על אותה קרקע. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תב"ע תקפה שאושרה על-ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט ליעדים המתאימים.

לצורך הכנת התב"ע מתקשרת החברה עם אדריכלים ויועצים שתפקידם להכין את התכניות הדרושות ולטפל באישורן אצל רשויות התכנון, ולאחר אישור התב"ע - להכין את התכניות הדרושות לצורך הוצאת היתרי הבניה ואת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הדרוש על פי הוראות חוק המכר.

הליכי התכנון לאישור התב"ע המתבצעים במסגרת חוק התו"ב והתקנות שהותקנו על פיו הינם הליכים ממושכים התלויים ברשויות התכנון ובגורמים נוספים שאינם בשליטת החברה ואשר קשה לצפותם ולהעריך את פרק הזמן הנדרש להסדרתם. פרק זמן זה עלול להתארך באותם מקרים בהם מוגשות התנגדויות על-ידי גורמים שונים לאישורה של התב"ע. יצוין בהקשר זה כי בשנת 2014 אישרה הכנסת את חלקה הראשון של הרפורמה, המכונה גם "רפורמת המרפסות", שמטרתה להביא לשיפור הליכי התכנון והבינוי ולקיצור הליכי הבירוקרטיה - תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, אשר נכנס לתוקף באופן הדרגתי, ועוסק בין היתר בקביעת לוח זמנים מירבי לאישור תכניות בניה, הקמת מכוני בקרה בהליך הרישוי והעברת סמכויות מהוועדות המחוזיות לוועדות המקומיות. כהמשך ישיר לתיקון 101, הותקנו ביולי 2016 תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016, שמטרתן ייעול ושיפור תהליך רישוי הבניה, תוך הסרת חסמים מעכבים בהליכי הרישוי. בין היתר, התקנות הביאו עמן חידוש מהותי בהליך התכנון, והוא מערכת "רישוי זמין" של מינהל התכנון (המהווה תחליף ל"גרמושקה" ההיסטורית), המנגישה בצורה מקוונת את ההליך התכנוני מהגשת בקשות למידע ובקשה להיתר בנייה וקבלת היתר בנייה, ניהול ובקרה על שלבי הביצוע - ועד לקבלת תעודת גמר, וכן שילוב בקרה על תכן וביצוע הבניה. בנוסף, חוק התו"ב תוקן במהלך השנים האחרונות, כאשר התיקונים כוללים, בין היתר: העברת סמכויות תכנוניות משר הפנים לשר האוצר ובכלל זה העברת מינהל התכנון משרד הפנים למשרד האוצר; הוראת שעה המאפשרת להוסיף 20% זכויות בניה בסמכות הוועדה המקומית (הוראת שעה זו פגה בחודש יוני 2020, אך נקבעו הוראות מעבר לגבי בקשות להיתר בניה שהוגשו בתקופת תוקפה של הוראת השעה); הוראת שעה המאפשרת לוועדה מקומית ליתן תוספת דירות למגורים בשיעור של 10% מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבנייה באותו מגרש; וכן הוראת שעה לפיה ועדה מקומית תיתן הקלה של תוספת דירות למגורים, בדרך של פיצול דירה צמודת קרקע לדירה אחת נוספת, בהתמלא תנאים המפורטים בחוק.

בנוסף, בשנת 2017 התקבל תיקון לחוק התכנון והבניה המסדיר את סמכותו של מוסד תכנון להתנות הפקדת תכנית, או את אישורה, בהפקדת כתבי שיפוי לעניין תביעות לפי סעיף 197 לחוק. כמו כן, במסגרת אותו תיקון תוקן החוק באופן שמאפשר לרשות המקומית לגבות היטל השבחה מופחת בגין זכויות שהוענקו מכוח תמ"א 38 בגובה של 25%, אולם רק בגין תוספת שטחי בנייה מעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות. יצוין כי הרשות רשאית לקבוע, לעניין היתרים הניתנים בתחומה, כי לא תחול חובת תשלום היטל על החלק מההשבחה החייב בהיטל בשיעור 25% כאמור לעיל, או שתחול עליו חובת תשלום היטל ששיעורו שמינית ההשבחה.

ביום 5.2.2018 אישרה מליאת הכנסת בקריאה שנייה ושלישית תיקון לחוק התכנון והבניה (חוק דיור בהישג יד). החוק מבקש לקדם מדיניות קוהרנטית, ולעודד הקמה של דיור בהישג יד הן ברמה המקומית, והן ברמה הארצית, תוך שיפור המנגנון הקיים בחוק התכנון והבניה בשלושה היבטים עיקריים: (1) הרחבת הסמכויות של מוסדות התכנון לכלול בתכניות שבסמכותם הוראות הנוגעות לדיור בהישג יד; (2) תיקון התוספת השישית לחוק התכנון והבניה והתנאים הכלולים בה לצורך

מימוש תכנית הכוללת דיור בהישג יד; (3) הוספת הסדר הנוגע ליחידות דיור להשכרה במחיר מופחת ממחיר השוק, במטרה להקל ולאפשר קידום של תכניות הכוללות דיור בהישג יד.

בחודש ינואר 2021 פורסם חוק הארכת תקופות (הוראות שעה – נגיף הקורונה החדש) (אישורים רגולטוריים) (תיקון), התשפ"א – 2021 אשר תכליתו הינה הארכת תוקפם של אישורים רגולטוריים ואשר במסגרתו יוארכו בשנה, בין היתר, היתרי בניה והחלטות של רשות רישוי או ועדה מקומית לאשר בקשה להיתר (החלטה מרחבית) שמועד פקיעתם חל בתקופה שמיום 1.1.2021 ועד ליום 30.9.2021.

במסגרת חוק ההסדרים 2021 תוקנו דיני התכנון והבניה במספר נושאים:

הקלות

חוק ההסדרים מבקש לצמצם את מוסד ההקלות החל מיום 1 בינואר 2023, וקבע כי לא תינתן הקלה אלא בנושאים שיקבעו בתקנות, ורק במידה ואין בהם סטייה ניכרת. עוד קבע התיקון, כי לא יקבעו תקנות לעניין תוספת שטחי בניה; תוספת יח"ד; תוספת קומות, ובהתאמה בנושאים אלו לא יהא ניתן לאשר הקלות.

בהתאם לכך, ביום 21.2.2023 פורסמו תקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), התשפ"ג- 2023. תקנות אלה מחליפות את תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002, הנוגעות לבקשות להיתר מכוח תוכניות שהוחלט להפקידן לאחר 1.1.2023, או לבקשות להיתר מכוח תוכניות שהוחלט להפקידן לפני 1.1.2023, ככל שיוגשו לאחר 1.1.2025.

הסבת שטחי תעסוקה למגורים

הוועדה המקומית הוסמכה להמיר, במסגרת מתן היתר בניה, שטחי מסחר ותעסוקה לטובת מגורים, עד היקף של 30% מסך הזכויות המאושרות במגרש, ובלבד שבמגרש לא מותרים שימושי תעשייה או מלאכה. בנוסף, הוסמכה הוועדה המקומית לאשר, בהליך של היתר בניה, תוספת שימושים ציבוריים במקרקעין, המיועדים לשרת את הגדלת/הוספת השימוש למגורים, בהיקף של 1 מ"ר לכל תוספת 20 מ"ר שטח מגורים, ובלבד שתוספת זו לא תעלה על 10% מהשטח הכולל. מתן היתר למגורים כאמור, כפוף למספר תנאים, ובכלל זה שטרם החלה הקמת הבניין שלגביו מבוקש ההיתר, כי במסגרת ההיתר יוספו לכל הפחות 40 יח"ד, וכן ביצוע של הליך ליידוע הציבור, לרבות מתן זכות התנגדות – בדומה להליך אישורה של הקלה. בגין מתן היתר לתוספת/הגדלת השטח לשימוש מגורים ניתן לגבות היטל השבחה, ויראו את מועד מתן ההיתר, כמתן הקלה לעניין חישוב היטל השבחה. כמו כן, מתן ההיתר יכול להוות עילה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197, ויראו את מועד מתן ההיתר כמועד אישור התכנית.

תוספת זכויות בניה למטרת דיור בהישג יד

סמכויות ועדה מקומית "רגילה" - חוק התכנון והבניה הסמיך ועדה מקומית לאשר תכנית המגדילה את השטח המותר לבניה במגרש המיועד למגורים, בשיעור של 20%. ובלבד שמדובר בקרקע שהיא מקרקעי ישראל, וכי התכנית הוגשה בידי רשות מקרקעי ישראל, וכן כי התכנית תקבע כי הוראות התוספת השישית לחוק (דיור בהישג יד) יחולו עליה. חוק ההסדרים הגדיל את שיעור התוספת שבסמכות ועדה מקומית רגילה ל- 50% (במקום 20%) וכן ביטל את התנאים המגבילים את תחולת הסעיף למקרקעי ישראל בלבד ולתכנית המקודמת על ידי מקרקעי ישראל. כלומר שסעיף זה יחול גם על מקרקעין בבעלות פרטית וגם על תכניות שיוגשו על ידי גורמים אחרים.

סמכויות ועדה מקומית עצמאית – חוק ההסדרים מסמיך ועדות מקומיות עצמאיות לאשר תכניות הכוללות:

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים, בהיקף שלא יגדל מ- 200% ובלבד, כי נקבע בתכנית כי יחולו על המקרקעין הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה (דיור בהישג יד). חוק ההסדרים קובע, כי תכנית להוספת שטח כאמור לא תסתור תכנית מתאר כוללנית, אלא אם היקף שטחי הבניה במגרש לא חורג ביותר מ- 60% משטחי הבניה שניתן לאשר במגרש בהתאם לתכנית הכוללנית, ואם התקבל אישור הוועדה המחוזית לתכנית, אזי בהיקף שלא חורג מ- 120% משטחי הבניה.
2. הוספת שימושי מגורים למגרש בייעוד תעסוקה או למסחר (למעט בשטח מגרש שמוותרים בו שימוש קרקע לתעשייה/תעשייה עתירת ידע או מלאכה), בהיקף שלא יעלה על 100% מהשטח הכולל המותר לבניה, ובלבד שיחולו עליה הוראות התוספת השישית וכן הוראת סעיף 63 לחוק התכנון והבניה, הקובע, בין היתר, כי בתכנית שהסעיף חל עליה, לפחות 25% מסך היחידות בתכנית ו- 20% מהשטח הכולל המותר לבניית יחידות הדיור, ייועדו ליחידות דיור להשכרה במחיר מופחת; וכן כי תוספת השטח תפקע ככל ולא הוגשה בקשה להיתר בניה למימוש התוספת בתוך 5 שנים ממועד אישור התכנית.

היטל השבחה

החל מהמועד הקובע, 1 במאי 2022, שיעור היטל שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תכנית פינוי בינוי הוא רבע השבחה. יחד עם זאת נקבע כי כל רשות מקומית רשאית עד למועד הקובע, לחלק את השטח בתחומה לאזורים ולקבוע כי בכל אזור (שטח אזור לא יפחת מ- 30 דונם), יוטל היטל ששיעורו יעמוד על מחצית או רבע השבחה, או שלא תחול בו חובת תשלום היטל כלל.

קביעת הרשות תחול לתקופה של 5 שנים מהמועד הקובע. בתום כל 5 שנים רשאית הרשות לקבוע מחד את שיעור ההיטל. הרשות המקומית תערוך את החישוב, בהתחשב בין היתר בשיקולים הנוגעים לערכי הקרקע, לצפיפות יחידות הדיור הקיימות והצפויה. ההיטל יחול גם על תכנית שהוגשה למוסד תכנון לפני המועד הקובע. ככל והרשות תקבע היטל שונה ממה שנקבע בחוק, יחול ההיטל שקבעה הועדה. ככל ולא תקבע הועדה מתחמים עם שיעורים שונים של מס יחול ההיטל שחל בהוראות החוק.

תיקון 139 לחוק התכנון והבניה

ביום 30 ביוני 2022 אושר תיקון 139 לחוק התכנון והבניה (חלופת שקד). על פי דברי הצעת החוק, חלופת שקד נועדה לייצר חלופה לתמ"א 38, במסגרתה יינתן מענה לקשיים התכנוניים הכרוכים בהיתר מכוח תמ"א 38, שעיקרם: הצורך בתכנון מיטבי במסגרת תכנית מפורטת של ממש, היעדר אפשרות לתת מענה לצורכי ציבור ולעירוב שימושים, והצורך בראייה תכנונית רחבה אשר תקטין את החשש מסיכול התחדשות עירונית במתחם בשל היתר נקודתי למגרש אקראי. על רקע זה ולצורך כך, במסגרת תיקון 139 הורחבו סמכויות הוועדות המקומיות, אשר הוסמכו לאשר תכניות לחיזוק מבנים במספר מסלולים: (1) מסלול הריסה ובניה מחדש – במסלול זה לכל ועדה מקומית סמכות לאשר תכנית מפורטת אשר, בין היתר, תגדיל את שטחי הבניה מעל מפלס הקרקע עד 400% מסך שטחי הבניה הקיימים, כמו כן, הוועדה המקומית רשאית להוסיף שטחי שירות וכן שימושים נוספים לצורכי ציבור במגרש, ולהגדיל את שטחי הבניה במגרש לצורך שימושים אלו בשיעור של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש מעל פני הקרקע; (2) מסלול הריסה והוספת שטחי בניה במגרש אחר, המאפשר הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש שלא נמצא בו המבנה הטעון חיזוק עד 300% משטח הבניה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק, וכן רשאית הוועדה לאשר הוספה של שטחי שירות ושימושים נוספים בדומה למסלול (1) לעיל; (3) מסלול חיזוק – מסלול זה יתאפשר רק אם תיווכח הוועדה כי פתרון זה עדיף על פני הריסה ובניה מחדש, ובמסגרתו ניתן יהיה, בין היתר, להגדיל את שטחי הבניה לעד 200% משטחי הבניה הקיימים. כמו כן, הוועדה המקומית רשאית להוסיף במגרש שימושים מסוימים לצורכי ציבור, ולהגדיל את שטחי הבניה לצורך שימושים אלו בשיעור של עד 14% מסך השטח הכולל המותר לבניה; ו- (4) מסלול חיזוק והוספת שטחי בניה במגרש אחר, בשיעור של עד 100% משטח הבניה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק. בכל המסלולים מוקנית למוסדות התכנון סמכות לכלול בתכנית הוראות בדבר שימושים לצורכי ציבור ושטחי מסחר. כדי לייעל ולזרז את מימושו של תכניות לעמידות בפני רעידת אדמה במסלולים החדשים, נקבע כי לוועדות המקומיות סמכות להחליט, במסגרת החלטתן על אישור תכניות כאמור, גם על מתן היתר לפי התכנית, וזאת בכפוף ובהתאם לתקנות שיותקנו על ידי שר הפנים לעניין זה, וכן נקבעו בתיקון 139 הוראות בדבר ביטול אפשרות לקבלת הקלות במתכונתן הנוכחית ושינויים נוספים שמטרתם לייעל ולקצר את הליכי האישור של תכניות.

14.7 חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשס"ו-2016

באוגוסט 2016 נחקק חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשס"ו-2016. מטרת החוק היא לקדם פעילות להתחדשות עירונית, ובכלל זה להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית (תמ"א 38, פינני-בינוי וכו'). החוק שם דגש על האצת ביצועם של המיזמים כאמור, וזאת לשם הגדלת היצע הדיור בשים לב לחשיבות שימור השטחים הפתוחים, ייעול השימוש בקרקע, חיזוק העירוניות ושיפור איכות החיים של התושבים. בין השאר, החוק גם מורה על הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית. כך למשל, בסמכותה של הרשות לתת תמריצים, בין השאר באמצעות תקציבים, לקידום התחדשות עירונית באזורים שבהם אין כדאיות כלכלית לעשות כן.

כמו כן, החוק קובע כי שר הפנים יקבע תנאים אשר בהתקיימם יוכל בעל דירה בבית משותף שנבנה במסגרת מיזם להתחדשות עירונית לקבל הנחה בשיעור של עד 100% בגין השטח שנוסף בדירתו לעומת שטח הדירה הקודמת שהייתה לו, וזאת בעבור דירת אחת בלבד ולתקופה של 5 שנים.

עוד מרחיב החוק, באמצעות תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), את היקף הפטור ממס שבח בעסקאות של תמ"א 38, כך שיחול לא רק על הזכויות שמקורן בתמ"א 38, אלא גם על הזכויות שמקורן בתב"ע שחלה, כך שהפטור הלכה למעשה יינתן לכל זכויות הבניה.

14.8 חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017

בחודש אפריל 2017 פורסם ברשומות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017, שמטרתו, בין היתר, לקצר את תקופת הכבילה הקיימת לרוב בהסכמים לארגון עסקת פינני ובינוי, כמו גם להטיל על המארגנים לפעול בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת, ולמסור לבעל דירה כל מידע שיש בידו בעניין מהותי הנוגע לעסקת הפינני ובינוי (או לעסקה לפי תכנית חיזוק) שלשם ארגונה נועד ההסכם.

14.9 חוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), תשס"ו-2006

בחודש יולי 2018 פורסם ברשומות תיקון 6 לחוק פינני ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006, כאשר במסגרת התיקון שונה גם שמו של החוק. מטרת התיקון הינה לעודד התחדשות עירונית על ידי מתן סט נוסף של כלים להתמודדות עם דיירים סרבנים - אפשרות לנקוט בהליכים גם טרם אישור תכנית איחוד וחלוקה, אפשרות אכיפה של ההסכם בנוסף לסעד הניזקי שהיה קיים עובר לתיקון, וכן הסדרה חקיקתית של תנאים בהם צריך לעמוד היוזם בשלב המו"מ והחתימות על ההסכם

וביניהם חובת עריכת כנס טרם החתמה על הסכמים והצעת חלופות לקשישים. כמו כן מקנה החוק סמכות לממונה לבטל הסכם במקרים בהם מצא שהדייר חתם על ההסכם בשפה שאינה ידועה לו ומבלי שהוסברו לו עיקרי ההסכם.

במסגרת חוק ההסדרים 2021 תוקן גם חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי בניה) ונקבע, בין היתר כדלהלן:

לעניין הרוב הנדרש להתקשרות עם יזם בעסקת פינוי ובינוי ולהתמודדות עם דייר סרבן - החוק מפחית את הדרישות בהם צריכים לעמוד דיירים בכדי להיחשב כ-"רוב מיוחס", נקבע כי נדרש רוב של 2/3 מבין בעלי הדירות, במקום 4/5.

לעניין מקבצי בתים משותפים - נקבע כי הרוב הנדרש יופחת ל- 3/5 במקום 2/3, ובבית משותף שיש בו 4 או 5 דירות בלבד, ידרשו 3 מבעלי הדירות במקום 2/3 מכלל הדירות, ודרישת הצמדת הרכוש המשותף הופחתה אף היא, לכך שלדירות אלו תוצמד יותר ממחצית הרכוש המשותף במקום 2/3.

התמודדות עם דייר המתנגד לעסקה (דייר סרבן) - החוק קובע, כי בית המשפט רשאי לקבוע שלעניין חישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות, לא יובאו בחשבון זכויות או חלק מזכויותיו של בעל דירה שלא הסכים לכריתת ההסכם, וזאת במידה ומצא שהתנגדותו נובעת מבנייה או משימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח הגבול בבניין, או של התנגדות בשל פיצול הדירה שבבעלותו שלא כדין. כמו כן נקבע כי גם היזם יוכל להגיש תביעה כנגד הסרבן ולא רק בעלי הדירות.

בהיבט של חישוב הרוב המיוחס הנדרש לצורך תביעת דייר סרבן בבית משותף שבו שש דירות או יותר, ייחשבו הדירות של מי שבבעלותו יותר משלושים אחוזים מהדירות בבית המשותף כמי שבבעלותו שלושים אחוזים מכלל הדירות בבית המשותף בתוספת שליש ההפרש שבין שיעור הדירות שבבעלותו לשלושים האחוזים כאמור.

קשישים - בהוראות חוק פינוי ובינוי נקבעו סוגי פתרונות לקשישים בני 75 ו-80 (מעבר לבית אבות, רכישת דירה חלופית, קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת תמורה לשם רכישה דירה חלופית, שתי דירות בשווי מצטבר של דירה התמורה, דירה קטנה יותר בתוספת תשלומי היוון לשווי דירת התמורה). בתיקון לחוק הופחת הגיל מ-75 ל-70 שנה ומ-80 ל-75.

סמכות לביטול הסכמים - הוסף סעיף הקובע כי שר המשפטים יקבע הוראות, לעניין תוכנה וצורתה של עסקת פינוי ובינוי, לרבות הוראות שבהפרתן יראו את העסקה כבטלה. הממונה (כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית) יהיה רשאי לדון בפנייה של בעל דירה כנגד היזם/מחתיים ולתת אישור לבעל דירה כי עסקת הפינוי בינוי בטלה.

תוקפה של עסקת פינוי ובינוי - נקבעו מועדים חדשים ליכולת לבטל הסכמים של פינוי ובינוי. רוב בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות מי שלא חתם על עסקת פינוי ובינוי, רשאים להחליט על ביטול עסקת פינוי ובינוי שנחתמה וזאת בתנאי כי:

- לא נחתמו הסכמי פינוי ובינוי עם 50% מהבעלים וזאת תוך שנתיים ממועד חתימת ההסכם הראשון, או שהיזם לא התקשר עם 60% מבעלי הדירות תוך 4 שנים ממועד חתימת ההסכם הראשון. (ככל שיש 40% דיור ציבורי במתחם החישוב ייערך ללא הדיור הציבורי)
- לא הוגשה תוכנית מפורטת (תכנית בהתאם לס. 83(א)(1) לחוק התכנון והבנייה) למוסד התכנון בתוך 4.5 שנים ממועד חתימת ההסכם הראשון (סעיף זה לא חלק על מתחם שהוכרז לפי ס. 14(א)(1) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית).

ככל שנחתמה עסקת פינוי ובינוי בבית משותף המצוי במתחם פינוי ובינוי או במתחם שקיבל אישור מקדמי לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, וקיימות במתחם כאמור 120 יחידות לפחות, יוארכו בשנה התקופות האמורות.

ככל שתנתן הודעה על ביטול הסכם בהתקיים התנאים האמורים, לא יראו את בעל הדירה כמפר הסכם.

תיקונים נוספים שנקבעו בחוק ההסדרים 2021 לעניין פינוי ובינוי

מינימום יחידות דיור חדשות בעסקאות פינוי ובינוי - לצורך אישור המתחם, כמתחם לפינוי ובינוי, קבעו הוראות המס של המדינה כי קיים מינימום של 24 יחידות מתפנות. במסגרת התיקון הוסף לתנאי זה, תנאי נוסף והינו כי יוקמו לא פחות מ-70 יחידות חדשות במקומם.

יחד עם האמור, רשאי מנהל הרשות להתחדשות עירונית, להכריז על שטח שקיימות בו 12 יחידות לפחות כעל מתחם פינוי ובינוי ובתנאי שהן כלולות בתוכנית לפינוי ובינוי שהופקדה, הכוללת 24 יחידות לפחות. במקרה האמור יראו את כל השטחים שהוכרזו עליהם כמתחם אחד לפינוי ובינוי.

מספר שינויים בוצעו גם בחוק מיסוי מקרקעין לעניין תחום ההתחדשות העירונית, לרבות: נמחק סעיף לחוק שקבע כי "יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים - כמוכר אחד"; הפטור ממס לדירת מגורים אחת בלבד במתחם בוטל וכעת אין הגבלה על מספר הדירות בבעלות היחיד שיכולות לקבל את הפטור ממס; בוטלה המניעה מפטור ממס במקרה של העברה לקרוב בפחות מ-24 חודש מהסכם הפינוי ובינוי.

הליך הכרזה - הכרזה על מתחם פינוי ובינוי תעשה על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית חלף שר הבינוי והשיכון. כמו כן נקבע כי הכרזה לא תהיה מוגבלת בזמן, אולם מנהל

הרשות רשאי לבטל הכרזה שנתן בהתקיים אחד מאלה: א. הבניה במתחם שהוכרז הושלמה בהתאם לתוכנית שאושרה. ב. ההכרזה ניתנה על סמך מידע מוטעה. ג. מנהל הרשות שוכנע כי מימוש המיזם אינו מתקדם באופן מספק. ד. מטעמים אחרים שיפורטו בהחלטתו.

14.10 פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970 ("פקודת הבטיחות")

הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970, והתקנות אשר הותקנו לפיה מסדירות את נהלי העבודה באתרי בנייה אשר נועדו להבטיח את בטיחות הפועלים באותם אתרי בניה. האחריות לביצוע הוראות אלה הינה בראש ובראשונה על הקבלנים המבצעים את הבניה, ואולם, בין היתר לאור מגמת הפסיקה להרחיב את מעגל האחריות גם כלפי יזמים והצעת תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) (בעלי תפקידים באתר בניה), החברה מבצעת אף היא פיקוח עליון בשטח וזאת באמצעות יועצי בטיחות ומפקחים מטעמה.

14.11 חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971 ("חוק השכירות")

הוראות חוק זה מסדירות, בין היתר, את מערכת היחסים שבין שוכר למשכיר, ככל שהסכמי השכירות לא קובעים במפורש אחרת. חוק השכירות כולל חובות על המשכיר ועל השוכר, לרבות הוראות בדבר חובת התיקון במושכר ותרופות בשל אי התיקון, שימוש במושכר, גובה דמי השכירות ומועדי תשלום דמי השכירות וכן הוראות כלליות בדבר תקופת השכירות, העברת השכירות והעברת המושכר. ביום 19.7.2017 תוקן חוק השכירות. במסגרת התיקון התווסף לפרק העוסק בשכירות חלק שעניינו חוזה שכירות למגורים (בסעיף זה: "**חוק שכירות הוגנת**"). עיקרי חוק שכירות הוגנת כוללים, בין היתר, הוראות, אשר חלקן קוגנטיות, באשר לפרטים שיש לכלול בחוזה השכירות; הוראות והגדרות לשאלה מהי דירה שאיננה ראויה למגורים; הוראות בדבר חובת המשכיר למסור לשוכר הוראות תחזוקה ושימוש באשר לדירה המושכרת; הוראות בדבר פירוט התשלומים שאותם יישא השוכר ומהם התשלומים שהשוכר איננו יישא במסגרת חוזה השכירות; הוראות באשר לתנאים בהם רשאי המשכיר לממש ערובה שניתנה לו על ידי השוכר והוראות בדבר איסור התניה בחוזה השכירות, וביניהם איסור התניה אלא לטובת השוכר.

14.12 חוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב – 2021

חוק שחוקק במסגרת חוק ההסדרים והקובע הסדרים שונים לקידום מיזם המטרו, לרבות "מס המטרו" והיטל ההשבחה. נקבע כי תקציב המטרו אשר יעמוד על 150 מיליארד ₪, ימומן בחלקו מהיטל ההשבחה ומס המטרו. על פי החוק, בגין "תכניות משביחות" (תכנית משביחה הינה תכנית שהוסיפה זכויות בניה בהיקף העולה על 10% מזכויות הבניה הקיימות, ולכל הפחות 1,500 מ"ר) החלות ב"מתחם ההשפעה" של המטרו, וכן בגין תכניות אשר מעל ל- 80% משטחן נמצא ב"מתחם ההשפעה" ישלמו בעלי המקרקעין היטל השבחה בשיעור של 40% לקופת הוועדה המקומית (ולא 50% כפי שנהוג כיום). לתשלום זה יתווסף מס מטרו בשיעור של 35% מההשבחה שישולם לאוצר המדינה (כלומר בסה"כ ישולם 75% מן ההשבחה).

ההסדר האמור יחול על תכניות משביחות שהופקדו לאחר יום 1.1.2023, ועל כל תכנית משביחה שהופקדה בתוך תקופה של 20 השנים שלאחר מועד זה, וכן על הקלות ושימושים חורגים שיאושרו מתכניות שהופקדו בתקופה האמורה. לשר האוצר קיימת סמכות להאריך את תקופת ה-20 השנים ב-2 תקופות נוספות בנות 7.5 שנים כל אחת - היינו למשך 35 שנה בסך הכול. מתחמי ההשפעה יקבעו בהתאם להוראות תמ"א 70 (תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב). ככל שלא יקבעו עד ליום 31.12.22, יקבעו מתחמי השפעה זמניים.

לעניין הצעת חוק לרכיב נוסף למימון פרויקט המטרו ראו סעיף 4.3.3 לעיל.

14.13 אילוצים בגין ייזום פרויקטים

חברה יזמית החברה כפופה להוראות תוכניות סטטוטוריות תקפות החלות על המגרש בפרויקטים ספציפיים, כגון: תוכניות בניה ותוכניות בינוי לביצוע, הנחיות מרחביות, הוראות והנחיות ועדה מקומית ו/או של העירייה ו/או המנהל, הוראות והנחיות של גורמים סטטוטוריים ורשויות אחרות כגון: פיקוד העורף, רשות הכבאות, משרד הבריאות, חברת החשמל, המשרד לאיכות הסביבה וכיו"ב.

14.14 מגבלות בפרויקטי מגורים להשכרה

במסגרת המכרזים להקמת והפעלת פרויקטים בתחום המגורים להשכרה בישראל, נקבעות מגבלות שונות, ובהן: הדירות שייבנו תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופות הקבועות במכרז; שיעור קבוע מיחידות הדירור יהיו בשכ"ד מפורק לזכאים, אשר המכרז קובע מנגנון לקביעתו; מגבלות הנוגעות לתקופת התקשרות עם השוכרים; מגבלות הנוגעות לגובה דמי האחזקה וליכולת להעלות את דמי השכירות.

כמו כן, תוקנה הגדרת המונח "השכרה לטווח ארוך" בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה כך שהיא תכלול את ארבעת התנאים הבאים לפחות: תקופת השכירות לא תפחת מחמש שנים עם זכות ברירה לשכור את הדירה לתקופות שכירות נוספות שיחד עם תקופת השכירות הראשונה לא יפחתו מעשר שנים במצטבר, והכול, אלא אם כן נותרה תקופה קצרה יותר עד תום תקופת ההעמדה לשכירות; דמי השכירות, כולם או חלקם, אינם ניתנים להיוון, והם משולמים בתשלומים עיתיים לתקופות קצובות שכל אחת מהן אינה עולה על שישה חודשים, בתנאים שייקבעו בהסכם;

דמי השכירות ביחידת דיור להשכרה לטווח ארוך לא יעלו, בתקופת השכירות הראשונה, על מחיר השוק ולא יועלו לאחר תום תקופת השכירות הראשונה לאותו שוכר אלא לפי שיעור עליית המדד בתוספת שיעור שיקבע השר ובלבד שלא יועלו יותר מפעם בשנה; השוכר יהיה רשאי לסיים את תקופת השכירות בתום כל שנה ממועד תחילת השכירות, ובלבד שמסר הודעה על כך למשכיר 90 ימים לפני תום שנת השכירות האמורה לפחות.

14.15 אחרים

מגבלות ואילוצים נוספים החלים בתחום זה, נובעים מתנודות במחירי חומרי גלם (בעיקר מלט וברזל) לרבות מכסים והיטלים החלים על חומרי גלם מיובאים. כמו כן, המדיניות הביטחונית של הממשלה, לרבות הטלת הסגרים על שטחי יהודה ושומרון, משפיעה על זמינותם של עובדים פלסטינאים לענף הבניה וכן משפיעה על זמינות חומרי גלם המסופקים משטחים אלה.

14.16 דיני איכות סביבה

לפרטים בדבר מגבלות הנובעות מתחום איכות הסביבה, ראו סעיף 13 לעיל.

15. הליכים משפטיים

לפרטים בדבר עיקרי ההליכים המשפטיים המהותיים, ראו באור 19 לדוחות הכספיים.

16. יעדים ואסטרטגיה עסקית

בתחום פעילות הליבה מתמקדת האסטרטגיה של הקבוצה בביסוס מעמדה של הקבוצה כגורם יזמי מוביל בתחום. לשם מימוש יעדיה אלו, הקבוצה פועלת במסגרת דרכי הפעולה שלהן:

16.1 שימור ייחודה של החברה כגורם מוביל בתחום הבניה למגורים בישראל תוך התמקדות בפיתוח סביבתי מלא ושימת דגש על פיתוח חיי קהילה. דרך פעולה זו מייצרת ערך מוסף הן לרוכשי הדירות והן לחברה ולבעלי המניות.

16.2 דגש על הרחבת הפעילות בתחום הבניה למגורים בישראל באמצעות הגדלת מספר האתרים וביצוע עסקאות נוספות להגדלת מגוון הקרקעות של החברה, כגון עסקאות קומבינציה ופינוי בינוי, ובכך להבטיח מלאי קרקעות לפעילות החברה לטווח הארוך והשקעת מזומן בהיקפים מצומצמים יחסית.

16.3 הרחבת פעילותה של החברה ומיצובה כגורם מוביל בתחום ה"התחדשות עירונית" המהווה כלי מרכזי להרחבת מלאי הפרויקטים בטווח הבינוני ארוך, במקביל לקידום אלפי יחידות בתחום הפינוי בינוי על מנת להביא להבשלתם לכדי ביצוע.

16.4 פעילות ככל הניתן לגיוון מקורות המימון של החברה, הן ממקורות בנקאיים והן ממקורות חוץ בנקאיים, לרבות משוק ההון ומגורמים מוסדיים.

16.5 יישום מדיניות דינמית בתחום ניהול מלאי הקרקעות, ובחינה תדירה של כדאיות מימוש הקרקעות שבבעלותה בדרך של ייזום פרויקטים ו/או מימושן.

16.6 המשך יישום צעדים להשגת ייעול תפעולי וארגוני.

16.7 המשך מתן דגש על פעילות שיווק מבדלת של החברה, הן בהיבט תדמיתי של החברה והן בפרויקטים השונים ברחבי הארץ.

16.8 במקביל להרחבת הפעילות בתחום הליבה, רואה הנהלת החברה את הצורך בייצור מנועי צמיחה נוספים אשר יביאו ליצירת ערך בטווח הארוך לבעלי המניות וכן יגוונו את מקורות התזרים מפעילותה.

הנדל"ן המניב בישראל - החברה פועלת לפתח את זרוע פעילות הנדל"ן המניב בתחום המסחרי והמשרדים אשר תייצר לחברה תזרים ורווחיות פרמננטית מהחזקת נכסים. בתקופת הדוח, פעלה החברה להרחיב פעילות זאת בעיקר על בסיס נכסיה הקיימים, ובעתיד החברה תבחן עסקאות נוספות בתחום פעילות זה ובדגש על פרויקטים המשלבים עירוב שימושים. לחברה צבר קרקעות בתחום אשר עליהן היא מקדמת פרויקטים עתידיים ותבחן אם לפתחם בטווח הארוך או לממשם בטווח הקצר - בינוני בהתאם לצרכיה.

מגורים להשכרה - פעילות בתחום זה באמצעות ריט אזורים הינה משיקה באספקטים רבים לפעילות הליבה של החברה, בעיקר בפעילות הייזום של החברה בתום המגורים להשכרה. ריט אזורים פועלת לרכישת פרויקטים ונכסים קיימים בסגמנט זה מתוך שאיפה להרחיב את פורטפוליו הנכסים המניבים בתחום המגורים להשכרה, בפיזור ארצי רחב ובמיקוד באזורי ביקוש לנדל"ן מניב מסוג זה, תוך שימוש ביתרונות לגודל בהיבטי הניהול, התפעול, המימון והמיסוי וניצול ההקלות הרגולטוריות שחלות על ריט אזורים כקן השקעות במקרקעין.

ריט אזורים רואה במרכזי החברה הממשלתית, "דירה להשכיר" כפלטפורמה להשגת נכסים בתחום, אך תפנה במקביל לבחינת פרויקטים ונכסים בעלי מאפיינים דומים לתחום המגורים להשכרה. זאת, מתוך שאיפה להגיע בזמן מהיר ככל הניתן למסה קריטית של יחידות דיור להשכרה אשר תבטיח יתרון לגודל בניהול הנכסים, תפעולם ומימונם.

ריט אזורים בוחנת נכסים, אשר יכללו תמהיל מגוון שיסתמך בעיקר על פרויקטים מלאים, או דירות במקבצים גדולים המאפשרים ניצול יתרונות לגודל תוך התמקדות באזורים בעלי ביקוש מבוסס (דוגמת מרכזי ערים - אך תוך ניסיון להתמקד בשכונות ספציפיות) או שלגביהם צופה ריט אזורים עלייה בביקוש בתקופה הקרובה ואשר קיימת בהם נגישות נוחה לשירותים ומוסדות שונים אשר אותם היא מזהה כבעלי חשיבות עבור קהל לקוחותיה הפוטנציאליים, ובכלל זה קרבה לשירותי בריאות, צירי תנועה ראשיים, תחבורה ציבורית, מוקדי תעסוקה ומוסדות השכלה גבוהה. תינתן עדיפות לנכסים בעלי פוטנציאל השאת ערך למשך זמן ממושך יותר מהנשקל בתחום הנדל"ן היזמי למגורים.

פעילות בחו"ל - על רקע החלטת דירקטוריון החברה לפיה החברה תפתח, תקים, תשווק ותפעיל את הפרויקטים ביעוד דיור להשכרה בארה"ב למטרת הנבה של הכנסות שכירות, החברה פועלת להשלמת השכרתן ואכלוסן של היחידות בפרויקט Miroza 2. במקביל פועלת החברה לקדם את הקמת פרויקט Miroza 3 ופרויקט Hudson 4 ביונקרס, וכן פועלת במקביל אל מול הרשות המקומית לקבלת זכויות בניה נוספות בגין פרויקט Miroza 4. כמו כן, בוחנת החברה את יכולת השאת התשואה בקרקע ביוסטון בדרך המיטבית.

האסטרטגיה העסקית של החברה ויעדיה המפורטים בסעיף זה לעיל כוללים מידע צופה פני עתידי, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה וכוונותיה, אשר עלול שלא להתממש. התוצאות בפועל של פעילות החברה וחברות הקבוצה עשויות להיות שונות מהערכות המפורטות בסעיף זה לעיל, וזאת כתוצאה מגורמים רבים שאינם בשליטת החברה, בפרט תנאי השוק ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19 להלן.

17. **צפי להתפתחות בשנה הקרובה והתפתחויות לאחר תאריך המאזן**

החברה צופה כי בשנת 2023 יבשילו לכדי שיווק (שחלק ניכר מהם פרויקטי התחדשות עירונית) פרויקטים הכוללים מעל 1,700 יחידות דיור (להקמה) מתוכם צפוי כי יתקבל היתר בניה עבור פרויקטים הכוללים כ- 1,000 יחידות דיור. בגין פרויקטים שתחילת הקמתם צפויה בשנת 2023, נכון למועד דוח זה החברה השקיעה את מרבית ההון העצמי. עם זאת יצוין כי לפני השקת פרויקט לשיווק או לפני תחילת בניה של פרויקט החברה תבחן את מצב השוק, הביקושים, זמינות אשראי, סביבת הריבית, התחייבויות החברה כלפי דיירים (במקרה של פרויקט התחדשות עירונית) והשפעות תזרימיות (היקף ההון העצמי הנדרש). לעניין פרויקטים שבכוונת החברה להתחיל בביצועם בשנה הקרובה ראו טבלאות פרויקטים בתכנון שבסעיף 4.13.7 לעיל. לעניין פרויקטים המיועדים לשיווק עד תום שנת 2023, ראו הטבלה בסעיף 4.13.9 לעיל.

בנוסף, החברה תשים דגש על קידום תכניות בקשר עם קרקעות ופרויקטים של החברה על מנת להשביחם ולהביאם לכדי הבשלה.

ריט אזורים תפעל בשנה הקרובה להגדיל את יתרות הנזילות שברשותה ולשפר את מבנה המאזן וזאת בכדי להתאים את פעילותה ומבנה מקורותיה הפיננסיים לשינוי החד בשיעורי הריבית שהחלה במחצית השנייה של שנת 2022. שיפור במבנה המקורות ויחסי המינוף הינם צורך הכרחי להתמודדות עם עלויות המימון הנוכחיות והגדלת יתרות הנזילות נדרשות צורך ייזום הפרויקטים שבתכנון.

הצפי להתפתחות בשנה הקרובה המפורט בסעיף זה לעיל כולל מידע צופה פני עתידי כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה וכוונותיה, בהתבסס על המידע הידוע לה במועד הדוח. התוצאות בפועל של פעילות החברה וחברות הקבוצה עשויות להיות שונות מהערכות המפורטות בסעיף זה לעיל, וזאת כתוצאה מגורמים רבים שאינם בשליטת החברה, לרבות אלו המפורטים כגורמי סיכון בסעיף 19 להלן וכתלות במצב השווקים.

18. **מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים**

לפרטים אודות האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה ראו באור 33 בדוחות הכספיים.

19. **דיון בגורמי סיכון**

19.1 **להלן סקירה של גורמי הסיכון איתם מתמודדת הקבוצה במסגרת פעילותה**

19.1.1 **סיכוני מאקרו**

מצב המשק בישראל - הביקוש לדירות מגורים ולנדל"ן להשכרה מושפעים, בין היתר, מהיקף הפעילות במשק, שיעורי הצמיחה, שיעורי האבטלה, וכד'. לתקופות של גאות או של מיתון ששוררים במשק השפעה על ענף הנדל"ן ועל פעילות הקבוצה. כחלק מההתמודדות החברה, ניתן דגש ככל הניתן על ביצוע מכירות מוקדמות טרם תחילת הקמתם של פרויקטים. בהקשר זה יש לציין כי היקף השיווק והמכירות במרבית פרויקטי החברה שבביצוע נכון למועד הדוח הינו משמעותי. בנוסף, חלק מהפרויקטים שצפויים להיכנס לשיווק בשנה הקרובה הינם פרויקטי התחדשות עירונית, בהם היקף ההשקעה של החברה עד למועד הפעלתם לביצוע אינו משמעותי, ולפיכך רמת הסיכון בדחיית הקמתם או אי ביצועם אינו משמעותי.

שינויי אינפלציה, מדד תשומות הבניה וריבית - הקבוצה חשופה לשינויים בשערי הריבית והאינפלציה בגין מקורות המימון להשקעות בתחום פעילותה. שינויים משמעותיים בשיעורי הריבית בישראל ובחוו"ל עשויים להשפיע על הוצאות המימון של

הקבוצה ועל תזרימי המזומנים שלה, על שווי הנכסים של הקבוצה ועל היקפי התחייבויותיה. ככל שיעלו או ירדו שיעורי הריבית עשוי הדבר להשפיע על הביקוש לדירות ובהתאם על היקפי המכירות של החברה ועל הכנסותיה. כמו כן תשתנה בהתאמה התשואה הנדרשת על הנכסים ושוויים צפוי להשתנות כתוצאה מכך.

תנודתיות במדד תשומות הבניה עלולה להשפיע על עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים השונים מכיוון שהתקשרויות עם קבלני בניין נערכות בסכומים הצמודים לשינויים במדד תשומות הבניה. מנגד תמורות רוכשים בגין רכישת דירות צמודות בשיעור של 40% בלבד.

סיכוני מטבע - הקבוצה חשופה לשינויים בשערי מטבעות חוץ (בעיקר דולר ארה"ב) כפועל יוצא מפעילותה בחו"ל. חברות הקבוצה פועלות לצמצום חשיפה זו על-ידי השקעה בחברות המנוהלות באופן אוטונומי, אשר עיקר הכנסותיהן הצפויות נקובות או צמודות למטבע תפעולי מקומי ועל-ידי מימון ההשקעות, ככל האפשר, באותו מטבע תפעולי מקומי.

מצב מדיני בטחוני - למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על ענף הנדל"ן בישראל. החמרה משמעותית של המצב המדיני-ביטחוני בישראל עלולה לגרום לירידה בביקושים ליחידות דיור, למחסור בכ"א בענף הבניה ולהתייקרות של עלות עבודות הבניה וחומרי הגלם לבניה.

אי יציבות פוליטית - לאי יציבות פוליטית השפעה על רמת הודאות לגבי שוק הנדל"ן בעיקר בכל הנוגע למדיניות הממשלה בתחום הדיור ולנכונותה ויכולתה לפעול בהקשר זה. ניתן להעריך, כי קיומה של ממשלה יציבה יביא לחידוש תהליכים נדל"ניים שונים הכרוכים במעורבות רגולטיבית כגון חקיקה, תקצוב, התקנת תקנות וכד'.

משבר בריאות עולמי - להתפרצות מחודשת של וירוס הקורונה ו/או וריאנט אלים של הנגיף או נגיף אחר, כמו גם לצעדי ההתגוננות אשר ינקטו בעתיד בקשר עם ההתמודדות עמו, עלולה להיות השפעה לרעה על פעילות הקבוצה, בין היתר, על יכולת קבלניה העיקריים של החברה לעמוד בלוחות הזמנים של הקמת הפרויקטים עקב מגבלות על הגעת כוח אדם קבלני, על נגישות לחומרי גלם אשר מגיעים מחוץ לישראל בהיקף שעלול להשפיע באופן משמעותי על עלותם, על היכולת להשלים עסקאות רכישה בטווח הקצר-בינוני, על הביקוש לדירות מצד רוכשים פוטנציאליים, וכן על עמידת שוכרי נכסים מניבים בתשלומים המגיעים מהם. בנוסף, עלולה להיות השפעה לרעה על איתנותם של ספקי הקבוצה, לרבות קבלנים, ויכולתם להעניק לקבוצה את שירותיהם ובמועד. מעבר לכך, תיתכנה השפעות לרעה על פעילות הקבוצה, הנגזרות מהשלכות מאקרו כלכליות שעשויות לחול על הכלכלה הישראלית, בין היתר, לגבי יכולת העמידה בלוחות הזמנים למסירת יחידות דיור להם התחייבה הקבוצה, עלויותיה של הקבוצה, וכן על מקורות המימון העומדים לרשותה למימון פעילותה, לרבות מחזור חובות, ובהתאם גם על עלויות המימון שלה, וכן להשפיע לרעה על עיתוי קבלת הכנסותיה של הקבוצה והיקפן, עקב חשש לירידה בביקושים בטווח הקצר-בינוני ופגיעה ביכולתם של לקוחות קיימים לעמוד בתשלומים החוזיים.

סיכוני סייבר - לצורך ניהולם השוטף של עסקיה ושל רישומיה החשבונאיים, עושה החברה שימוש במערכות מחשוב ובמאגרי מידע ממוחשבים (להלן: "מערכות המידע") המכילים בין היתר מידע סודי ונתונים על פעילותה העסקית של החברה וכן מידע אישי ביחס ללקוחותיה ואף לעובדיה.

מערכות מידע עלולות להיות חשופות לאירועי אבטחת מידע ותקיפות סייבר הכוללים חדירה או פגיעה בתפקוד המערכות ובשימוש התקין בהן. לאירוע אבטחת מידע או לתקיפת סייבר ביחס למערכות המידע או ביחס למידע האגור בהן, עלול לגרום לנזקים ישירים ועקיפים לחברה.

בהתממשות תרחיש של אירוע אבטחת מידע או של תקיפת סייבר קיים סיכון לשיבוש פעילותה השוטפת של החברה, אובדן מידע או דליפת מידע סודי אשר עשויה לחשוף את החברה להליכים משפטיים, רגולטוריים, תשלומי פיצויים ו/או קנסות, פגיעה במוניטין החברה ונזקים כספיים דוגמת תשלום כופרה או עלויות לצורך טיפול באירוע אבטחה מידע.

כחלק מהתמודדות עם תרחיש הסיכון החברה ערכה מיפוי של מערכות המידע, של ההגנות הקיימות ושל מידת החשיפה שלה לאירוע אבטחת מידע או תקיפת סייבר. כמו כן, החברה ערכה נוהל המפרט את דרכי הפעולה וההתמודדות עם אירועים כאמור הן באמצעות מנהל מערכות של החברה והן באמצעות יועצים חיצוניים, בין היתר:

- שופרו אמצעי אבטחת המידע של החברה לרבות בקשר עם גיבוי המידע.
- עודכנה תכנית התאוששות מאסון.
- מבוצעות הדרכות ובקורות שוטפות לעובדים לעניין שימוש במערכות המידע.

- מבוצעים תרגילי פתע ממוקדים בקרב עובדי החברה לצורך איתור תקלות, חידוד הנהלים ובחינת ציות.
- מתבצעים דיווחים ועדכונים עיתיים למנכ"ל החברה אודות הערכות ופעילות החברה בתחום.

כמו כן, בחודש פברואר 2023 החל מבקר הפנים של החברה לבצע ביקורת פנימית לבחינת הערכות החברה להתמודדות עם סיכונים הסייבר ואבטחת המידע להם חשופה החברה.

להערכת הנהלת החברה, יש במדיניות ניהול הסיכונים בתחום הסייבר והפעולות שנקטו בכדי להפחית משמעותית את הסיכונים הקיימים בעת בהתממשות תרחיש של אירוע אבטחת מידע או של תקיפת סייבר וכן יאפשרו לחברה להתמודד באופן ראוי מול סיכונים כאלה, ככל שיתממשו.

19.1.2 סיכונים הכרוכים בפעילות בחו"ל

מצב השווקים בעולם משפיע על פעילות הקבוצה בחו"ל. שינויים מהותיים לרעה במצב המשק במדינה מסוימת בה פועלת הקבוצה עשויים להשפיע על שווים של נכסי החברה בחו"ל, על יכולת מימוש השקעות הקבוצה בחו"ל ועל קבלת מימון בתנאים סבירים.

19.1.3 סיכונים ענפיים

מדיניות ממשלתית ומוניציפלית - ענף הבניה מושפע ממדיניות הממשלה והשלטון המקומי בתחום הבניה למגורים, מדיניות שיווק קרקעות, לרבות מדיניות שיווק קרקעות בבעלות רשות מקרקעי ישראל ומדיניות עידוד ותמרוץ לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, רגולציה ותהליכים סטטוטוריים, ריבית על משכנתאות וכו'. לשינויים במדיניות כאמור השפעה מהותית על הפעילות בתחום הדיור בכלל ומגורים להשכרה בפרט. לפרטים נוספים ראו סעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל.

זמינות חומרי גלם וכח אדם - שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה, עלול לגרום לדחייה בלוחות הזמנים אליהם תתחייב החברה הן כלפי בנקים אשר העמידו ו/או יעמידו לה מימון, במידה ויעמידו, והן כלפי לקוחותיה. בנוסף, מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבניה כגון מחירי בטון, מלט וברזל חשופים לתנודות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, העלולות להשפיע על ייקור בעלויות הבניה, ובכך להשפיע על תוצאותיה של הקבוצה בעתיד. בנוסף, זמינות העובדים באתרי הבניה תלויה בעובדים זרים (כולל משטחי יהודה ושומרון) ומושפעת מסגרים המוטלים על שטחים אלה מעת לעת וממדיניות הממשלה בדבר היתר לכניסת עובדים זרים.

הפסקת פעילות קבלנים מבצעים - בדרך כלל החברה מתקשרת עם קבלנים בחוזה "עד מפתח" (Turn key Project). לחברה קיימות ערביות ביצוע מהקבלנים וכן התשלומים לקבלנים נעשים בהתאם להתקדמות הבניה ובאשראי. קיימים מקרים בהם קבלן אחד מבצע עבור החברה מספר פרויקטים בו זמנית. להפסקת פעילותו של אותו קבלן עקב בעיות פיננסיות ו/או פשיטת רגל אשר תביא להפסקת העבודות במספר פרויקטים באופן מיידי בו זמנית עלולה להיות השפעה על משך הזמן שידרש לחברה לצורך מציאת קבלניים חליפיים והתארגנות מחדש ובמקרה כאמור עלולה אף להשפיע על התוצאות הכספיות באותם פרויקטים. בהקשר זה יצוין כי בשנים האחרונות למעלה מעשר חברות העוסקות בקבלנות בנייה קרסו ונכנסו להקפאת הליכים או נמכרו, דבר שיקשה עוד יותר מציאת קבלנים חלופיים במקרה של הפסקת עבודת הקבלנים הקיימים.

שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים – היטלי פיתוח - חקיקת חוקי עזר עירוניים לגבי היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכד', עלולה להביא נמוכה לעלייה בתעריפי היטלי הפיתוח ולירידה ברווחיות הצפויה של הפרויקטים.

שינוי מיסוי בתחום הנדל"ן - מעת לעת נחקקים תיקונים לחבות המס בגין נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או מכירת נכסים וכן הגדלת חיובי המס על רוכשי היחידות (ובעיקר על משקיעים) עלולים להשפיע על היקף הלקוחות הפוטנציאלי של החברה באופן שעלול להאט את קצב המכירות של החברה ובהתאם לפגוע בתוצאותיה הכספיות.

זמינות אשראי - ענף הייזום והבניה הינו ענף הנשען על היקף מימון גבוה בבסיס הפעילות ומשכך חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים בפרויקטים חדשים. בנוסף, החמרות רגולטוריות ואחרות של בנק ישראל על הבנקים בישראל לעניין העמדת מימון לרוכשי יחידות המוגדרים כמשקיעים עלולות לעכב הליכי מכירה של זכויות בפרויקטים אותם יוזמת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בקידומם.

צרכי נזילות - כחברה הפועלת בעיקרה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל זקוקה החברה להחזקה ביתרות נזילות מהותיות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות באופן מהיר יחסית על מנת לשפר את יכולת החברה להתחרות באופן יעיל בשוק בו היא פועלת. כמו כן,

מאחר שמרכיב משמעותי ממקורות המימון של החברה הינו חוב סחיר אשר לו לוח סילוקין אשר אינו בהכרח קשור בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים של החברה ויצירת התזרים מפעילותה השוטפת, נדרשת החברה לוודא כי קיימת לה יתרת נזילות אשר מקטינה את חשיפתה לפערי עיתוי תזרימיים.

מאפייני הסביבה העסקית בחו"ל - החברה פועלת בארה"ב באמצעות החזקה בשלושה נכסים. בשל היקף הפעילות המצומצם ביחס לפעילותה בישראל, פועלת החברה באמצעות מטה מצומצם ונשענת בעיקר על גורמים מקומיים בתהליך הניהול, התכנון והייזום של נכסים אלו ובהתאם היקף היכרותה עם הנעשה בשווקי הפעילות בחו"ל נמוך מאשר בישראל. לפיכך, החברה חשופה לפערי מידע אל מול שווקי הפעילות בחו"ל ולאיתות השירות של הגורמים המקומיים המסייעים להפעלת המטה שלה בחו"ל.

נכסים שטרם פותחו ונכסים בהקמה - העובדה שמרבית פעילות הקבוצה בתחום המגורים להשכרה ובתחום הנכסים המניבים הינה נכסים שטרם פותחו ונכסים בהקמה אשר הקבוצה אינה מפיקה מהם בשלב זה הכנסה, עלולה לחשוף את הקבוצה לסיכוני ייזום ואף נשיאה בהוצאות. זאת, כאשר קיימת אי ודאות ביחס להצלחתה להשכיר את השטחים בנכסים אלו.

19.2 טבלת גורמי סיכון

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם - סיכוני מאקרו, סיכונים ענפיים, מדורגים בהתאם להערכת הנהלת החברה, על יסוד הנסיבות הקיימות במועד הדוח, על פי מידת השפעתם על עסקי הקבוצה:

מידת השפעה על עסקי החברה			גורמי סיכון
השפעה מועטה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
			סיכוני מאקרו
		+	מצב המשק בישראל
	+		מצב מדיני ובטחוני
+			אי יציבות פוליטית
	+		סיכונים הכרוכים בפעילות בחו"ל
		+	שינויי אינפלציה וריבית
+			סיכוני מטבע
	+		משבר בריאות עולמי
+			סיכוני סייבר
			סיכונים ענפיים
		+	מדיניות ממשלתית
	+		זמינות חומרי גלם וכוח אדם
	+		הפסקת פעילות קבלנים מבצעים
+			שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים
	+		שינוי מיסוי בתחום הנדל"ן
		+	זמינות אשראי
	+		צרכי נזילות
	+		מאפייני הסביבה העסקית בחו"ל
	+		נכסים שטרם פותחו ונכסים בהקמה

אזורים חברה להשקעות
בפתוח ובניין בע"מ

שמות החותמים ותפקידם:

חיים הרש פרידמן, יו"ר הדירקטוריון

רון אבידן, מנכ"ל



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

חלק א' - הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

הננו מתכבדים בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני אזורי חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("החברה") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ("תקופת הדוח"), לרבות בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("הדוח" ו- "תקנות הדוחות", בהתאמה). החברה והחברות הבנות שלה יכוננו בחלק זה להלן יחדיו - "הקבוצה".

להלן מרכיבי פעילות הקבוצה למועד הדוח:

מנועי צמיחה



פעילות ליבה



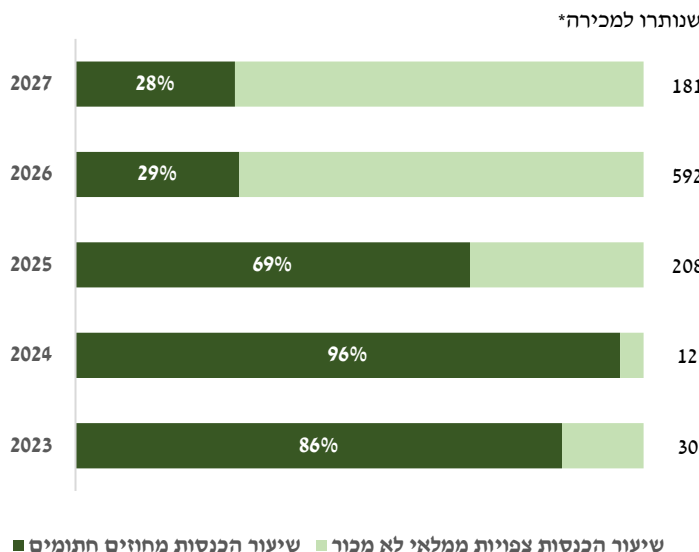
פעילותה העסקית של החברה מתבצעת בעיקר באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה - אזורי בנין (1965) בע"מ ("אזורי בנין"). במהלך שנת 2022 פעלה החברה להרחיב את פעילותה בתחום הליבה והן בפעילויות הנדל"ן המניב והדיור להשכרה, המהוות עבור החברה מנועי צמיחה לשנים הקרובות. להלן תיאור תחומי פעילות החברה בתקופת הדוח:

- **תחום היזמות לבניה למגורים בישראל** - נכון למועד הדוח, לחברה פרויקטים ועבודות קרקע בישראל הנמצאים בשלבים שונים של הקמה, שיווק ו/או תכנון הכוללים מעל 29,000 יחידות דיור מתוכננות. מתוך פרויקטים אלו, כ-60 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית (חלקם יבנו במספר שלבים) אשר להערכת החברה יהוו בשנים הקרובות רכיב מרכזי בפעילות הליבה של החברה, במסגרתם מתכננת החברה להקים כ- 21,000 יחידות דיור. נכון למועד הדוח, 5 פרויקטי פינוי בינוי (חלקם בשלב ראשון) הכוללים כ- 1,800 יחידות דיור נמצאים בשלבי הקמה ושיווק שונים.
- **תחום המגורים להשכרה בישראל** - בתחום הדיור למגורים להשכרה מרוכזת פעילות החברה באמצעות ריט אזורי - ה.פ. ליווינג בע"מ ("ריט אזורי"), קרן להשקעות במקרקעין אשר ביום 5 בפברואר 2020 השלימה הנפקה ראשונה לציבור של מניותיה ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
- **תחום הנכסים המניבים בישראל** - תחום המהווה מנוע צמיחה עבור החברה לשנים הקרובות וזאת לאור יכולת החברה למנף את יכולותיה הקיימות בתחום היזום למגורים. נכון למועד הדוח, מרבית הפרויקטים למגורים אותם מקדמת החברה הינם מעורבי שימושים וצפויים לכלול גם שטחי מסחר ותעסוקה, ובכוונת החברה להשלים הקמתם של נכסים אלו לפעול להשכרתם ולאכלוסם ולהפעילם למטרת הנבה. נכון למועד דוח זה, לחברה נכס מניב הכולל שטחי מסחר ומשרדים בהרצליה וכן מרכזים שכונתיים מניבים בבאר שבע, במבשרת ציון ובגליל ים. בשנת 2022 פעלה החברה להגדיל את היקף הפעילות בתחום בדרך של רכישת קרקעות חדשות מעורבות שימושים והן בדרך של קידום התכנון ו/או ההקמה של פרויקטים קיימים הכוללים שטחי מסחר ותעסוקה.
- **פעילות מגורים להשכרה בארה"ב (תחום "אחריים")** - נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בתחום זה בייזום, בתכנון, בהקמה ובביצוע וכן בהפעלה של פרויקטים ביעוד להשכרה למגורים בארה"ב. נכון למועד הדוח לקבוצה מתחם מגורים מאוכלס הכולל 180 יחידות דיור להשכרה ביונקרס (ניו-יורק), ארה"ב, שני פרויקטים נוספים בהקמה הכוללים 434 יחידות דיור ועוד יחידת קרקע סמוכה נוספת לגביה מתנהלים מגעים מתקדמים אל מול הרשות המקומית לאישור זכויות למטרת תכנון ויזום של פרויקט נוסף של מגורים להשכרה. בנוסף, לחברה זכויות במקרקעין ביוסטון, טקסס.

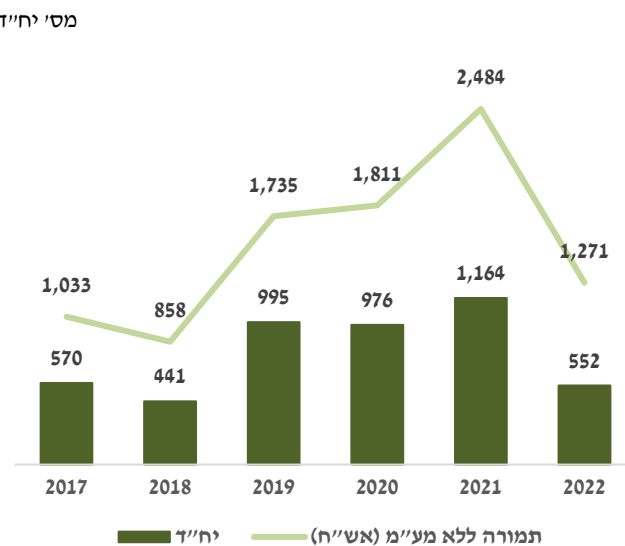
להלן סיכום הנקודות העיקריות בפעילות החברה בשנת 2022

תחום היזמות לבניה למגורים בישראל

להלן שיעור השיווק (בהיקף כספי) של הפרויקטים שהחל בהם שיווק - בפילוח לפי שנת גמר הפרויקט



להלן היקף מכירות של יחידות דיור והיקף התמורה בשנים האחרונות



* לא כולל 45 יחידות דיור שטרם נמכרו בפרויקט Central Park שהסתיים.

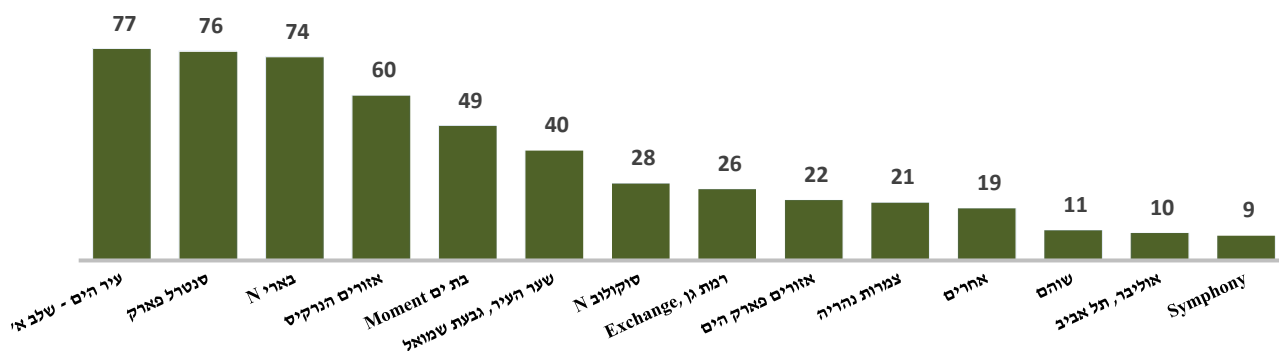
נכון למועד הדוח, שיעור השיווק בהיקף כספי של כלל הפרויקטים שהחל בהם שיווק של יחידות הדיור הינו 60% (במונחי כמות יחידות דיור – 63%). לחברה 1,068 יחידות דיור לא מכורות בפרויקטים ששיווק יחידות הדיור בהם החל, מתוכן 981 (92%) יחידות דיור הינן בפרויקטים שסיום הקמתם צפוי ברבעון הרביעי של שנת 2025 ולאחר מכן.

מכירת זירות בתקופת הדוח

במהלך תקופת הדוח מכרה החברה 522 יחידות דיור, בהיקף כספי כולל של כ- 1,271 מיליון ש"ח, וזאת לעומת 1,164 יחידות דיור בשנת 2021, בהיקף כספי כולל של כ- 2,484 מיליון ש"ח. לאחר תקופת הדוח ועד למועד אישורו, מכרה החברה 63 יחידות דיור נוספות בהיקף כספי כולל של כ- 141 מיליון ש"ח.

מחירי מכירה - המחיר הממוצע (לא כולל מע"מ) של יחידת דיור במהלך שנת 2022 הסתכם בכ- 2.44 מיליון ש"ח, זאת לעומת מחיר של כ- 2.13 מיליון ש"ח ליחידת דיור בשנת 2021 וכ- 1.86 מיליון ש"ח ליחידת דיור בשנת 2020. מחירי המכירה הממוצעים הושפעו בין היתר מהעלייה המשמעותית של מחירי הדיור בשנת 2022 וכן מתמהיל הדירות שנמכרו באתרים השונים.

להלן פירוט מכירות של יחידות דיור במהלך תקופת הדוח בחלוקה לקבוצות אתרים:



הפעלת פרויקטים לשיווק בתקופת הדוח

בשנת 2022 החלה החברה בשיווק של 941 יחידות דיור במספר פרויקטים:

1. N בארי, נתניה
2. שער העיר, גבעת שמואל [שלב א']
3. עיר הים, נווה דוד, חיפה [שלב א']
4. חופים (1007), נתניה
5. Symphony קריית שרת, חולון
6. צמרות נהריה [שלב ג']

להלן פירוט העסקאות וההתקשרויות העיקריות שבוצעו בתקופת הדוח ולאחריה:

1. **קרקע ברחוב המסגר בתל-אביב** - ביום 28 בפברואר 2022 הושלמה עסקת הרכישה של זכויות במקרקעין ברחוב המסגר בתל אביב על ידי אזורים בנין יחד עם חברת דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (בחלקים שווים). תשלום יתרת התמורה לבעלים מומנה באמצעות הון עצמי ובאמצעות הלוואה ממוסד בנקאי כנגד שעבוד זכויות החברה במקרקעין. נכון למועד הדוח, החברה ודלק נכסים החלו לפעול להשבת המקרקעין בדרך של אישור תב"ע חדשה להגדלת זכויות הבניה במקרקעין ולהקמת מגדל בן כ- 40 קומות בשימוש מעורב של שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים בשטח כולל של כ- 50 אלף מ"ר. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-175956) ודיווח משלים לו מיום 1 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-024730) וכן סעיף 7 בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנת 2021 כפי שנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 אשר פורסם ביום 31 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-039730) ("דוח הדירקטוריון לשנת 2021"), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.
2. **קרקע במתחם פי גלילות בשכונת הר נוף בירושלים** - בחודש מרץ 2022 הושלמה עסקת הרכישה של זכויות החכירה בחטיבת קרקע בשכונת הר נוף בירושלים על ידי אזורים (75%) ושותף במקרקעין (25%) לאחר תשלום התמורה ממקורות עצמיים ובאמצעות הלוואה ממוסד פיננסי כנגד שעבוד זכויות החברה במקרקעין. החברה מעריכה, בהסתמך, בין היתר, על מקרקעין אחרים בשכונת הר נוף בירושלים (הממוקמים בקרבה למקרקעין נשוא המכרז), לגביהם התקשרה בהסכם קומבינציה בחודש אפריל 2021, כי במסגרת התכנית החדשה תאושרנה זכויות בניה להקמת 2,000 יחידות דיור (מתוכן כ- 350 יחידות דיור שתיועדנה לדיור מיוחד) וכן 4,500 מ"ר לשטחי מסחר, מתוכם חלק החברה והשותף הינו בשיעור של כ- 30%. יובהר, כי לנוכח שלב ראשוני זה אין ודאות כי הערכותיה של החברה תתממשה וכי התכנית תאושרנה בהתאם להן. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-179760) וכן דוח הדירקטוריון לשנת 2021, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.
3. **קרקע בשכונת הר נוף בירושלים** - ביום 15 במרץ 2022, אזורים בנין יחד עם שותף (בס"ק זה: "השותף"), התקשרו עם צדדים שלישיים בהסכם לרכישת 89.769% מהזכויות (זכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל) במקרקעין הידועים כגוש 30265 חלקה 138 בשטח כולל של כ- 4,273 מ"ר, הממוקמים ברחוב קצנבלוגן 86 בשכונת הר נוף בירושלים (בס"ק זה: "המקרקעין") וזאת בתמורה לסך של כ- 113.2 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ, ככל שיחול) (בס"ק זה: "התמורה" ו- "הסכם הרכישה", לפי העניין). לאחר ההתקשרות האמורה, חלק מהבעלים האחרים בזכויות במקרקעין (אשר לא מכרו את חלקם לאזורים בנין ולשותף) העלו טענות בקשר עם שיעור הזכויות שנמכרו על ידי הצדדים השלישיים לחברה ולשותף. לשם סילוק הטענות, סוכם עם המוכרים כי שיעור החלק הנמכר לחברה ולשותף יופחת לשיעור של 88.415% מהזכויות במקרקעין ובהתאם לכך בחודש פברואר 2023 נחתמה תוספת להסכם הרכישה עם המוכרים. בשל האמור, הופחתה התמורה באופן יחסי בהתאם לעדכון החלק הנמכר ונקבעה על סך של 111.5 מיליון ש"ח. בנוסף, לאור השינויים בתנאי העסקה, סוכם (בתוספת להסכם הרכישה) כי המוכרים יפצו את אזורים בנין והשותף בסכום של כ- 6 מיליון ש"ח אשר יקוזזו מתשלום התמורה המעודכנת.

על פי הסכם הרכישה והתוספת לו, סך של כ- 22.6 מיליון ש"ח שולם למוכרים על חשבון התמורה בתוך 10 ימי עסקים ממועד חתימת הסכם הרכישה, סך של כ- 32.3 מיליון ש"ח ישולם בתוך 90 ימים מהשלמת פעולות הרישום הנדרשות בהתאם להוראות הסכם הרכישה וסך של כ- 56.6 מיליון ש"ח ישולם בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם הרכישה או בתוך 90 ימים ממועד התשלום השני, לפי המאוחר וזאת במקביל לקבלת החזקה במקרקעין. בנוסף לתמורה המעודכנת, החברה והשותף התחייבו לשאת בכל היטל השבחה שיחול על המקרקעין וכן בכל תשלום לרשות מקרקעי ישראל לרבות דמי היתר בגין כל שינוי ייעוד. חלקה של החברה בזכויות במקרקעין יעמוד על 75%, וחלקו של השותף יעמוד על 25%. חלקה של החברה במימון הקמת הפרויקט על המקרקעין יהיה גדול יותר מחלקה היחסי במקרקעין.

על המקרקעין חלה תכנית 33900 אשר אושרה בשנת 2009 לפיה ניתן להקים מספר מבני מגורים הכוללים 61 יחידות דיור גדולות ושטחים נלווים בשטח עיקרי כולל של 12,819 מ"ר, שטחי שירות עיליים בשטח כולל של 5,320 מ"ר וכן שטחים תת קרקעיים לחניות ומחסנים. בכוונת החברה והשותף לפעול לאישור תכנית חדשה בהתאם למדיניות התכנון העדכנית בעיר ירושלים, אולם אין כל ודאות כי תכנית כאמור תאושר.

מימון התשלום הראשון עבור רכישת הזכויות הנרכשות בוצע ממקורותיה העצמיים של החברה. בכוונת החברה לפעול בעתיד אל מול גופים מממנים לקבלת מימון חיצוני להשלמת יתרת התשלום.

בנוסף, בחודש פברואר 2023 נחתם הסכם שיתוף עם חלק מהבעלים האחרים בזכויות במקרקעין אשר מחזיקים 9.908% מהזכויות במקרקעין, במסגרתו הוסדרה מערכת היחסים בקשר עם תכנון הפרויקט, הקמתו וניהולו.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 0030676-01-2022), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4. **קרקע בשכונת נחלת יצחק בתל-אביב - ביום 15 ביוני 2022, אזורים בנין יחד עם שותף (בס"ק זה: "השותף") התקשרו עם**

צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (בס"ק זה: "המוכרים") בהסכם קומבינציה ומתן שירותי בנייה ביחס למקרקעין בשטח כולל של כ- 4,235 מ"ר (לאחר העברת כ- 2,445 מ"ר לבעלות עיריית תל-אביב יפו), הידועים כגוש 7093 חלקות 124, 144, 149, 151, 290, 301, 541 וכן גוש 7093 חלק מחלקה 536 המהווים את מגרש 1 על פי תוכנית תא/3833 (מס' 0238147-507) (בס"ק זה: "התוכנית"), הממוקמים ברחובות חיי אדם 6, חפץ חיים 9-7-6 ונחלת יצחק 36-34-24-22 בתל-אביב (בס"ק זה: "המקרקעין" ו-"ההסכם", לפי העניין). על-פי ההסכם, החברה והשותף ירכשו 44.75% משווי המקרקעין שבבעלות המוכרים (בס"ק זה: "הממכר"), עליהם ניתן להקים 140-120 יחידות דיור על-פי התוכנית, וזאת בתמורה לבניית יחידות דיור עבור המוכרים המשקפות 55.25% משווי המקרקעין שבבעלות המוכרים (בס"ק זה: "יחידות המוכרים"). המוכרים רשאים להמיר חלק מעסקת הקומבינציה בעסקת שירותי בנייה בהיקף של עד 10% משווי הפרויקט שייבנה על המקרקעין. על חלקה 144 בגוש 7093, המהווה חלק מהמקרקעין, מצוי דייר בשכירות מוגנת אשר יפונה על-ידי המוכרים בהתאם להוראות ההסכם.

יצוין, כי לאחר מכירת 40% מיחידות הדיור של החברה והשותף, הממכר יהיה כפוף להגדלת שיעורי הקומבינציה וזאת בהתבסס על מחירי המכירה של יחידות הדיור במועד זה. חלקה של החברה בממכר יעמוד על 75%, וחלקו של השותף בממכר יעמוד על 25%. חלקה של החברה במימון הקמת הפרויקט על המקרקעין יהיה גדול יותר מחלקה היחסי במקרקעין. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 0061209-01-2022), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5. **קרקע במתחם "אמת המים" בדרך חברון בירושלים - ביום 10 באוגוסט 2022, זכתה החברה יחד עם שותף (בס"ק זה:**

"השותף"), במכרז שנערך על-ידי רשות מקרקעי ישראל (בס"ק זה: "המכרז"), לרכישת זכויות בעלות במקרקעין במתחם "אמת המים" ברח' דרך חברון בירושלים, הידועים כחלקות 2-4, 11-5 ו-9 בגוש 30289 וכן חלקות 11, 43 בגוש 30128 בלשכת רישום מקרקעין ירושלים (בס"ק זה: "המקרקעין") וזאת בתמורה לסך של 410,770 אלפי ש"ח, בתוספת סך של 37,864 אלפי ש"ח עבור הוצאות הפיתוח. בהתאם להוראות התב"ע החלה על המקרקעין (מס' 0560805-101) החברה והשותף יוכלו לבנות על המקרקעין 434 יחידות דיור וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. בחודש נובמבר 2022, השלימו החברה והשותף את תשלום התמורה באמצעות הלואה מתאגיד בנקאי בסך כולל של 360 מיליון ש"ח. יתרת תשלום התמורה בוצעה ממקורותיהם העצמיים של החברה והשותף. החברה והשותף יחזיקו בחלקים שווים (50%-50%) במקרקעין. חלקה של החברה במימון רכישת המקרקעין ובהקמת הפרויקט על המקרקעין יהיה גדול יותר מחלקה היחסי בהחזקת המקרקעין.

להערכת החברה, עלות ההשקעה הצפויה בפרויקט שיוקם על המקרקעין, הכוללת את עלות רכישת המקרקעין וכן את חלקו

של השותף, צפויה להסתכם לסך של כ - 1.07 מיליארד ש"ח (לא כולל מע"מ).

6. **מכירת זכויות בנכס מקרקעין בנתניה** - ביום 10 בנובמבר 2022 התקשרה אזורים בנין בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במחצית מנכס מקרקעין בנתניה המיועד לדיר מוגן ומסחר נלווה (בס"ק זה: "ההסכם" או "העסקה", לפי העניין), לשותף המחזיק ביתרת הזכויות במקרקעין האמורים (בס"ק זה: "הרוכש"), וזאת בתמורה לסך של 60 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) הצמודה למדד חודש אוגוסט 2022 (בס"ק זה: "התמורה").

סך של 20 מיליון ש"ח שולם על ידי הרוכש במעמד חתימת ההסכם, סך של 25.5 מיליון ש"ח שולמו לאזורים בנין על ידי הרוכש בחודש פברואר 2023 ויתרת התמורה בסך של 14.5 מיליון ש"ח הופקדה בנאמנות עד להמצאת אישורי העברת זכויות מאת העירייה ו/או רשות המסים ו/או רשות מקרקעי ישראל. עם השלמת העסקה, החברה צפויה לרשום רווח גולמי בסך של כ - 19 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים אודות העסקה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 13 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 135766-01-2022), הנכלל בדוח על דרך ההפניה.

המידע הנכלל לעיל בדבר כמות יחידות הדיר שיוקמו, זכויות בניה שיאושרו בפרויקטים ועלויות ההקמה של הפרויקטים הינו מידע המבוסס על הערכות, תחזיות ואומדנים שערכה החברה אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה והינו מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד נערך, בין היתר בהתחשב בגורמים הבאים: (א) הליכים צפויים מול הרשויות, לרבות רשויות התכנון והבניה, בהתאם לניסיון החברה; (ב) אישור תכנית בנין עיר מתאימה וכו'. בהתאם לכך, הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהאמור לעיל.

מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים של החברה בהם חל שינוי במהלך השנה

1. N סוקולוב מערב, נתניה (התחדשות עירונית)

במסגרת הפרויקט מוקמים 3 מגדלים בני 23 קומות כל אחד, הכוללים 264 יחידות דיר מעל שתי קומות מסחר ומרתפי חניה, וזאת חלף 62 יחידות דיר ב - 3 בניינים שנהרסו בחודש מאי 2022 לאחר השלמת פינוי הדיירים הוותיקים. בחודש יולי 2021 החלה החברה בשיווק של יחידות הדיר בפרויקט ועד למועד הדוח נחתמו 86 הסכמי מכר בתמורה כוללת של כ - 184 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט (כולל מרכיב הקומבינציה וללא רכיב המסחר) צפויות להסתכם בסך של כ - 539 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בסך של כ - 107 מיליון ש"ח.

2. N בארי, נתניה (התחדשות עירונית)

במסגרת הפרויקט מוקמים 3 מגדלים הכוללים 292 יחידות דיר וזאת חלף 72 יחידות דיר ב - 3 בניינים שנהרסו בחודש ספטמבר 2022 לאחר השלמת פינוי הדיירים הוותיקים. בחודש אפריל 2022 החלה החברה בשיווק יחידות הדיר בפרויקט, ועד למועד הדוח נחתמו 74 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ - 166 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט (כולל מרכיב הקומבינציה) צפויות להסתכם בסך של כ - 613 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בסך של כ - 109 מיליון ש"ח.

3. שער העיר, גבעת שמואל (התחדשות עירונית)

במסגרת הפרויקט ייהרסו 9 בניינים הבנויים כיום על המקרקעין, הכוללים 112 יחידות דיר של בעלי המקרקעין ובמקומם צפויים להיות מוקמים 3 מגדלים בני 25-30 קומות הכוללים 367 יחידות דיר, כולל קומות מסחר וגלריה מעל מרתפי חניה. הפרויקט מתוכנן להיבנות בשני שלבים - הראשון יבוצע במתכונת של בינוי פינוי ויכלול מגדל בן 30 קומות ו - 157 יחידות דיר (104 יחידות דיר לשיווק) מעל קומת קרקע מסחרית וקומת גלריה, והשלב השני יבוצע במתכונת של פינוי בינוי ויכלול שני מגדלים בני 25 קומות ו - 210 יחידות דיר (151 יחידות דיר לשיווק) מעל קומת קרקע מסחרית.

בחודש מרץ 2022 התקבל היתר חפירה ודיפון לשלב א' של הפרויקט והחלו העבודות על פיו ובחודש נובמבר 2022 התקבל היתר הבניה. נכון למועד הדוח, הושלם הליך הקצאת דירות התמורה בשלב א' של הפרויקט ל - 53 הדיירים הוותיקים. בסוף חודש מרץ 2022, החל שיווק שלב א' של הפרויקט ונכון למועד הדוח נחתמו 40 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ - 100 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות משלב א' של הפרויקט (כולל מרכיב הקומבינציה וללא רכיב המסחר) צפויות להסתכם בסך של כ - 353 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בסך של כ - 83 מיליון ש"ח.

4. עיר הים, חיפה (התחדשות עירונית)

שכונת נווה דוד ממוקמת בחלקה הדרומי של העיר חיפה. התב"ע שאושרה בשנת 2020 מקנה זכויות לבניית 1,212 יחידות דיור שמתוכננות להיבנות ב - 12 בניינים חדשים בני 22 קומות. בחודש אוקטובר 2022 התקבל היתר חפירה ודיפון לשלב הראשון של הפרויקט שיתבצע במתכונת של "בינוי - פיננסי" ושצפוי לכלול 368 יחידות דיור (מתוכן 110 יחידות דיור יוקצו לבעלי הקרקע). להערכת החברה, עבודות ההקמה יחלו במהלך הרבעון השני של שנת 2023. בחודש אוגוסט 2022 החל שיווק הפרויקט ונכון למועד הדוח נחתמו 77 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ - 146 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות משלב א' של הפרויקט (כולל מרכיב הקומבינציה) צפויות להסתכם בסך של כ - 613 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ - 123 מיליון ש"ח.

5. אזורים חופים, נתניה

פרויקט להקמת 115 יחידות דיור (63 מהן מיועדות לשיווק על-ידי החברה) במגדל מגורים בן 30 קומות מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף לחניה, במסגרת עסקת קומבינציה על מגרש 1007 בשכונת "נוף הטיילת" בנתניה. בחודש אפריל 2022 ניתן היתר בניה לפרויקט ובחודש יוני 2022 החלו עבודות ההקמה של הפרויקט, אשר צפויות להימשך כ - 41 חודשים. בחודש אוגוסט 2022 החל שיווק הפרויקט ונכון למועד הדוח נחתמו 3 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ - 9 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט (כולל מרכיב הקומבינציה) צפויות להסתכם בסך של כ - 279 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בסך של כ - 69 מיליון ש"ח.

6. Symphony, חולון

פרויקט להקמת 100 יחידות דיור במגדל מגורים בן 24 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית בשטח של כ - 1,075 מ"ר וארבע קומות מרתפי חניה, בשכונת "קריית שרת" בחולון. 20% מיחידות הדיור בפרויקט יוקצו לטובת דיור להשכרה או לדיור מוגן. בחודש דצמבר 2022 התקבל היתר חפירה ודיפון והחברה החלה את עבודות ההקמה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023. שיווק יחידות הדיור בפרויקט החל בשלהי חודש דצמבר 2022 ונכון למועד הדוח נחתמו 9 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ - 19 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט (ללא רכיב המסחר) צפויות להסתכם בסך של כ - 251 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בסך של כ - 81 מיליון ש"ח.

7. צמרות נהריה – שלב ג'

פרויקט להקמת 195 יחידות דיור בשני מגדלי מגורים בני 24 קומות מעל קומת קרקע וקומת גלריה ומעל 2.5 קומות מרתפי חניה, בשכונת "אריק שרון" בחלקה הצפון מזרחי של נהריה. בחודש דצמבר 2022 התקבלה החלטת ועדה למתן היתר (בתנאים) והחברה צופה שתחל את עבודות ההקמה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023. שיווק יחידות הדיור בפרויקט החל בשלהי חודש דצמבר 2022 ונכון למועד הדוח נחתמו 21 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ - 23 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט צפויות להסתכם לסך של כ - 254 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ - 36 מיליון ש"ח.

8. שיכון ויצמן, הרצליה (התחדשות עירונית)

פרויקט הכולל פיננסי והריסה של 576 יחידות דיור ובניית 1,843 יחידות דיור בכ - 32 בניינים בני 7-30 קומות בשכונת ויצמן בהרצליה, השוכנת על ציר הכניסה לעיר. בשנת 2020 נחתם הסכם פיתוח עם עיריית הרצליה המסדיר את עקרונות ביצוע העבודות הציבוריות במסגרת הקו הכחול של התב"ע¹. החברה החלה בתכנון מפורט של הפרויקט וצפויה להתחיל בשיווק של המתחם הראשון (מבין שבעה מתחמים) של הפרויקט, אשר צפוי לכלול 186 יחידות דיור (כולל יחידות דיור לבעלי הקרקע),

¹ הסכם פיתוח פרטני צפוי להיחתם בגין כל אחד ממתחמי התכנון של התב"ע.

במהלך המחצית השנייה של שנת 2023, ושל המתחם השני של הפרויקט, אשר צפוי לכלול 448 יחידות דיור (כולל יחידות דיור לבעלי הקרקע), במהלך המחצית הראשונה של שנת 2024.

9. Central Park שלב ב', באר שבע

בחודש פברואר 2022 ניתנה החלטה סופית של הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה במשרד הכלכלה, לאישור תכנית מכוח הפרק השביעי לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, לשלב ב' של פרויקט סנטרל פארק בבאר שבע, הכולל 272 יחידות דיור. בהתאם להחלטה האמורה, 50% משטחי שלב ב' של הפרויקט (136 יחידות) יושכרו למשך תקופה של 5 שנים. במהלך חודש מאי 2022 התקבלה החלטה משותפת על-ידי החברה ועל-ידי חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ בדבר יעוד להשכרה של בניין אחד הכולל 136 יחידות דיור, אשר הקמתו הסתיימה בחודש אפריל 2022. בהתאם לאמור, החברה סיווגה בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 ("הדוחות הכספיים") את עלות הבניין שיועד להשכרה, כמלאי לזמן ארוך.

10. פעילות ארה"ב

נכון למועד אישור דוח זה, השלימה חברת בת בארה"ב בבעלות מלאה (בעקיפין) ובשליטה מלאה של החברה בס"ק זה: "החברה הבת") את השכרתן של 165 יחידות דיור בפרויקט Miroza 2, הכולל 180 יחידות דיור להשכרה בעיר יונקס הממוקמת בחלק הדרומי של מחוז ווסטצ'סטר, מצפון לעיר ניו יורק ("פרויקט Miroza 2"). להערכת החברה הבת, היקף ההכנסות השנתי, נטו (NOI) הצפוי לאחר השלמת אכלוס פרויקט Miroza 2 מסתכם בסך של כ- 5 מיליון דולר.

ביום 28 ביולי 2022 התקשרה החברה הבת בהסכם הלוואה עם גוף פיננסי בקשר עם העמדת הלוואה בסך של 72 מיליון דולר, מתוכם הועמד נכון למועד הדוח סך של 71 מיליון דולר, וסך של 1 מיליון דולר יהיה ניתן למשיכה לאחר התקיימות תנאים מסוימים. למידע נוסף בקשר עם הלוואה ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים. עם העמדת הלוואה כאמור לעיל, פרעה החברה הבת את המימון בסך של כ- 54 מיליון דולר שהועמד לטובת הקמת פרויקט Miroza 2.

בחודש ינואר 2022 החלה החברה הבת את הקמתו של פרויקט Miroza 3, אשר צפוי לכלול 184 יחידות דיור על עתודת קרקע הסמוכה לפרויקט Miroza 2 ("פרויקט Miroza 3") ונכון למועד הדוח החברה הבת השלימה את עבודות הביסוס, מרתפי החניה וחלק מעבודות השלד. עם השלמת עבודות ההקמה אשר צפויה לסוף שנת 2023, בכוונת החברה לפעול להשכרתן ואכלוסן של יחידות הדיור ביעוד לדיור להשכרה למטרת הנבה של הכנסות שכירות. במהלך חודש פברואר 2022, החברה הבת התקשרה עם בנק מקומי בקשר עם מימון הקמת פרויקט Miroza 3 בסך של כ- 61.7 מיליון דולר. עלות ההקמה הכוללת הצפויה של פרויקט Miroza 3 (לרבות מרכיב הקרקע) הינה בסך של כ- 85 מיליון דולר והיקף ההכנסות, נטו (NOI) הצפוי הינו בסך של כ- 6 מיליון דולר.

בחודש ספטמבר 2022 החלה החברה הבת את עבודות ההקמה של פרויקט Hudson 44 במרכז העיר יונקס, אשר צפוי לכלול 250 יחידות דיור במגדל בן 25 קומות. נכון למועד הדוח, התקבל היתר הפירה והחברה הבת צופה כי היתר להקמת מגדל המגורים יתקבל במהלך הרבעון השני של שנת 2023. החברה הבת התקשרה עם קבלן ראשי לביצוע עבודות ההקמה אשר צפויות להסתיים במהלך שנת 2024. עלות ההקמה הכוללת הצפויה של פרויקט Hudson 44 (לרבות מרכיב הקרקע) הינה בסך של כ- 123 מיליון דולר והיקף ההכנסות, נטו (NOI) הצפוי הינו בסך של כ- 7.5 מיליון דולר. בכוונת החברה הבת להתקשר עם בנק מקומי בקשר עם מימון הקמת פרויקט Hudson 44.

בנוסף מחזיקה החברה קרקע ביוסטון, טקסס בשטח כולל של 22 דונם עליה ניתן להקים פרויקט שיכלול כ-400 יחידות.

המידע הנכלל לעיל בדבר עלויות השקעה צפויות בפרויקטים, הכנסות צפויות מהפרויקטים, היקפי רווח גולמי צפוי בפרויקטים, כמות יחידות הדיור שיוקמו, זכויות בניה שיאושרו בפרויקטים, מועדי פינוי, וכן מועדי תחילה וסיום של עבודות ההקמה, הינו מידע המבוסס על הערכות, תחזיות, אומדנים, מטרות ותחשיבים כלכליים שערכה החברה אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה והינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד נערך, בין היתר בהתחשב בגורמים הבאים: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים צפויים לקבלת היתרי בניה; (ה) הליכים צפויים מול הרשויות, לרבות רשויות התכנון והבניה, בהתאם לניסיון החברה; ו- (ו) עיתוי צפוי של חתימת חוזים פרטיים עם כל אחד מהדיירים בפרויקטי פינוי-בינוי ואישור תכנית בנין עיר מתאימה. הערכות ותכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה שיתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (א) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (ב)

יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (ג) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (ד) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 19 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) הנכלל בדוח תקופתי זה ("פרק תיאור עסקי התאגיד").

תחום המגורים להשכרה בישראל

פעילות המגורים להשכרה תחת ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ

ריט אזורים הינה חברה אשר מניותיה נסחרות בבורסה החל מיום 9 בפברואר 2020. נכון למועד הדוח, מחזיקה החברה בשיעור כולל של כ- 36.29% מהונה המונפק והנפרע של ריט אזורים ומזכויות ההצבעה בה (ללא דילול) והשקעת החברה בה נכללת בדוחות הכספיים במסגרת סעיף השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. החברה, באמצעות ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת, שהינה שותפות בשליטתה המלאה של החברה, מספקת לריט אזורים שירותי ניהול.

למידע בדבר השקעת החברה בריט אזורים במסגרת הנפקת מניות בדרך של זכויות, ראו סעיף 12.5 בחלק ג' לדוח זה.

נכון למועד הדוח, לריט אזורים פרויקטים בשלבי הנבה, הקמה ותכנון של כ- 2,570 יח"ד, במטרה להשכיר לטווח ארוך, ב- 14 מתחמים שונים בפרישה ארצית, שעם השלמתם צפויים להניב ההכנסות נטו (NOI) בסך של כ- 191 מיליון ש"ח, כמפורט להלן:

- 4 נכסים מניבים הכוללים 770 יח"ד להשכרה ארוכת טווח.
- 5 פרויקטים שונים בייזום עצמי (של ריט אזורים) הכוללים כ- 1,470 יח"ד להשכרה ארוכת טווח הנמצאים נכון למועד הדוח בשלבי תכנון והקמה שונים.
- 4 מתחמי מגורים בהם התקשרה ריט אזורים בהסכמים לרכישת מלאי דירות מיזמים האחרים בהיקף כולל של כ- 330 יח"ד אשר נכון למועד הדוח, מרביתן בתהליכי הקמה.

במהלך המחצית הראשונה של השנה וטרם השינויים המאקרו כלכליים המשמעותיים, פעלה ריט אזורים להרחבת פעילותה והיקף נכסיה בתחום המגורים להשכרה במטרה לייצר פורטפוליו מניב ומפוזר וזאת באמצעות רכישה של קרקעות. במהלך המחצית השניה של שנת 2022, סביבת הריבית הגבוהה השפיעה באופן מהותי על שווי קרקעות ביעוד לדיור להשכרה ארוכת טווח ובשל כך ריט אזורים רשמה ירידה משמעותית בשווי ההוגן בחלק מהמקרקעין המיועדים לפרויקטים לשכירות ארוכת טווח.

בשים לב לאמור, במהלך המחצית השנייה של השנה החולפת ובתחילת שנת 2023, פעלה ריט אזורים במטרה להתמודד עם ההשפעות של שינויים אלו, בין היתר על ידי צמצום פעילות הצמיחה וביצוע פעולות להגדלת נזילות והון החברה על ידי הנפקת מניות בדרך של זכויות. במהלך שנת 2023 צפויה ריט אזורים לפעול להגדלת אלטרנטיבות הנזילות וליצירת מקורות מימון הנדרשים לפיתוח ולהקמת הפרויקטים אותם היא מקדמת וכן להתאמת תוכניותיה בקשר עם עיתוי ההקמה של הנכסים החדשים.

למידע בדבר חלק החברה בהפסדי ריט אזורים ראו הסברים לתוצאות הפעילות העסקית בסעיף חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

להלן ריכוז מידע לגבי נכסיה המניבים של ריט אזורים (במונחי 100%):

נכס	יח"ד	שווי הוגן (מיליון ש"ח)	הכנסות (מיליון ש"ח)	שיעור תפוסה	שיעור יח"ד בשכ"ד מפוקח	יתרת מגבלת שנות השכרה
אשדוד	112	221	7.6	99%	25%	16
רקפות - ראשון לציון	216	487	16.4	99%	25%	19
בית הפארק - אור יהודה	364	809	24	99%	50%	19
כפר שלם	78	256	0.5	*95%	-	** -
סה"כ	770	1,773	48.5	98%		

* אכלוס יחידות הדיור החל במהלך חודש נובמבר 2022. למועד הדוח שיעור האכלוס הינו 64% (היקף ההכנסות בתפוסה מלאה נאמד בסך של 8.8 מיליון ש"ח).

** ללא מגבלת שכירות. כוונת ריט אזורים להשכיר את יחידות הדיור לתקופה של 20 שנה בהתאם להוראות סעיף 2א64 לפקודת מס הכנסה.

להלן ריכוז מידע לגבי פרויקטים להקמה ביזום עצמי של נכסי מגורים להשכרה (במונחי 100%) :

מגבלת שנות השכרה	הכנסות צפויות (מיליון ש"ח)	שווי הוגן (מיליון ש"ח)	שטחי מסחר ומשרדים (מ"ר)	יח"ד ניתנות למכירה	יח"ד בשכ"ד מפוקח	סה"כ יח"ד	נכס
** -	8.8	135	-	86	-	*86	פארק חורשות - תל אביב
15	11.1	80	-	100	50	196	אגמים - אשקלון
20	33.4	356	2,900	-	86	*344	צומת פת - ירושלים
15	33	317	1,500	66	168	402	בן שמן - לוד
15	19	140	-	-	122	244	רובע בינלאומי - לוד
צמיתות	9.5	31	600	-	30	196	מעונות סטודנטים - בת ים ***
	115	1,059	5,000	252	456	1,468	סה"כ

* כמות היחידות כפופה לאישור הקלות שבס.

** בכוונת ריט אזורים להשכיר את יחידות הדיור לתקופה של 20 שנה בהתאם להוראות סעיף 2א64 לפקודת מס הכנסה.

*** בשל קיומה של תשתית ניקוז עירונית שעוברת בתחומי המגרש המונע את התחלת הקמת הפרויקט, במהלך חודש מרץ 2023, הוסכם בין ריט אזורים לבין עיריית בת ים, הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ותאגיד המים העירוני מי בת ים, לבטל את ההתקשרות בהסכם הפיתוח כנגד השבת התשלום ששולם בגין חכירת המקרקעין.

להלן ריכוז מידע יחידות דיור שנרכשו מאחרים (במונחי 100%) :

סטטוס	הכנסות צפויות (מיליון ש"ח)	עלות ליום 31.12.2022 (מיליון ש"ח)	עלות רכישה (מיליון ש"ח)	שטחי מסחר ומשרדים (מ"ר)	סה"כ יח"ד	נכס
בתכנון	5.9	8	138 - 126	3,000	120	חיפה (אופציה)
בהקמה	5.8	35	153	250	66	קרית יובל - ירושלים
בהקמה	8.8	58	202	-	98	פארק הים - בת ים
בהקמה	3.5	22	97	-	48	גינות דוד - בני ברק
	24	123	590	3,250	332	סה"כ

המידע המפורט לעיל ביחס להיקף ההכנסות הצפוי לאחר הפעלת נכסים של ריט אזורים הינו מידע המבוסס על הערכות, תחזיות, אומדנים, מטרות ותחשיבים כלכליים שערכה ריט אזורים אשר התממשותם אינה ודאית והמידע בשליטתה הבלעדית של ריט אזורים, ומהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך. המידע בדבר היקף ההכנסות הצפוי לאחר הפעלת הנכסים כאמור, מבוסס על תחשיבים כלכליים של ריט אזורים על בסיס ניסיונה, ניתוח מצב השוק, דוחות אפס והנחות ריט אזורים בדבר מחירי השכירות וקצב ההשכרה. כן יובהר, כי המידע בדבר היקף היחידות בפרויקטים, מבוסס, בין היתר, על הסכמים חתומים עם גופים מהם נרכשו היחידות בחלק מהפרויקטים, על אישורי תכנון בנין עיר מתאימות ועל הערכות ריט אזורים בהתבסס על ניסיונה. הערכות ותכנון ריט אזורים עלולות שלא להתממש או להתממש באופן השונה מתכנוניה, כך שהנתונים בפועל עלולים להיות שונים מהנתונים המפורטים לעיל, לרבות במידה שיתקיימו אחד או יותר מהגורמים הבאים: (א) שינוי לרעה בביקוש לדיור להשכרה או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן להשכרה למגורים בכלל ובאזור בו ממוקמים הפרויקטים בפרט; (ב) שינוי בתוכניות בנין עיר שטרם אושרו עובר לאישורן; (ג) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקטים, לרבות אישורים רגולטוריים (התלויים בצדדים שלישיים); (ד) התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה ריט אזורים כמפורט בסעיף 27 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2022 של ריט אזורים שפורסם ביום 28 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: [2023-01-033639]).

תחום הנכסים המניבים בישראל

נכון למועד דוח זה, החברה מחזיקה 50% בפרויקט הרצליה הילס ובשלושה מרכזים מסחריים שכונתיים מניבים שהוקמו כחלק מפרויקטי המגורים של החברה.

1. **הרצליה הילס** - נכון למועד הדוח, מדובר בנכס המניב העיקרי של החברה, הכולל כ- 28,000 מ"ר מבני משרדים וכ- 3,000 מ"ר מסחרי. נכון למועד פרסום הדוח הנכס נמצא בתפוסה מלאה. למידע נוסף לגבי הרצליה הילס ראו חלק ו' לדוח זה.
2. **מרכזים מסחריים** - נכון למועד הדוח לחברה שלושה מרכזים מסחריים מניבים ("הבלוק" בבאר שבע, מבשרת ציון וגליל ים עדיין בשלב האכלוס הראשוני).

בנוסף, הפרויקטים של החברה שכוללים שטחי מסחר בראשון לציון, Moment בת ים, שער העיר בגבעת שמואל, N סוקולוב בנתניה נמצאים בשלבי הקמה שונים. כמו כן, המשיכה החברה לקדם תכנון של פרויקטים נוספים הכוללים שטחי מסחר ותעסוקה והחברה צופה כי תחל בהקמתם של מספר פרויקטים כאמור במהלך שנת 2023.

יצוין עוד כי במסגרת המקרקעין שנרכשו על ידי החברה בצומת פת וברוממה בירושלים, ברחוב המסגר בתל אביב ונכסים אחרים, קיימים שטחים מסחריים אשר מניבים דמי שכירות בהיקף שנתי כולל של כ- 7 מיליון ש"ח וזאת עד להשלמת התכנון ותחילת הקמתם של הפרויקטים המיועדים.

סך הכנסות דמי השכירות שנבעו לחברה בגין נכסים אלו (ומנכסים לא מהותיים אחרים) הסתכמו בשנת הדוח לכ- 29 מיליון ש"ח. בנוסף, נבעו לחברה נבעו הכנסות דמי שכירות בסך של כ- 5 מיליון ש"ח משימוש ביניים זמני של נכסים שנרכשו והינם מיועדים להשבה במסגרת פרויקטי מגורים מעורבי שימושים.

להלן מידע לגבי שטחי המסחר והתעסוקה בפרויקטים העיקריים (לרבות בהקמה ובתכנון) של החברה:

פרויקט	שימושים	סטטוס	סך שטח מ"ר	NOI מוערך (תפוסה מלאה)	שיעור שטחים שהושכרו למועד הדוח	מועד השלמה צפוי
הרצליה הילס (*)	משרדים/מסחר	פעיל	31,126	22.6	100%	-
הבלוק - באר שבע	מסחר	פעיל	1,900	2.6	91%	-
מבשרת ציון	מסחר	פעיל	1,912	2.4	53%	-
אזורים הכוכב, גליל ים	מסחר	פעיל	2,226	3.7	100%	-
אזורים הנרקיס ראשל"צ	מסחר	בהקמה	2,517	5.5	71%	2023-2024
אזורים Moment בת ים	משרדים/מסחר	בהקמה	6,343	8.0	14%	2025
שער העיר ג. שמואל	מסחר	בהקמה	4,345	6.0	35%	2025
N סוקולוב, נתניה	מסחר	בהקמה	691	1.2	27%	2026
Symphony, חולון	מסחר	בתכנון	783	1.8	49%	2026
שיכון ויצמן, הרצליה	משרדים/מסחר	בתכנון	5,895	9.9	-	-
עיר הים, חיפה	משרדים/מסחר	בתכנון	3,620	4.8	-	-
אחרים		פעיל		1.7		
סה"כ			61,357	70.2		

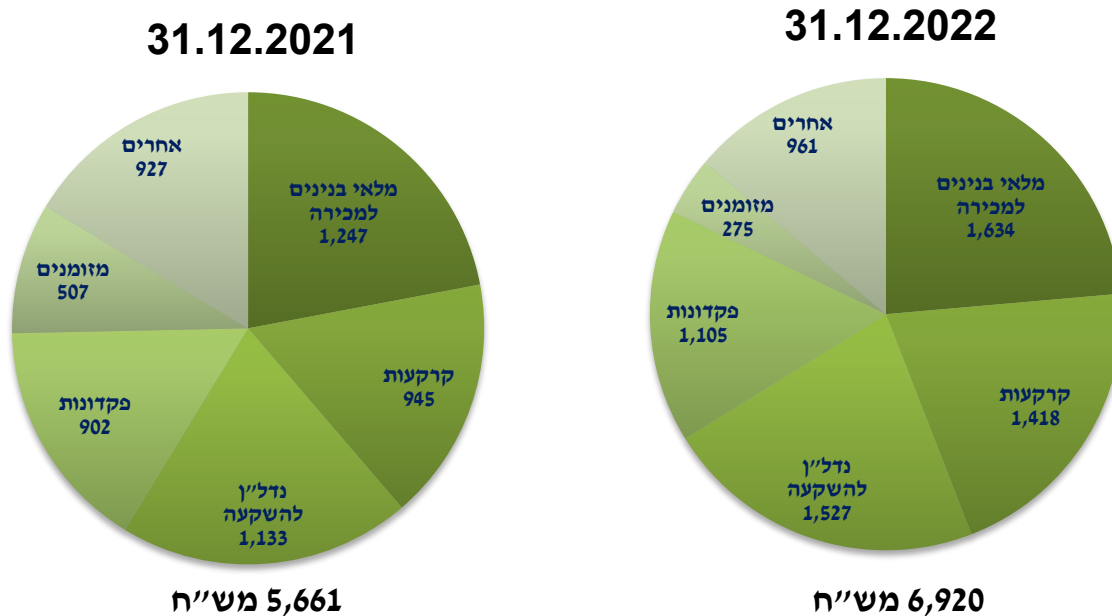
(*) השטחים הינם במונחי 100% (כוללים את חלק השותפים). הנתונים הכספיים מייצגים את חלק החברה.

המידע המפורט לעיל ביחס להיקף ההכנסות הצפוי לאחר הפעלת הנכסים בתפוסה מלאה ומועד ההשלמה הצפוי של הפרויקטים, הינו מידע המבוסס על הערכות, תחזיות, אומדנים, מטרות ותחשיבים כלכליים שערכה החברה אשר התממשותם אינה ודאית ואינו כולו בשליטתה, ומהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך. המידע בדבר היקף ההכנסות הצפוי לאחר הפעלת הנכסים, מבוסס, בין היתר, על תחשיבים כלכליים של החברה על בסיס ניסיונה, ניתוח מצב השוק, דוחות אפס והערכות ואומדנים בנוגע לעלויות תפעוליות, שיעורי תפוסה ודמי שכירות אותם תוכל החברה לגבות. כן יובהר, כי המידע בדבר מועד ההשלמה הצפוי של הפרויקטים מבוסס, בין היתר, על אישורי תכניות בנין עיר מתאימות, מועדים לקבלת היתרי בניה, עיתוי חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים בפרויקטי פיננו-בינו ועל הערכות החברה בהתבסס על ניסיונה. הערכות ותכניות החברה עלולות שלא להתממש או להתממש באופן השונה מתכנוניה כך שהנתונים בפועל עלולים להיות שונים מהנתונים המפורטים לעיל, לרבות במידה שיתקיים אחד או יותר מן הבאים: (א) שינוי לרעה בביקוש למשרדים להשכרה או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן המניב למסחר בכלל ובאזור בו ממוקמים הפרויקטים בפרט; (ב) ייחולו שינויים בעלויות התפעוליות הצפויות של הפרויקטים (ג) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקטים, לרבות אישורים רגולטוריים (התלויים בצדדים שלישיים); (ד) יחולו שינויים בזמינותם של חומרי הגלם ו/או בזמינות כוח האדם לבניה; (ה) התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 6 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח זה.

יובהר כי לעניין פרויקטים של התחדשות עירונית, עקב מורכבות הפרויקטים, הצורך להגיע להסכמות עם מספר גדול מאוד של דיירים ולהחתימם על חוזים מחייבים, הליכי התכנון המורכבים, הסדרי מיסוי מיוחדים החלים על פרויקטים אלה ועוד, אין כל ודאות שהפרויקטים האמורים ייצאו אל הפועל או שיצאו אל הפועל במועדים הצפויים על-ידי החברה.

להלן נתונים מתוך סעיפי הדוחות הכספיים וההסברים להתפתחויות העיקריות שחלו (הנתונים הינם במיליון ש"ח).

נכסי החברה - להלן פילוח נכסי החברה



פירוט שינויים עיקריים בנכסי החברה

מזומנים ושווי מזומנים

יתרת המזומנים ושווי מזומנים ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמה לסך של כ- 275 מיליון ש"ח זאת לעומת יתרה בסך של כ- 507 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. לפרטים אודות תזרימי המזומנים של החברה, ראו סעיף 03 להלן (תזרים המזומנים, נטו).

מלאי בנינים למכירה

מלאי הבניינים למכירה גדל בסך של כ- 387 מיליון ש"ח במהלך תקופת הדוח. הגידול במלאי בנינים למכירה נובע בעיקרו מזקיפת עלות ההקמה של פרויקטים קיימים בסך של כ- 822 מיליון ש"ח, הכרה בעלות המקרקעין בעסקאות קומבינציה בסך כולל של כ- 239 מיליון ש"ח והפעלת פרויקטים חדשים בסך של כ- 205 מיליון ש"ח ומנגד נגרעו לרווח והפסד עלויות בגין פרויקטים בשלבי הקמה ופרויקטים אשר הושלמו בסך של כ- 795 מיליון ש"ח. בנוסף, סווגה עלות הבניין שיועד להשכרה בפרויקט Central Park שלב ב' בסך של כ- 83 מיליון ש"ח.

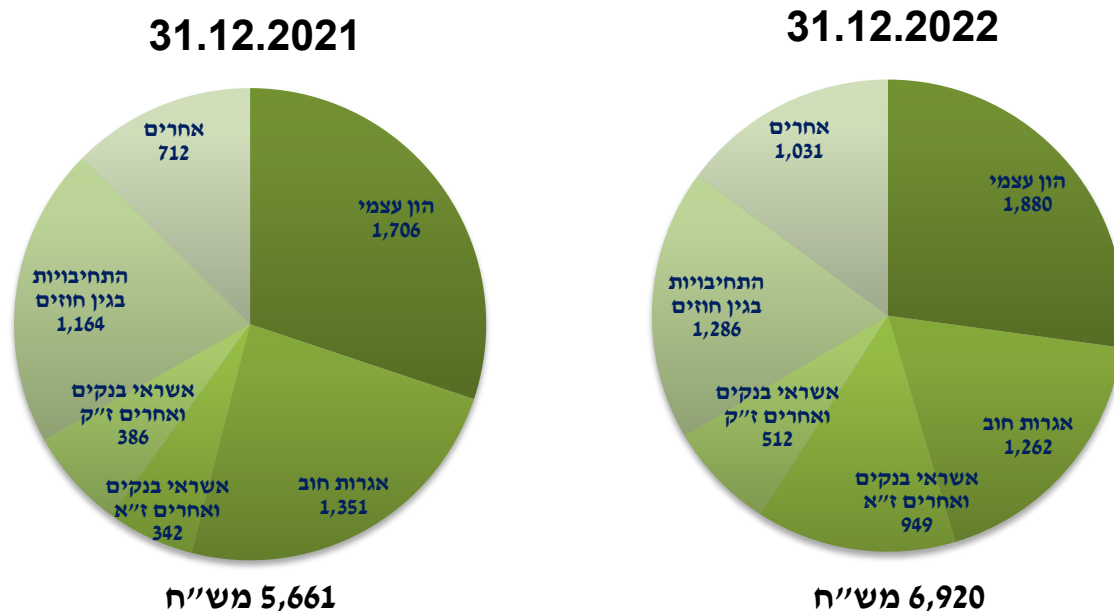
קרקעות

הגידול ביתרת קרקעות במהלך תקופת הדוח הסתכם בסך של כ- 473 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח שילמה החברה סך של כ- 224 מיליון ש"ח כנגד השלמת העסקה לרכישת הקרקע במתחם פי גלילות בשכונת הר נוף בירושלים (ראו סעיף 8 לדוח הדירקטוריון לשנת 2021), סך של כ- 233 מיליון ש"ח לרכישת קרקע אמת המים (ראה סעיף 5 לעיל) וסך של כ- 60 מיליון ש"ח כנגד השלמת עסקת המסגר בתל אביב (ראו סעיף 7 לדוח הדירקטוריון לשנת 2021). בנוסף, החברה השקיעה סך של כ- 41 מיליון ש"ח בהשלמת העסקה לרכישת קרקע נוספת בשכונת רוממה בירושלים וכ- 27 מיליון ש"ח בגין עסקת הקרקע בשכונת הר נוף בירושלים. בנוסף, סווגה למלאי מקרקעין עלות הבניין שיועד להשכרה בפרויקט Central Park שלב ב' בסך של כ- 83 מיליון ש"ח. מנגד קרקעות בהיקף של כ- 205 מיליון ש"ח סווגו למלאי בניינים למכירה בעקבות הפעלתם, וקרקעות בהיקף 34 מיליון ש"ח סווגו כמיועדות למימוש.

נדל"ן להשקעה

עיקר הגידול בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 394 מיליון ש"ח נובע מייחוס חלק מעלות הרכישה של הקרקע ברחוב המסגר בתל אביב ושל הקרקע במתחם פי גלילות בשכונת הר נוף בירושלים בסך כולל של כ- 115 מיליון ש"ח לנדל"ן להשקעה. יחוס עלות הרכישה כאמור בוצע בהתאם לשימושים הצפויים השונים במקרקעין. כמו כן, החברה השקיעה סך של כ- 144 מיליון ש"ח בפרויקטים בהקמה הכוללים שטחי מסחר ותעסוקה וכן רשמה שערודך של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 77 מיליון ש"ח. בנוסף, בתקופת הדוח חל גידול ביתרת הנכסים בארצות הברית בסך של כ- 56 מיליון ש"ח כתוצאה מעלייה בשער החליפין של הדולר.

התחייבויות והון עצמי - להלן פילוח התחייבויות החברה העיקריות

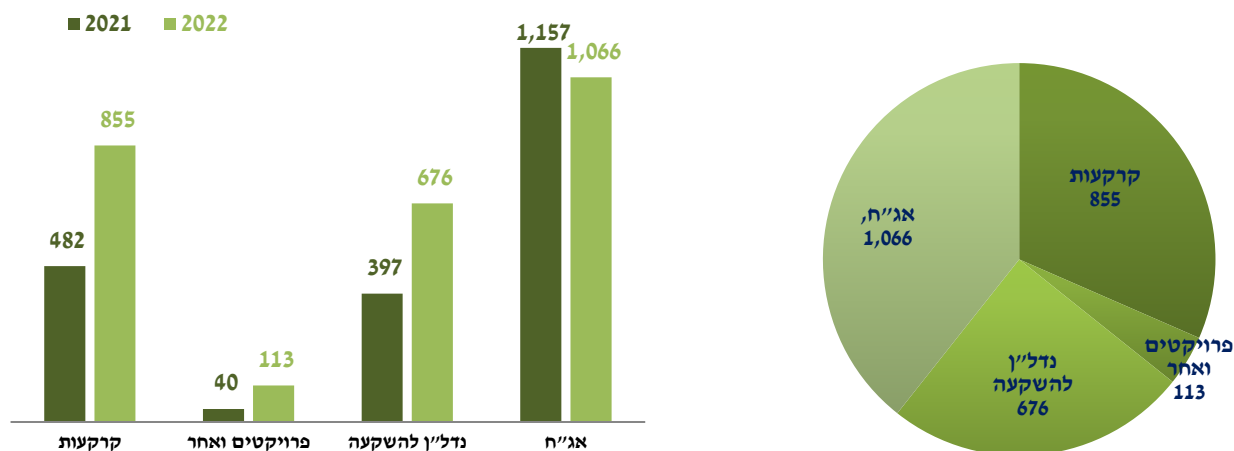


פירוט שינויים עיקריים בהתחייבויות החברה

התחייבויות פיננסיות של החברה

מרכיבי החוב העיקריים של החברה הינם חוב בנקאי שניטל לטובת מימון פרויקטים, רכישת קרקעות ונדל"ן מניב וכן אגרות חוב שהונפקו לציבור. במהלך תקופת הדוח חל גידול בהיקף האשראי נטו שנטלה החברה בסך של כ- 644 מיליון ש"ח בעיקר לצורך מימון עסקאות לרכישת מקרקעין כמפורט לעיל בסעיף פירוט העסקאות וההתקשרויות העיקריות שבוצעו בתקופת הדוח.

להלן פירוט רכיבי החוב של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 והתפתחות בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2021:



* אגרות החוב (סדרה 15) בסך של 195 מיליון ש"ח מוצגת תחת מימון נדל"ן להשקעה.
* הלוואות שניטלו לטובת רכישת מקרקעין ביעודים מעורבי שימושים יוחסו בהתאמה לסיווג המקרקעין.

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (זמן ארוך וזמן קצר)

במהלך תקופת הדוח גדל האשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 733 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מקבלת אשראי בסך של כ- 1,000 מיליון ש"ח למימון רכישות מקרקעין. מנגד פרעה החברה אשראי בסך של כ- 288 מיליון ש"ח. נכון לתאריך הדוח, סך האשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים במסגרת ההתחייבויות השוטפות הסתכם לכ- 512 מיליון ש"ח. מתוך סך זה כ- 370 מ"ש"ח הינו אשראי בגין קרקעות שמועד פרעונן על פי הסכמי הלוואה חל בשנת 2023. בגין חלק מאשראי זה החברה לחתום במהלך שנת 2023 על הסכם ליווי ובגין חלקו האחר, החברה מעריכה שהלוואות אלו יועמדו מחדש לחברה עד להבשלת הפרויקט.

אגרות חוב כולל חלויות שוטפות של אגרות חוב

הקישורן בהיקף אגרות החוב נבע מפרעון אגרות חוב בסך של כ- 100 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב סדרות 11, 12 ו- 15.

התחייבויות בגין חוזים (ונכסי חוזים)

להלן השינויים בסעיפי המאזן המתייחסים לחוזים מול רוכשי דירות בשנת 2022:

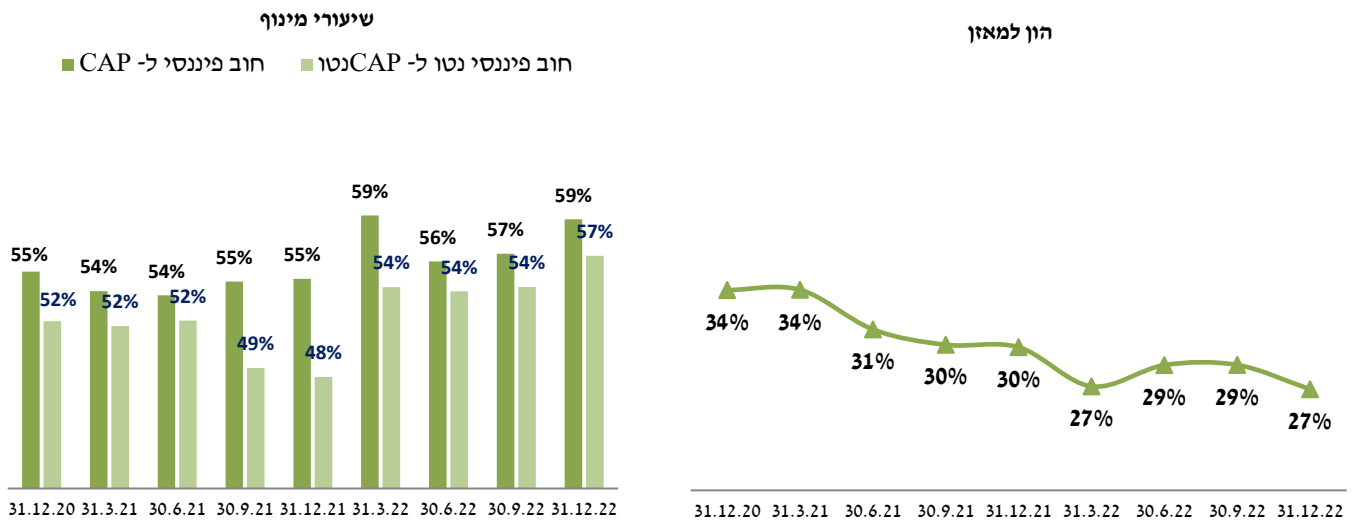
2022 תנועה	סעיף	שינוי	31.12.21	31.12.22	סעיף
1,151	תקבולים מרוכשי דירות	122	1,164	1,286	התחייבויות בגין חוזים
(928)	הכרה בהכנסה ממכירת דירות	101	(179)	(78)	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
223	סך השינוי	223	985	1,208	סך הכל, נטו

הון עצמי

הגידול בהון העצמי של החברה במהלך תקופת הדוח בסך של 174 מיליון ש"ח, נובע מרווח לתקופה בסך של כ- 172 מיליון ש"ח וגידול בקרן הון מהפרשי תרגום בסך של כ-39 מיליון ש"ח בעקבות עליית שער החליפין של הדולר. מנגד קטן ההון העצמי בגין דיבידנד ששולם על-ידי החברה בסך של 40 מיליון ש"ח וגידול בקרנות הון בסך של כ-1 מיליון ש"ח.

יחסים פיננסיים עיקריים²:

בתקופת הדוח חל קיטון ביחס ההון למאזן לאור הגידול המשמעותי בהיקף הנכסים של החברה בשיעור של 22% ובסך של כ- 1,259 מיליון ש"ח (ראו גם סעיף פירוט העסקאות וההתקשרויות העיקריות שבוצעו בתקופת הדוח). מנגד ההון העצמי של החברה גדל בשיעור של 10% ובסך של 174 מיליון ש"ח. יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו עלה לשיעור של 57% בעקבות מימון שניתן לטובת השלמת עסקת הרכישה של המקרקעין אמת המים בירושלים (ראו סעיף 5 בפירוט העסקאות וההתקשרויות העיקריות שבוצעו בתקופת הדוח, לעיל).



² להלן ההגדרות שנעשה בהן שימוש בתרשימים:

יחס חוב ל-CAP – סך החוב הפיננסי של החברה מחולק בסך החוב הפיננסי וההון העצמי של החברה.
יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו – היחס שבין החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו להלן) ובין סך ההון והחוב (CAP) נטו (כהגדרתו להלן) על בסיס נתוני הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים המבוקרים או הסקורים, שעל בסיס מאוחד.
חוב פיננסי נטו – יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים ובניכוי יתרות תיק נזיל (כהגדרתו להלן).
תיק נזיל – יתרת מזומנים בצירוף פיקדונות לזמן קצר, בצירוף ניירות ערך סחירים ובניכוי מזומנים המוגבלים לשימוש.
CAP נטו – הון עצמי מאזני בתוספת חוב פיננסי נטו.
הון עצמי מאזני – הון עצמי מאזני כמוצג בדוחות הכספיים (כולל זכויות מיעוט).
יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו – סך החוב הפיננסי של החברה נטו ממזומנים ושווי מזומנים מחולק בסך של החוב הפיננסי של החברה נטו ממזומנים ושווי מזומנים וההון העצמי של החברה.
יחס הון למאזן – הון חשבונאי מחולק בסך מאזן.
יחס הון למאזן בנטרול מקדמות – הון חשבונאי מאוחד מחולק בסך מאזן מאוחד בנטרול המקדמות.

2. תוצאות הפעילות העסקית

להלן סעיפי דוח רווח והפסד עיקריים לתקופה של שנה שנסתיימה בשנים 2021 ו-2020, בהתאמה:

2020	2021	2022	
באלפי ש"ח			
1,213,645	1,462,036	1,027,806	הכנסות
35,484	47,960	76,450	ממכירת בנינים וקרקעות
1,249,129	1,509,996	1,104,256	דמי שכירות, שרותים ודמי שימוש
1,012,511	1,196,121	808,911	עלויות
5,279	9,488	16,394	עלות הבנינים והקרקעות שנמכרו
1,017,790	1,205,609	825,305	עלות השרותים והוצאות אחזקה
-	-	(2,139)	הפרשה לירידת ערך בניינים וקרקעות, נטו
231,339	304,387	276,812	רווח גולמי
22,142	126,636	76,803	עליה בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו
253,481	431,023	353,615	הוצאות מכירה
(28,158)	(37,608)	(30,990)	הוצאות הנהלה וכלליות
(38,359)	(41,664)	(47,558)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
960	(2,684)	(1,311)	השפעת הנפקת קרן הריט אזורים ה.פ. ליווינג, נטו
(23,442)	-	-	רווח מפעולות
164,482	349,067	273,756	הוצאות מימון נטו
(49,277)	(45,804)	(73,434)	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
19,450	87,958	10,661	השווי המאזני
134,655	391,221	210,983	רווח לפני מסים על ההכנסה
(23,798)	(69,191)	(39,440)	מסים על ההכנסה
110,857	322,030	171,543	רווח לשנה מיוחס לבעלים של החברה

להלן תמצית התוצאות בדוחות רווח והפסד בחלוקה לרבעונים בשנת 2022

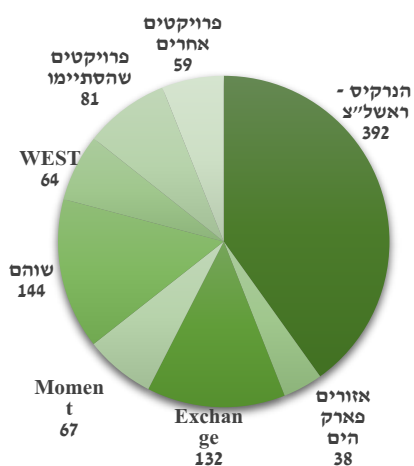
רבעון 1 אלפי ש"ח	רבעון 2 אלפי ש"ח	רבעון 3 אלפי ש"ח	רבעון 4 אלפי ש"ח	
245,529	273,240	214,077	294,960	הכנסות
16,308	17,444	19,928	22,769	ממכירת בנינים וקרקעות
261,838	290,684	234,005	317,729	דמי שכירות, שרותים ודמי שימוש
64,711	76,674	65,355	70,072	רווח גולמי
38,388	92,728	44,967	97,673	רווח מפעולות
51,774	91,978	39,050	28,181	רווח לפני מסים על הכנסה
43,666	84,154	31,185	12,538	רווח נקי לתקופה

הכנסות החברה

הכנסות ממכירת דירות

היקף הכנסות ממכירת דירות הסתכם בשנת 2022 בכ- 977 מיליון ש"ח וזאת לעומת כ- 1,462 מיליון ש"ח בשנת 2021. היקף ההכנסות המוכרות מושפע ממכירת דירות בפרויקטים בבניה ומקצב התקדמות הביצוע במהלך תקופת הדוח.

להלן פירוט ההכנסות שהוכרו בשנת 2022 בפילוח לפי פרויקטים (במיליון ש"ח):



דמי שכירות, דמי שימוש ושרותי ניהול

היקף הכנסות מדמי שכירות הסתכם בשנת 2022 בכ- 52 מיליון ש"ח וזאת לעומת כ- 29 מיליון ש"ח בשנת 2021. הגידול בהכנסות נבע בעיקרו מהפעלה (שנה מלאה)

של הבלוק בבאר שבע, מהפעלת Miroza 2 ביונקרס, ארה"ב וכן מהכנסות משימוש ביניים זמני של נכסים שנרכשו והינם מיועדים להשבחה במסגרת פרויקטי מגורים מעורבי שימושים.

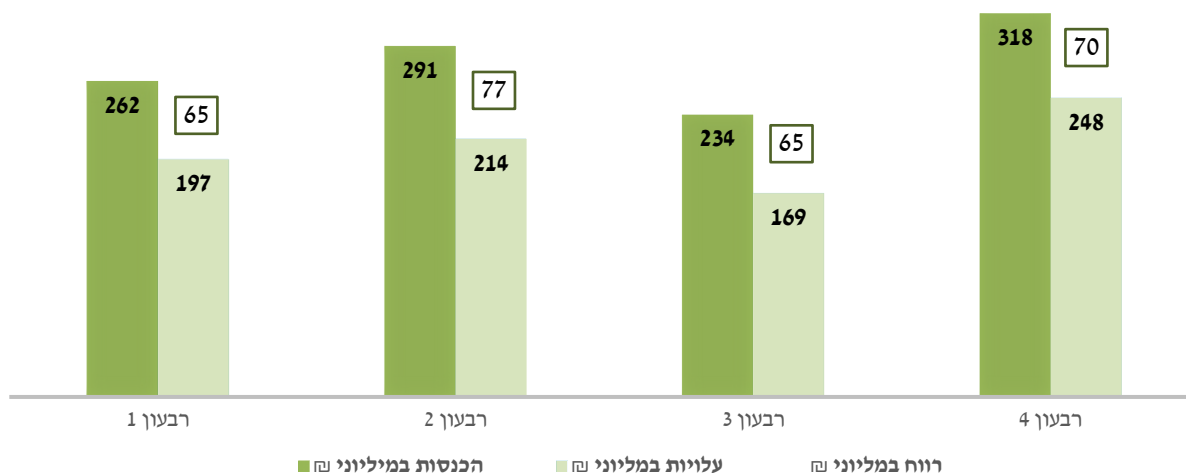
היקף הכנסות החברה משירותי ניהול הסתכם בשנת 2022 בכ- 24 מיליון ש"ח וזאת לעומת כ- 19 מיליון ש"ח בשנת 2021. הגידול נבע בעקבות הגידול בהיקפי הפעילות של ריט אזורים.

רווח גולמי

הרווח הגולמי ממכירת דירות (ללא רווח מדמי שכירות והוצאות אחרות הכלולות ברווח הגולמי) הסתכם בשנת 2022 לכ- 181 מיליון ש"ח וזאת לעומת כ- 261 מיליון ש"ח בשנת 2021. שיעור הרווח הגולמי ממכירת דירות מושפע בעיקר מתמהיל הפרויקטים בשלבי הקמה המוכרים ברווח והפסד.

הרווח הגולמי מפעילות הנכסים המניבים הסתכם בתקופת הדוח בכ- 60 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ- 38 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן פירוט ההכרה בהכנסות אל מול העלויות שנזקפו בגינן בעלות המכר והרווח הגולמי שנוצר לחברה בחלוקה לרבעונים



עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

בתקופת הדוח רשמה החברה רווח מעליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של 77 מיליון ש"ח לעומת 127 מיליון ש"ח בשנת 2021. עיקר הרווח נבע מעליה בשווי הוגן של קרקע בכפר נטר בסך של כ- 30 מיליון ש"ח, של הרצליה הילס בסך של כ- 21 מיליון, של Miroza 3 (בהקמה) בסך של כ- 18 מיליון ש"ח ושל ראשון לציון נרקיסים (בהקמה) בסך של כ- 14 מיליון ש"ח. קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ביחס לנכסים מהותיים התבססה על הערכות שווי שנערכו על-ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים.

הוצאות מכירה

הוצאות המכירה הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 31 מיליון ש"ח לעומת 38 מיליון ש"ח בשנת 2021. סעיף זה כולל בעיקרו עלויות פרסום ועמלות מכירה בגין מכירת יחידות דור. הקיטון בהוצאות המכירה נובע מהירידה בהיקף עמלות מכירה בעקבות הירידה בהיקפי המכירות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, בשנת 2021 נכללה עלות קמפיין שיווקי של פרויקט Moment בת ים ופרויקט Exchange רמת גן.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה והכלליות הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 48 מיליון ש"ח לעומת כ- 42 מיליון ש"ח בשנת 2021. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נבע בעיקרו מעדכון תנאי העסקתם של יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה (לרבות בגין זקיפת תגמול מבוסס מניות למנכ"ל החברה - ראו סעיף 12.3 להלן).

הוצאות מימון

במהלך תקופת הדוח הסתכמו הוצאות המימון, נטו (בניכוי הוצאות מימון שהונו לנכסים כשירים והכנסות מימון) לסך של כ- 73 מיליון ש"ח לעומת כ- 46 מיליון בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בהוצאות המימון נובע מהרחבת היקף האשראי שנטלה החברה בסך של כ- 644 מיליון ש"ח ביחס להיקף החוב אשתקד, מהשפעה עלית הריבית וכן מהוצאות מימון בגין הפרשי הצמדה לאור עליית המדד בסך של כ- 10 מיליון ש"ח ומהוצאות מימון חד פעמיות במסגרת הסדר שומות.

חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הסעיף כולל את חלקה של החברה בתוצאותיה של ריט אזורים ושל החברות המוחזקות בפרויקט קינג דיוויד. במהלך תקופת הדוח חלקה של החברה בהפסדיה של ריט אזורים הסתכמו בסך של 7 מיליון ש"ח (46 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2022). במהלך תקופת הדוח חלה עליה בשווי ההוגן של הנכסים המניבים של ריט אזורים בסך של כ- 287 מיליון ש"ח. מנגד, מהלך הרבעון האחרון של שנת 2022 חלה ירידה משמעותית בשווי ההוגן של קרקעות המיועדות לשכירות ארוכת טווח, שרכישתן הושלמה במהלך שנת 2022 בסך כולל של כ- 249 מיליון ש"ח וכן נזקפו עלויות מימון בעקבות עליית הריבית.

תזרים המזומנים, נטו

תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

בשנת 2022 - בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 287 מיליון ש"ח. התזרים השלילי מפעילות שוטפת נבע בעיקר מהשקעה במלאי קרקעות בסך של כ- 622 מיליון ש"ח ומיסים ששולמו בסך של כ- 56 מיליון ש"ח בניכוי הרווח התזרימי בתקופה (רווח נקי לאחר התאמות) בסך של כ- 203 מיליון ש"ח וקיטון בהון החוזר בסך של כ- 189 מיליון ש"ח (אשתקד - 990 מיליון ש"ח).

בשנת 2021 - בתקופת הדוח הפיקה החברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ- 818 מיליון ש"ח. התזרים החיובי מפעילות שוטפת נבע בעיקר מהרווח התזרימי בתקופה (רווח נקי לאחר התאמות) בסך של כ- 227 מיליון ש"ח ומקיטון בהון החוזר בסך של כ- 990 מיליון ש"ח. מנגד השקיעה החברה במלאי קרקעות בסך של כ- 622 מיליון ש"ח ושילמה מיסים בסך של כ- 14 מיליון ש"ח.

בשנת 2020 - בתקופת הדוח הפיקה החברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ- 402 מיליון ש"ח. התזרים החיובי מפעילות שוטפת נבע בעיקר מהשקעה במלאי קרקעות בסך של כ- 187 מיליון ש"ח ומיסים ששולמו בסך של כ- 55 מיליון ש"ח בניכוי הרווח התזרימי בתקופה (רווח נקי לאחר התאמות) בסך של כ- 171 מיליון ש"ח וקישון בהון החוזר בסך של כ- 473 מיליון ש"ח.

תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

בשנת 2022 - בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות השקעה בסך של כ- 448 מיליון ש"ח. התזרים מפעילות השקעה כלל בעיקר השקעה בפרויקטים מעורבי שימושים הכוללים שטחי מסחר ותעסוקה בסך של כ- 233 מיליון ש"ח, השקעה בפקדונות כספיים ומתן הלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר בסך של כ- 60 מיליון ש"ח ושינוי במזומנים בחשבונות ליווי בסך של כ- 203 מיליון ש"ח. כנגד, נפרעו הלוואות שניתנו לחברות כלולות בסך של כ- 30 מיליון ש"ח והתקבלה ריבית במזומן בסך של כ- 11 מיליון ש"ח.

בשנת 2021 - בתקופת הדוח לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות השקעה בסך של כ- 832 מיליון ש"ח. התזרים מפעילות השקעה כלל בעיקר השקעה בפרויקטים בתחום הנדל"ן להשקעה בסך של כ- 145 מיליון ש"ח, מתן הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 12 מיליון ש"ח ושינוי במזומנים בחשבונות ליווי בסך של כ- 676 מיליון ש"ח.

בשנת 2020 - בתקופת הדוח לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות השקעה בסך של כ- 89 מיליון ש"ח. התזרים מפעילות השקעה כלל בעיקר השקעה בפרויקטים בתחום הנדל"ן להשקעה בסך של כ- 38 מיליון ש"ח, מתן הלוואות לזמן ארוך, נטו בסך של כ- 19 מיליון ש"ח לשותפים בפרויקטים משותפים וגידול במזומנים מוגבלים בסך של כ- 65 מיליון ש"ח. כנגד, נפרעו לחברה הלוואות שניתנו לחברות כלולות בסך של כ- 34 מיליון ש"ח.

תזרימי המזומנים מפעילות מימון

בשנת 2022 - בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות מימון בסך של כ- 501 מיליון ש"ח. עיקר התזרים החיובי מפעילות מימון בתקופת הדוח נבע מקבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים בסך של כ- 813 מיליון ש"ח. מנגד, החברה פרעה הלוואות לזמן קצר בסך נטו של כ- 31 מיליון ש"ח ואגרות חוב בסך של כ- 100 מיליון ש"ח, שילמה דיבידנד בסך של 40 מיליון ש"ח וכן שילמה ריבית בסך של כ- 66 מיליון ש"ח.

בשנת 2021 - בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות מימון בסך של כ- 295 מיליון ש"ח. עיקר התזרים החיובי מפעילות מימון בתקופת הדוח נבע מהנפקת אגרות חוב (סדרה 14) דרך הרחבה והנפקת אגרות חוב (סדרה 15) בסכום נטו של כ- 380 מיליון ש"ח וקבלת הלוואות מבנקים נטו בסך של כ- 283 מיליון ש"ח. מנגד, החברה פרעה הלוואות לזמן ארוך לבנקים בסך של כ- 204 מיליון ש"ח (בעיקר פירעון ההלוואה למוסד בנקאי שמימן את הנכס המניב בהרצליה הילס) ואגרות חוב בסך של כ- 106 מיליון ש"ח וכן שילמה ריבית בסך של כ- 58 מיליון ש"ח.

בשנת 2020 - בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות מימון בסך של כ- 274 מיליון ש"ח. עיקר התזרים השלילי מפעילות מימון בתקופת הדוח נבע מפירעון הלוואות לזמן קצר מבנקים, נטו בסך של כ- 334 מיליון ש"ח, הלוואות לזמן ארוך נטו בסך של כ- 176 מיליון ש"ח ומפרעון אגרות חוב בסך של כ- 306 מיליון ש"ח. מנגד גייסה החברה אגרות חוב (סדרה 13) בסך נטו של כ- 147 מיליון ש"ח ואגרות חוב (סדרה 14) בסך נטו של 396 מיליון ש"ח.

התחייבויות עיקריות של הקבוצה כלפי בנקים בישראל נכון למועד הדוח

החברה התחייבה כלפי תאגידי בנקאיים וכלפי מחזיקי אגרות החוב לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות. לפרטים בדבר התניות פיננסיות אלו, אופן עמידתה של החברה בהן והסכמות עם הבנקים האמורים ראו סעיף 10 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח תקופתי זה וביאור 17 לדוחות הכספיים.

3. נזילות ומקורות המימון

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 275 מיליון ש"ח. יצוין עוד, כי נכון לאותו מועד, לחברה עודפי הון עצמי שהושקעו בפרויקטים בליווי (מעבר להון העצמי הנדרש בהתאם להסכמי הליווי) בסך של כ- 73 מיליון ש"ח, שיש באפשרות החברה למשוך מחשבונות הליווי. כמו כן, נכון למועד אישור דוח זה לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות (שאינן במסגרת ליווי פרויקטים) בסך של 100 מיליון ש"ח.

לפרטים בדבר גיוס סך של כ- 151 מיליון ש"ח במסגרת הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה 13 של אגרות החוב בחודש ינואר 2023 - ראו סעיף 12.7 בחלק ג' לדוח זה.

לפרטים נוספים בדבר עיקר אמצעי המימון של הקבוצה, ראו גילוי בדבר אגרות החוב של החברה כמפורט בחלק ו' לפרק זה להלן וכן בסעיף 10 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח תקופתי זה.

אמצעים הונניים

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכם לסך של 1,880 מיליון ש"ח לעומת סך של 1,706 מיליון ש"ח ביום 31.12.2021.

התחייבויות לזמן קצר ולזמן ארוך

יתרת הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים ליום 31 בדצמבר 2022 (כולל חלויות שוטפות), מסתכמת בסך של 710 מיליון ש"ח (כולל חלויות שוטפות של אגרות חוב בסך של 198 מיליון ש"ח) ולזמן ארוך בסך של 2,012 מיליון ש"ח (כולל אגרות חוב בסך של 1,064 מיליון ש"ח). בדרך כלל הלוואות שהחברה נוטלת מהבנקים בארץ אינן צמודות ונושאות ריבית מבוססת פריים (נכון ליום 31 בדצמבר 2022 - בשיעור שנתי של 5%-6.2%) סך של 296 מיליון ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים בארה"ב נקובות בדולר ארה"ב ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 7.8%-8.2%.

4. תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות החברה

בהתאם לנתוני הדוחות הכספיים של החברה ובהתייחס להוראות תקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנה 10(ב)(14)"), שעניינה גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה שנקבעו בתקנה 10(ב)(14).

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

5. תרומות

החברה רואה בתרומה לקהילה חשיבות רבה וחלק בלתי נפרד מפעילותה וממעורבותה החברתית בקהילה בישראל. עיקרי מדיניות התרומות של החברה הינם כדלקמן:

תקציב התרומות השנתי ייקבע מידי שנה על-ידי דירקטוריון החברה, עם אישור הדוחות הכספיים לשנה שחלפה, ויעמוד על שיעור של 1.5% מהרווח הנקי בשנה הקודמת אך לא פחות מ- 1.2 מיליון ש"ח בשנה.

מתן התרומות בפועל יבוצע לאורך השנה בהתאמה ישירה לרווח הנצבר באותה שנה. מכאן, שתבוצע בדיקה רבעונית של תוצאות החברה, ובהתאם לתוצאות כאמור ו/או הצפי לתוצאות החברה בהמשך אותה שנה מסוימת, ייקבע האם יש להקטין את סך התרומות שהוקצב לאותה שנה. כמו כן נקבע כי במידה שלאחר המחצית הראשונה של שנה מסוימת רשמה החברה הפסד בדוחותיה, היקף התרומות המותר באותה שנה (כפי שנקבע על-ידי הדירקטוריון בהתבסס על היקף המכירות בשנה שחלפה), יוגבל אוטומטית לסך של 1.2 מיליון ש"ח באותה שנה קלנדרית. בנוסף, לא תינתן תרומה בודדת בגובה של למעלה מ- 10% מתקציב התרומות, אלא אם כן הדבר אושר על-ידי ועדת התרומות שהוקמה, בה חברים מנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון.

התרומות יינתנו בעיקרן (80%) למוסדות חינוך והיתרה לגורמים אחרים, כולם גופים המוכרים לצורכי מס; החברה תתרום רק לעמותות רשומות בעלות אישורים (אישור ניהול תקין, אישור לפי סעיף 46א' לפקודת מס הכנסה, אישור ניהול ספרים ואישור ניכוי מס במקור);

כל תרומה המהווה עסקה עם בעל עניין כפופה לקבלת אישורי האורגנים הרלוונטיים בהתאם לאופי העסקה ומהותה; במידה שבשנה מסוימת לא נוצל תקציב התרומות במלואו, ניתן יהיה להעביר את היתרה לשנה העוקבת; אחת לשנה ייבדק על-ידי מבקר הפנים היקף התרומות, חלוקתם והגורמים להם הוענקה התרומה. בחודש יולי 2015 התקבלה החלטה של הדירקטוריון לאשר כי אף שהמדיניות הקיימת הינה שתרומה יחידה לא תעלה מעל שיעור של 10% מתקציב התרומות השנתי, באם תקציב התרומות השנתי יהיה נמוך מ- 2 מיליון ש"ח, ניתן יהיה לתרום בודדת בסך של 200 אלפי ש"ח.

בשנת 2022 תרומה החברה סך של כ- 1,307 אלפי ש"ח.

6. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה נקבע על ידי דירקטוריון החברה לשני דירקטורים וזאת בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת דוחותיה הכספיים של החברה, לאור תחומי פעילות החברה, וכן בהתחשב בהרכב הדירקטוריון בכללותו הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה. נכון למועד פרסום הדוח, מכהנים בדירקטוריון החברה שני דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית: ה"ה ליאור מור (דח"צ) ואברהם אלימלך (דח"צ). לפרטים אודות כישוריהם וניסיונם אשר בגינם הם נחשבים כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו תקנה 26 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) הנכלל בדוח תקופתי זה.

7. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, הגברת נורית פלג מכהנת כדירקטורית בלתי תלויה בדירקטוריון החברה וה"ה ליאור מור ואברהם אלימלך מכהנים כדירקטורים חיצוניים בדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים אודותיהם ראו תקנה 26 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) הנכלל בדוח תקופתי זה.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה לא אימצה בתקנון החברה הוראה לעניין שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

כללי

החל מחודש מאי 2012, המבקר הפנימי בחברה הינו מר מיכאל גילינסקי ("המבקר"), עו"ד במקצועו, כמינוי אישי באמצעות משרד אודיט בקרה וביקורת, וכנותן שירותים חיצוני לחברה. מר גילינסקי הינו בוגר במשפטים ומנהל עסקים מהמרכז הבינתחומי בהרצליה, ומוסמך במנהל עסקים מהמכללה למינהל בראשון לציון.

בהתאם להצהרתו, המבקר הפנימי עמד במהלך תקופת כהונתו עד כה וכן נכון למועד הדוח, בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית"). המבקר משמש כמבקר פנים במספר חברות נוספות וארגונים נוספים. המבקר אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה, ואין לו קשרים עסקיים או אחרים עם החברה או גוף קשור אליה.

דרך המינוי

מינויו של המבקר אושר על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מימים 10 במאי ו-13 במאי 2012, בהתאמה, לאחר בחינת השכלתו וניסיונו המקצועי. החובות, הסמכויות והתפקידים המוטלים על המבקר הינם ניהול מערך ביקורת הפנים בקבוצה ודיווח להנהלת החברה ולוועדת הביקורת בדבר ממצאי בדיקותיו.

זהות הממונה על המבקר

הממונה הארגוני על המבקר הינו יו"ר דירקטוריון החברה.

תכנית העבודה

הביקורת הפנימית בחברה נערכת על בסיס תכנית רב-שנתית המחולקת פרטנית לכל שנה ואשר מוגשת לידי החברה על-ידי המבקר. השיקולים בקביעת תכנית הביקורת כוללים, בין היתר: משמעות ניהולית, תפעולית וכלכלית של הנושא מבחינת בקרה פנימית והשגת יעדי הארגון, החשיפה לסיכונים של נושאים ופעולות, ממצאים של ביקורת קודמת וכן הזמן שחלף מהביקורת הקודמת באותו נושא או בנושא רלוונטי אחר, בקשות מהנהלה ו/או ועדת הביקורת, הצורך בשמירה על מחזוריות בביצוע הביקורת ונושאים שהחברה מייחסת להם משקל אף אם אינם מבוטאים בערכים כספיים מהותיים.

תכנית הביקורת הרב שנתית נערכה בהתאם לסקר סיכונים לקביעת יעדי הביקורת הפנימית שנערך על ידי המבקר, כאשר מדי שנה מאושרת תכנית עבודה לאותה שנה על-ידי ועדת הביקורת. במידה שלדעת המבקר מתעורר צורך לפעול באופן שונה מהתכנית, פועל המבקר בתיאום עם ועדת הביקורת.

ביקורת בחו"ל או של תאגידים מוחזקים

תכנית הביקורת הרב שנתית מתייחסת בנוסף גם לתאגידים המהווים החזקות מהותיות של החברה ולפעילות החברה וחברות מוחזקות על-ידיה מחוץ לישראל. הגישה למידע הנדרש לביקורת אודות תאגידים אלו הובטחה באמצעות העברת התיקיה המשותפת המנוהלת לחברה בארץ ולתאגיד מחוץ לישראל וכוללת את המידע שנדרש לצורך הביקורת.

היקף העסקה

היקף עבודת המבקר בשנת 2022 עמד על כ- 750 שעות, בדומה להיקף השעות בשנת 2021.

היקף עבודת הביקורת הפנימית נקבע על-ידי ועדת הביקורת של החברה באופן שמבטיח לדעת ועדת הביקורת ביצוע ביקורת בתדירות מספקת על כלל פעילויותיה המהותיות של החברה, תוך בחינה כי ההיקף תואם את המקובל לחברות בתחומי פעילותה של החברה בעלות מאפיינים דומים. במקרים בהם לדעת יו"ר דירקטוריון החברה, ועדת הביקורת ו/או המבקר יידרשו תשומות ביקורת נוספות, הן תאושרנה על-ידי ועדת הביקורת. היקף הביקורת הפנימית בתקופת הדיווח לא צומצם ביחס לתקופת הדיווח האחרונה.

עריכת הביקורת

בהתאם להצהרת המבקר, כפי שהובאה בפני הדירקטוריון, הביקורת נערכת על-פי תקנים מקצועיים המפורסמים על-ידי המועצה המקצועית של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל.

גישה למידע

למבקר ניתנת גישה חופשית ובלתי מוגבלת לכל מסמך, מידע, מאגר נתונים, ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים כספיים, כנדרש בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

דין וחשבון המבקר

דין וחשבון הביקורת הפנימית הוגש בכתב, ונדון באופן שוטף עם ועדת הביקורת של החברה בנוכחות נציגי הנהלת החברה. בשנת 2022 ועד למועד פרסום הדוח התקיימו דיונים בוועדת הביקורת בממצאי הביקורת הפנימית במועדים הבאים: 5.4.2022 ו-18.10.2022.

הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר

להערכת דירקטוריון החברה היקף, אופי ורציפות פעילות הביקורת הפנימית ותוכנית העבודה, הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

תגמול

המבקר זכאי לגמול עבור ביצוע פעולות הביקורת בהתאם להיקף שעות הביקורת בפועל. לדעת דירקטוריון החברה אופן גמול זה הינו מקובל, ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי במהלך ביצוע עבודתו. היקף הגמול לו היה זכאי המבקר הפנימי של החברה בגין תקופת כהונתו בשנת 2022 עמד על כ- 175 אלפי ש"ח.

9. פרטים בדבר רואי החשבון המבקרים

להלן פרטים בדבר שכר רואי החשבון המבקרים של החברה אשר כיהנו במהלך תקופת הדוח, בגין שירותי ביקורת, שירותי מס הקשורים לביקורת ושירותים אחרים, בשנת 2022 ובשנה שקדמה לה:

2021		2022		שם רואי החשבון	שם החברה
שכר טרחה (אלפי ש"ח)		שכר טרחה (אלפי ש"ח)			
שירותים אחרים ^(*)	בגין שירותי ביקורת ומס ^(**)	שירותים אחרים ^(*)	בגין שירותי ביקורת ומס ^(**)		
369	650	181	750	בריטמן אלמגור זהר ושות'	החברה וחברות בת בארץ
-	239	30	244	רואי חשבון בחו"ל	חברות בנות בחו"ל

(*) שירותי מס הקשורים לביקורת.

(**) בגין עבודות כלכליות, תשקיפים ודיון בשומות מס ויעוץ בנושאים שונים שאינם נכללים כשירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת או שירותי מס הקשורים לביקורת.

שכר הטרחה של רואה החשבון נקבע בהתאם לשעות העבודה אשר נדרשות לצורך ביצוע פעולות הביקורת בחברה וביחס ליתר השירותים הניתנים לחברה על-ידי רואי החשבון המבקרים. הגורם המאשר את השכר הינו דירקטוריון החברה, אשר מסמך את הנהלת החברה לקבוע את שכר הטרחה עם רואי החשבון. לדעת הנהלת החברה, שכר הטרחה לשנת 2022 הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

10. גמול עובדים בכירים

ביום 7 ביוני 2022 אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול, עדכון והארכה של מדיניות התגמול של נושאי המשרה בחברה, בהתאם להוראות סעיפים 267א ו-118ב(1) לחוק החברות ("מדיניות התגמול"), לתקופה של שלוש שנים החל ממועד אישורה כאמור על-ידי האסיפה הכללית. לפרטים אודות מדיניות התגמול, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-041127), ותיקונים לו מימים 30 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-067075), 31 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-055986) ו-2 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-057123), המובאים כאן על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר תגמול נושאי משרה ובעלי עניין בשנת 2022, על-ידי החברה וחברות מאוחדות, ראו תקנה 21 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) הנכלל בדוח תקופתי זה.

חלק ג' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

11. אומדנים חשבונאיים קריטיים

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני דיווח בינלאומיים ("IFRS"), דורשת מההנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. לתיאור האומדנים החשבונאיים הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה ראו ביאור 20' לדוחות הכספיים.

12. אירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח ולאחר מועד הדוח על המצב הכספי

12.1 חלוקת דיבידנד

ביום 30 במרץ 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן לבעלי המניות של החברה בסך כולל של 40 מיליון ש"ח, המהווים 0.1898 ש"ח למניה רגילה בת 1 ש"ח ערך נקוב של החברה, לאחר שבחן את עמידת החברה במבחנים הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, מבחן הרווח וכן מבחן יכולת הפירעון, וקבע כי החברה עומדת במבחנים אלה כמפורט בדיווח מידי של החברה מיום 31 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-039748), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה. ביום 25 באפריל 2022 שילמה החברה לבעלי מניותיה את הדיבידנד, כאמור לעיל.

12.2 אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה

ביום 7 ביוני 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (בס"ק זה: "האסיפה"), את ההחלטות כדלקמן: (1) מינוי מחדש של משרד רואי החשבון בריטמן אלמגור זהר ושות' כרואה החשבון המבקר של החברה לתקופת כהונה שסיומה במועד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה; (2) הארכת כהונתם של הדירקטורים בחברה (שאינם דירקטורים חיצוניים) בדירקטוריון החברה; (3) הארכה ועדכון של תנאי כהונתו והעסקתו של מר רון אבידן כמנכ"ל החברה למשך ארבע שנים נוספות; (4) הארכה ועדכון של תנאי כהונתו והעסקתו של מר חיים (הרש) פרידמן, בעל השליטה בחברה, כיו"ר דירקטוריון החברה, למשך שלוש שנים נוספות; (5) אישור תנאי כהונתו והעסקתו של מר ג'ק (ינקי) קליין, חתנו של מר חיים (הרש) פרידמן, בעל השליטה בחברה, כסגן יו"ר דירקטוריון החברה, למשך שלוש שנים; וכן- (6) אישורה של מדיניות התגמול המעודכנת של החברה לתקופה של שלוש שנים. לפרטים נוספים אודות סדר יומה של האסיפה ותוצאותיה, ראו דיווחים מידיים של החברה מימים 30 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-067075), 2 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-057123), 8 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-058224) ו- 12 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-088243), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה וביאור 7א' לדוחות הכספיים.

12.3 הקצאת יחידות מניה חסומות (RSU) למנכ"ל החברה

ביום 7 ביוני 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה הקצאת סך של 715,736 יחידות מניה חסומות (RSU) למר רון אבידן, במסגרת אישור תנאי כהונתו והעסקתו כמנכ"ל החברה (כמפורט בסעיף 12.2 לעיל). ביום 13 ביולי 2022 התקבל אישור הבורסה והושלמה הקצאת יחידות המניה החסומות (RSU) כאמור למר רון אבידן. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים של החברה מימים 12 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-088243) ו- 13 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-089188 ו-2022-01-089200) וכן ביאור 7ב' בדוחות הכספיים.

12.4 תשקיף מדף

ביום 2 באוגוסט 2022, פרסמה החברה תשקיף מדף הנושא תאריך של יום 3 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-080028), שעל-פיו יכול שיוצעו ניירות ערך באמצעות דוחות הצעת מדף, כמפורט בתשקיף המדף האמור.

12.5 הנפקת זכויות על ידי ריט אזורים

ביום 11 בדצמבר 2022 השלימה ריט אזורים הצעת זכויות לבעלי ניירות הערך שלה, על-פי דוח הצעת מדף להנפקת מניות בדרך של זכויות שפרסמה ריט אזורים ביום 17 בנובמבר 2022 (בס"ק זה: "דוח הצעת המדף"). התמורה המיידית ברוטו שהתקבלה על-ידי ריט אזורים בגין הזכויות שמומשו במסגרת הנפקת הזכויות על-פי דוח הצעת המדף כאמור, הסתכמה בסך של כ- 92.7 מיליון ש"ח. על פי דוח הצעת המדף, הציעה ריט אזורים לבעלי מניותיה 999,063 יחידות זכות באופן שכל מחזיק (בתום היום הקובע) ב-64 מניות רגילות (או ב-64 אופציות לא סחירות המזכות אותו, על פי תנאיהן, בזכויות) יהיה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת הכוללת 10 מניות רגילות במחיר של 10.30 ש"ח למניה ובסך הכל 103 ש"ח ליחידת זכות.

החברה ואזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת (חברת הניהול של ריט אזורים, שהינה שותפות בבעלותה המלאה של החברה) מימשו את מלוא הזכויות אשר הוצעו להן במסגרת הנפקת הזכויות על-פי דוח הצעת המדף (345,312 יחידות זכות ו-25,000 יחידות זכות, בהתאמה) וזאת בתמורה לסך כולל של 38,142 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים אודות דוח הצעת המדף ראו דוח מידי של החברה מיום 20 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-138895), דוח מידי של ריט אזורים מיום 17 בנובמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-138607) ודוח מידי של החברה מיום 11 בדצמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-118326), המובאים כאן על דרך ההפניה.

12.6 זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה

ביום 2 בינואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, את הארכת מינוים של ה"ה אברהם אלימלך וליאור מור, לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים כדירקטורים חיצוניים בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 28 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-143446), המובא כאן על דרך ההפניה.

12.7 הנפקה פרטית להרחבת סדרת אג"ח 13 של החברה

ביום 15 בינואר 2023 השלימה החברה הנפקת 160,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 13), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת וזאת במסגרת הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה 13 של אגרות החוב, במחיר של 94.25 אג" לכל 1 ש"ח ע.ג. המשקף ריבית אפקטיבית שנתית בשיעור של 5.4% ובתמורה כוללת ברוטו בסך של 150,800 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוחות מידיים של החברה מיום 9 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-004968) ודיווח משלים לו מיום 12 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-006495), דוח מידי מיום 11 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-006075), דוח מידי מיום 12 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-006570), דיווח משלים לו מיום 15 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-007071) ודיווח מתקן מיום 15 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-007137), המובאים כאן על דרך ההפניה.

13. אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח והגילוי (isox)

לדוח בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, הצהרות מנהלים של מנכ"ל החברה ושל נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ראו את הדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל בדוח תקופתי זה.

חלק ד' - הערכות שווי

אין הערכות שווי מהותיות מאוד ששימשו לקביעת נתונים בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.

חלק ה' - גילוי בדבר אגרות החוב של החברה

14. פרטים בדבר תעודות התחייבות במחזור שהנפיקה החברה

שם הסדרה	סדרה 11	סדרה 12	סדרה 13	סדרה 14	סדרה 15
סדרה מהותית ³	לא	לא	כן	כן	כן
מס' נייר ערך	7150352	7150360	7150410	7150444	7150451
מועד הנפקה	23.9.2014 11.11.2014 (הנפקה פרטית במסגרת הצעת רכש חליפין)	2.8.2016 22.10.2017 (הרחבת סדרה) 3.10.2018 (הקצאה פרטית)	25.7.2019 21.6.2020 (הרחבת סדרה) ⁴	8.12.2020 29.8.2021 (הרחבת סדרה)	15.6.2021
סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	193,964 (כולל הרחבת סדרה)	399,604 (כולל הרחבת סדרה והקצאה פרטית)	317,410 (כולל הרחבת סדרה)	582,290 (כולל הרחבת סדרה)	192,038
שווי נקוב ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	29,095	171,190	285,669	582,290	182,436
יתרת ע.ג. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	29,095	171,190	285,669	582,290	194,731
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	676	2,696	4,214	7,424	97
השווי הבורסאי ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	29,185	166,945	222,552	519,170	172,147
סוג הריבית ושיעורה	ריבית שנתית קבועה בשיעור 4.65%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 3.15%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.95%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.55%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.1%
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	4.93% (כולל השפעת הוצאות ניכיון בהנפקה)	3.05% (כולל הרחבת סדרה)	3.3% (כולל הרחבת סדרה)	2.76%	0.1%
מועדי תשלומי הקרן	6 תשלומים שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2018- 2023 (כולל 5) תשלומים של 17% מסך הקרן כל תשלום, ותשלום אחרון של 15% מסך הקרן).	7 תשלומים שנתיים עוקבים (שישה תשלומים כל אחד 14.29% מהערך הנקוב של אגרות החוב ותשלום אחרון בשיעור 14.26% מהערך הנקוב של אגרות החוב) אשר ישולמו ב-30 ביוני של כל אחת מהשנים (2019-2025).	(א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2021, 5% מסך הקרן; (ב) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025, 16% מסך הקרן ו - (ג) ביום 31 בדצמבר של שנת 2026, 26% מסך הקרן.	(א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2025, 15% מסך הקרן; (ב) ביום 31 בדצמבר 2026, 23% מסך הקרן; (ג) ביום 31 בדצמבר של שנת 2027, 35% מסך הקרן ו - (ד) ביום 31 בדצמבר של שנת 2028, 12% מסך הקרן.	(א) ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2028, 5% מקרן אגרות החוב (סדרה 15) בכל תשלום; (ב) ביום 30 ביוני 2029, 65% מקרן אגרות החוב (סדרה 15).
מועדי תשלומי הריבית	31.12 / 30.06	31.12 / 30.06	31.12 / 30.06	31.12 / 30.06	31.12 / 30.06
בסיס ההצמדה ותנאיה	אין	אין	אין	אין	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 14 במאי 2021 בגין חודש אפריל 2021 ("המדד היסודי"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית ("מדד התשלום") עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי ("הפרשי ההצמדה"). שיטת ההצמדה כאמור איננה ניתנת לשינוי.
אגרות חוב ניתנות להמרה	לא	לא	לא	לא	לא
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	כן – החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, החל ממועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב בכפוף להוראות שטר הנאמנות לעניין המחיר בו יבוצע הפדיון המוקדם.	כן – החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, החל ממועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב בכפוף להוראות שטר הנאמנות לעניין המחיר בו יבוצע הפדיון המוקדם.	לא	לא	לא

³ סדרה מהותית היות וסך התחייבויות החברה על פיה לתום שנת הדיווח מהוות יותר ממומישה אחוזים מסך התחייבויות החברה.
⁴ לפרטים בדבר הנפקת 160 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 13), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת במסגרת הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה 13 של אגרות החוב – ראו סעיף 12.7 לעיל

לא	לא	לא	לא	לא	לא	ערבות שניתנה בגין האג"ח
משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.	משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.	משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.	משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.	משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.	שטראוס לזר חברה לנאמנות בע"מ, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר אורי לזר. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6237777; פקס: 03-5613824; דוא"ל: ori@slcpa.co.il; כתובת: יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל אביב.	פרטים בדבר הנאמן
מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	שם החברה המדרגת
A1.il(p)/Stable ⁴	A2/Stable	A2/Stable	A2/Stable	A2/Stable	A3/Stable	דירוג ביום ההנפקה
A1.il/Stable	A2/Stable	A2/Stable	A2/Stable	A2/Stable	A2/Stable	דירוג נוכחי ⁵
כן	כן	כן	כן	כן	כן	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות
לא	לא	לא	לא	לא	לא	התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מייד/מימוש בטוחות
לא	לא	לא	לא	לא	לא	הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון מייד/מימוש בטוחות
לא	לא	לא	לא	לא	לא	דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכנס את מחזיקי האג"ח
לא	לא	לא	לא	לא	לא	שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב

⁴ ביום 13 ביוני 2021 פרסמה מידרוג בע"מ ("מידרוג") דירוג מותנה של A1.il(p) באופק יציב לאגרות החוב (סדרה 15) שהנפיקה החברה בהיקף של עד 195 מיליון ש"ח. ביום, 27 ביולי 2021 ובעקבות התקיימות התנאים לשם הורדת סימול הדירוג כמותנה, פרסמה מידרוג דירוג של A1.il באופק יציב לאגרות חוב (סדרה 15) שהנפיקה החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 13 ביוני 2021 ומיום 27 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-099762 ו-2021-01-123195, בהתאמה), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

⁵ לפרטים בדבר הדירוג העדכני כאמור, לרבות היסטוריית דירוגים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 26 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-031932) הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

<p>נכסים משועבדים⁶</p>	<p>אין</p>	<p>אין</p>	<p>אין</p>	<p>אין</p>	<p>1. שעבוד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון בנק על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) ("חשבון הנאמנות"), לרבות כל הכספים הפקדונות וניירות הערך שיופקדו בחשבון הנאמנות מעת לעת והל כמפורט בסעיף 7 לטור הנאמנות.</p> <p>2. משכנתא בדרגה ראשונה וכן שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה המשעבדת במקרקעין (כהגדרתם בסעיף 7.1 לטור הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15)).</p> <p>3. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע ראשוני בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה המשעבדת על פי הסכם העסקה המשותפת והסכם השיתוף כמפורט בסעיף 7 לטור הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15).</p> <p>4. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשוני בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה המשעבדת בהכנסות המשועבדות, ובכלל זה שעבוד זכויות החברה על פי הסכמי השכירות הקיימים בפרויקט נכון למועד יצירת השעבוד כמפורט בסעיף 7 לטור הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15).</p> <p>5. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשוני בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה המשעבדת לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הפרויקט כמפורט בסעיף 7 לטור הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15).</p>
<p>הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות</p>	<p>התחייבות לשעבוד שלילי – לא לשעבד למשכן או להמחות על דרך של שיעבוד לטובת צד שלישי כלשהו או להעמיד כבטוחה אחרת מסוג כלשהו וכל דרגה שהיא או כל ערובה אחרת, מניות של חברת הבת אזורים בנין ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב, וכן מגבלות על הרחבת סדרות האג"ח שעניינן דרוג ועמידה באמות מידה פיננסיות לצורך ההרחבה.</p>				
<p>מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת</p>	<p>- Cross Default בגין חוב מהותי, המוגדר כגובה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו. חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין סעיף זה כחוב מהותי.</p> <p>- Cross Default במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.</p>	<p>- Cross Default בגין חוב מהותי, המוגדר כגובה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו. חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין סעיף זה כחוב מהותי.</p> <p>- Cross Default במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.</p>	<p>- Cross Default בגין חוב פיננסי מהותי, המוגדר כחוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים במצטבר, הגבוה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו. חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין סעיף זה כחוב מהותי.</p> <p>- Cross Default במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.</p>	<p>- Cross Default בגין חוב פיננסי מהותי, המוגדר כחוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים במצטבר (של החברה או של אזורים בנין), הגבוה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו. חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין סעיף זה כחוב מהותי.</p> <p>- Cross Default במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.</p>	<p>- Cross Default בגין חוב פיננסי מהותי, המוגדר כחוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים במצטבר (של החברה או של אזורים בנין), הגבוה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו. חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין סעיף זה כחוב מהותי.</p> <p>- Cross Default במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.</p>

⁶ לפרטים נוספים בדבר הזכויות והנכסים אותם שעבדה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה 15) של החברה, ראו סעיף 7 לטור נאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה 15) של החברה מיום 14 ביוני 2021 בין משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ לבין החברה, שנוסח סופי שלו פורסם על ידי החברה ביום 17 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-102753) ("שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15)"), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 30 ביוני 2022 ביצעה החברה פדיון חלקי של קרן אגרות חוב (סדרה 11), קרן אגרות חוב (סדרה 12) וקרן אגרות חוב (סדרה 15) של החברה, בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרות 11, 12 ו- 15), לפי העניין, וכן ביום 1 בינואר 2023, ביצעה החברה פדיון חלקי של קרן אגרות חוב (סדרה 13) של החברה שבמחזור על פי תנאי אגרות החוב (סדרה 13), כמפורט בדיווחים מיידיים של החברה מיום 30 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2022-01-081865), ומיום 1 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-000144), בהתאמה, הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

15. פרטים אודות שיעורי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות לסדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור

פעולות שנוקטת החייבת לצורך ריפוי ההפרה	עמידה באמות מידה פיננסיות מתקיים/לא מתקיים		חישוב אמות מידה פיננסיות ליום 31.12.2022	אמות מידה פיננסיות בהן התחייבה	
	בסמוך למועד הדוח	31.12.2022			
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו – 57%	יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של: לגבי סדרה 11: 80% לגבי סדרות 12, 13, 14 ו-15: 78%.	סדרות 11-15
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	הון עצמי חשבונאי – 1,880 מיליון ש"ח	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מ: לגבי סדרה 11: 400 מיליון ש"ח. לגבי סדרה 12: 440 מיליון ש"ח. לגבי סדרה 13: 700 מיליון ש"ח. לגבי סדרות 14 ו-15: 850 מיליון ש"ח.	
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	יתרת מזומנים – 275 מיליון ש"ח (מאוחד) ו-67 מיליון ש"ח (סולו)	התחייבות לשמירה יתרת מזומנים מינימאלית בסך של 30 מיליון ש"ח החל מהדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2014 ואילך (ההתחייבות לא חלה לגבי סדרות 12, 13, 14 ו-15).	
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	יחס חוב סולו צולב של אזורים בנין לסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים - 1.1%	התחייבות להיקף חוב סולו צולב ⁷ של אזורים בנין שלא יעלה על שיעור של 10% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (ההתחייבות לא חלה לגבי סדרות 11, 12 ו-13).	
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	יחס החוב נטו לבטוחות – 66.09%	התחייבות כי יחס החוב נטו לבטוחות ⁸ לא יעלה על שיעור של: 80% (ההתחייבות לא חלה לגבי סדרות 11, 12, 13 ו-14).	

התחייבות החברה בקשר לדירוג אגרות החוב - החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות 11-15) שתפעל לכך שאגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי חברה מדרגת המאושרת על ידי הממונה על שוק ההון במשרד האוצר וזאת עד למועד הפירעון המוחלט של כל התחייבויות החברה על פי אגרות החוב. בהמשך לאמור יצוין כי בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 11), במידה שדירוג אגרות החוב (סדרה 11) ירד מתחת לדירוג Baa2, יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה 11) רשאים לדרוש פירעון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה 11) בהתאם ליתר התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת החוב (סדרה 11). בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 12), שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 13), שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 14) ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 15), במידה שדירוג אגרות החוב של הסדרה הרלוונטית ירד מתחת לדירוג Baa3, יהיו רשאים מחזיקי אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית לדרוש פירעון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית בהתאם ליתר התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת החוב הרלוונטיים.

⁷ לפי סעיף 7.3.1.2 לא לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה 14) של החברה מיום 6 בדצמבר 2020, ולפי סעיף 8.1.3 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) של החברה מיום 14 ביוני 2021, חוב סולו צולב, משמעו אשראי כספי שניטל על ידי אזורים בנין מגוף פיננסי שלא במסגרת הסכם ליווי של פרויקט ו/או שלא לרכישת מקרקעין או זכויות במקרקעין ושאינו מובטח בשעבוד ספציפי, ושכולל זכות להיפרע משעבוד עודפים בפרויקט, שניתן לטובת אותו גוף פיננסי, מכוח הסכם מסגרת ליווי של אותו פרויקט.

⁸ לפי סעיף 8.3.1 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) של החברה מיום 14 ביוני 2021, יחס החוב נטו לבטוחות, משמעו היחס בין (1) יתרת קרן אגרות החוב (סדרה 15) בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו וטרם שולמו עד למועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה, ובניכוי פקדונות כספיים (כהגדרתם בסעיף 8.3.2 לשטר הנאמנות) בחשבון הנאמנות, כפי שמוצגים בדוח יתרות שמנפיק הבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות, ובניכוי סכומי ערבויות שהומצאו לנאמן (ככל שהומצאו כאמור בסעיף 8.3.2 לשטר הנאמנות), לבין (2) השווי הבטוחתי של נכסי המקרקעין המשועבדים כשהוא מחושב בהתאם להוראות סעיף 7.10 לשטר הנאמנות.

חלק ו' - גילוי בדבר הנכסים המשמשים כבטוחה למחזיקי אגרות חוב שבמחזור

16. גילוי בקשר עם פרויקט הרצליה הילס המשמש כבטוחה למחזיקי אגרות חוב (סדרה 15)

בהתאם להתחייבותה של החברה על פי סעיף 7.10.1(ח) לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה 15) של החברה מיום 14 ביוני 2021 בין משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ לבין החברה, שנוסח סופי שלו פורסם על ידי החברה ביום 17 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-102753) ("שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15)"), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה, יובאו להלן פרטים בקשר עם נכס הידוע בשם "הרצליה הילס" ("פרויקט הרצליה הילס"), וזאת בשים לב לשעבודים שיצרו החברה וחברות בת שלה בקשר עם פרויקט הרצליה הילס להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה 15) של החברה:

1. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2022	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס (45.92%):
הרצליה הילס	שם הנכס:
חלקה 15 בגוש 7200 בהרצליה	מיקום הנכס:
מבנה משרדים בן 9 קומות (כ-27,000 מ"ר ברוטו) מעל קומת קרקע מסחרית (כ-3,000 מ"ר ברוטו) ומרתף חנייה בן 5 קומות הכולל 651 מקומות חנייה	שטח הנכס:
החברה מחזיקה ב-45.92% מהזכויות בנכס באמצעות אזורים בנין (1965) בע"מ ("אזורים בנין"), שהינה חברה בת המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה	מבנה ההחזקה בנכס:
45.92% ⁹	חלק התאגיד בפועל בנכס:
אזורים בנין – 45.92% אחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ ¹⁰ ("אחים עופר") – 45.92% סירת הרצליה בע"מ – 8.16%	ציון שמות השותפים לנכס:
20.2.1963 – רכישה במכר מרמ"י; 2.9.1994 – הסכם קומבינציה; 23.1.2012 – רכישה בחכירה מרמ"י; 7.2.2018 – רכישה בחכירה מרמ"י	תאריך רכישת הנכס:
חכירה ובעלות – 50% מחלק המקרקעין בחכירה (היינו 15.207% מהמקרקעין) ו-44.133% מחלק המקרקעין בבעלות (היינו 30.711% מהמקרקעין)	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
חכירה מק"ל, מרשות הפיתוח וממדינת ישראל – לאחים עופר ולאזורים בנין (יחד בחלקים שווים ביניהן) - 30.413% בעלות – לכל אחת מהחברות האחים עופר ואזורים בנין - 30.7115% סירת הרצליה בע"מ – 8.16%	מצב רישום זכויות משפטיות:
אין	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
ל.ר.	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, איכות סביבה וכיו"ב):
נדל"ן להשקעה – שווי הוגן	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

⁹ על פי הסכם השיתוף שנחתם בין השותפים בנכס, אזורים בנין זכאית ל- 44.68% מההכנסות שמקורן בשטחי המשרדים ול- 50% מההכנסות שמקורן בשטחי המסחר.

¹⁰ למיטב ידיעת החברה, אחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ מוחזקת במלואה (100%) על ידי עופר השקעות בע"מ ("עופר השקעות"), כאשר בעלת השליטה בעופר השקעות הינה הגב' ליאורה עופר המחזיקה (באמצעות חברה בבעלותה המלאה) ב- 85% מהון המניות שלה, ויתרת המניות (15%) מוחזקות על ידי דן עמנואל עופר, זואי אודליה אלינור עופר, שרון אליענה עופר ותמר מיכאלה עופר (באמצעות החזקותיהם בשיעור של כ- 16.59% כל אחד מהון המניות המונפק והנפרע של תרסט 1 השקעות בע"מ ("תרסט")), על ידי דורון עופר (באמצעות החזקותיו בשיעור של כ- 16.9% מהון המניות המונפק והנפרע של תרסט), וכן על ידי סיגל עופר (באמצעות החזקותיה בשיעור של כ- 16.7% מהון המניות המונפק והנפרע של תרסט).

2. נתונים עיקריים

נתונים לפי חלק החברה בנכס 45.92% (למעט נתוני השטחים המוצגים לפי 100%):		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			נתונים כספיים (באלפי ש"ח)
		2020	2021	2022	
בתאריך רכישת הנכס					
163,415	עלות ההקמה הכוללת (ללא פחת/ירידת ערך)	259,249	273,190	294,670	שווי הוגן בסוף שנה
	מועד הרכישה:	28,357 משרדים- מסחר- 2,215	28,357 משרדים- מסחר- 2,769	28,357 משרדים- מסחר- 2,769	ערך בספרים בסוף שנה
	שיעור תפוסה:	100% משרדים- מסחר- 81%	100% משרדים- מסחר- 100%	100% משרדים- מסחר- 100%	רווחי או הפסדי שערך
1963	שיעור תפוסה:	28,357 משרדים- מסחר- 2,215	28,357 משרדים- מסחר- 2,769	28,357 משרדים- מסחר- 2,769	שיעור תפוסה לסוף תקופה (%)
ל.ר.	שיעור תפוסה:	19,650	21,838	23,405	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר) (100%)
		103 משרדים- מסחר- 141	104 משרדים- מסחר- 157	109 משרדים- מסחר- 162	סה"כ הכנסות
		141 מסחר-	186 מסחר-	175 מסחר-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לשנה) (*)
		18,791	20,846	22,612	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה
		7.2%	7.6%	7.7%	NOI
		7.2%	7.6%	7.7%	שיעור תפוסה בפועל (%)
		21	25	25	שיעור תפוסה מתואם (%)
		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מספר שוכרים לתום תקופת דיווח
					לגבי מרכז מסחרי מניב - יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למ"ר

(*) דמי שכירות ממוצעים למ"ר חושבו על בסיס הכנסה בפועל. דמי שכירות ממוצעים למ"ר כוללים הכנסות נוספות בגין השתתפות המשכיר בעבודות גמר.

3. פילוח הכנסות והוצאות

נתונים לפי חלק החברה בנכס 45.92%		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
(באלפי ש"ח)				
הכנסות:				
	22,134	20,618	18,473	מדמי שכירות – קבועות
	271	573	303	מדמי שכירות – משתנות
	512	418	535	מניהול, אחזקה ותפעול
	489	229	339	מהפעלת חניונים
	23,405	21,838	19,650	סה"כ הכנסות
עלויות:				
	793	992	859	ניהול, אחזקה ותפעול
	793	992	859	סה"כ עלויות:
	22,612	20,846	18,791	רווח:
	22,612	20,846	18,791	NOI:

4. שוכרים עיקריים בנכס

השוכר	הכנסות בשנת 2022 (באלפי ש"ח) (חלק החברה: 45.92%)	שיעור משטח הנכס המשוך, לשוכר, ליום 31 בדצמבר 2022	האם הוא שוכר עוגן?	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנוותרת (בשנים)	אופציות להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
א'	9,788	42%	לא	כן	אנרגיה	10 שנים (נוותרו כ-6.5 שנים)	14.5 שנים	צמוד למדד המחירים לצרכן; עלייה של 6-7.5% בתקופת האופציה	ערבות בנקאית על סך של 6.6 מיליון ש"ח (100%)	-
ב'	2,398	15%	לא	לא	משרדים שיתופיים	10.5 שנים (נוותרו כ-7 שנים)	10 שנים	צמוד למדד המחירים לצרכן; עלייה של 5-10% בתקופת האופציה	ערבות בנקאית על סך של 3.9 מיליון ש"ח (100%)	-

5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	נתונים לפי חלק החברה משוקלל בהכנסות מהנכס (45.92%)
(באלפי ש"ח)					
42,675	18,097	20,110	22,347	23,050	מרכיבים קבועים
2,543	1,272	1,272	1,272	1,272	מרכיבים משתנים (אומדן)(*)
45,218	19,369	21,382	23,619	24,322	סה"כ

(*) האומדן מבוסס על הכנסות ממרכיבים משתנים בשנת 2022

6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

לא מתוכננים השבחות או שינויים מהותיים בנכס.

7. מימון ספציפי – אגרות חוב (סדרה 15)

הלוואה	מימון ספציפי (נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 45.92%)		
10,249 (אג"ח סדרה 15)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022	יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי
184,395 (אג"ח סדרה 15)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
9,735 (אג"ח סדרה 15)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021	
184,806 (אג"ח סדרה 15)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
172,147	שווי הוגן ליום 31.12.2022		
15.6.2021	תאריך נטילת הלוואה מקורי		
191,876 (נטו, מהוצאות הנפקה)	גובה הלוואה מקורי		
0.1%	שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2022		
ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 - 2028, 5% מקרן אגרות החוב (סדרה 15) בכל תשלום; ביום 30 ביוני 2029, 65% מקרן אגרות החוב (סדרה 15).	מועדי פירעון קרן		
ביום 30 ביוני ו-31 בדצמבר החל מיום 31 בדצמבר 2021 ועד 30 ביוני 2029.	מועדי תשלום ריבית		
1 יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו שלא יעלה על 78%. 2 הון עצמי מינימלי שלא יפחת מ-850 מיליון ש"ח. 3 יחס החוב נטו לבטוחות לא יעלה על שיעור של 80% 4 היקף חוב סולו צולב של אזורים בנין שלא יעלה על שיעור של 10% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים	תניות פיננסיות מרכזיות		
במידה שדירוג אגרות החוב של הסדרה הרלוונטית ירד מתחת לדירוג Baa3, יהיו רשאים מחזיקי אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית לדרוש פירעון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית בהתאם ליתר התנאים המפורטים בשרט הנאמנות ובאגרת החוב הרלוונטיים	תניות מדידות ואמות מידה אחרות (לרבות עזיבת שוכרים, שווי נכס וכד')		
כן	האם התאגיד עומד בתניות המדידות ובאמות המידה האחרות ליום 31.12.2022		
לא	האם מסוג Non-Recourse (כן/לא)		

8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

פירוט	סוג ופירוט השעבוד
1. שעבוד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון בנק על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) ("חשבון הנאמנות"), לרבות כל הכספים הפקדונות וניירות הערך שיופקדו בחשבון הנאמנות מעת לעת והל כמפורט בסעיף 7 לשרט הנאמנות.	סוג ופירוט השעבוד
2. משכנתא בדרגה ראשונה וכן שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה המשעבדת במקרקעין (כהגדרתם בסעיף 7.1 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15)).	
3. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה המשעבדת על פי הסכם העסקה המשותפת והסכם השיתוף כמפורט בסעיף 7 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15).	
4. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה המשעבדת בהכנסות המשועבדות, ובכלל זה שעבוד זכויות החברה על פי הסכמי השכירות הקיימים בפרויקט נכון למועד יצירת השעבוד כמפורט בסעיף 7 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15).	
משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ	נושה
יתרת סכום ההלוואה כמפורט לעיל	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2022
1. בהסכם העסקה המשותפת בין אזורים בנין לבין אחים עופר נקבעו: (א) ניהול הפרויקט מבוצע בידי הנהלה הכוללת 4 חברים, שניים ימונו ע"י אזורים בנין ושניים ע"י אחים עופר; (ב) זכויות קדימה וזכויות הצטרפות למכירה במקרה בו צד מעוניין להעביר זכויותיו בנכס; (ג) זכות להתנגד להעברת זכויות בפרויקט לקונה, מטעמים סבירים בלבד, אף במקרה בו זכות הקדימה / זכות הצטרפות לא תמומש;	מגבלות משפטיות נוספות בקשר עם הנכס
2. בהסכם השיתוף עם השותפים בנכס נקבעו, בין היתר: (א) זכותה של בעלת הקרקע להצטרף למכירה במקרה של מכירת זכויות אזורים בנין ואחים עופר בנכס; (ב) התחייבות שלא להגיש תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין;	
3. התשלומים המגיעים בגין השכרת שטחים בפרויקט משולמים לחשבון בנק משותף המתנהל על שם אזורים בנין ואחים עופר.	

17. להלן פרטים בקשר עם הערכת שווי ששימשה את החברה לעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31.12.2022 בקשר עם פרויקט "הרצליה הילס", נדל"ן מניב בישראל המשועבד לטובת מחזיקי

אגרות החוב (סדרה 15):

2020 בדצמבר	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	נתונים לפי חלק החברה בנכס – 45.92%
259,249	273,190	294,670	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ			זהות מעריך השווי (*)
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
מכתב עדכון (היעדר שינוי בשווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30.9.2020)	מכתב עדכון (היעדר שינוי בשווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30.6.2021)	מכתב עדכון (היעדר שינוי בשווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30.6.2022)	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר) ¹²
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
שטחי משרדים ברוטו: 28,357 מ"ר שטחי מסחר (ברוטו): 2,769 מ"ר מקומות חניה: 651 מקומות חניה	שטחי משרדים ברוטו: 28,357 מ"ר שטחי מסחר (ברוטו): 2,769 מ"ר מקומות חניה: 651 מקומות חניה	שטחי משרדים ברוטו: 28,357 מ"ר שטחי מסחר (ברוטו): 2,769 מ"ר מקומות חניה: 651 מקומות חניה	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1 + (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2 + (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
משרדים: 103 ש"ח למ"ר מסחר: 136 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 647 ש"ח למקום חניה	משרדים: 104 ש"ח למ"ר מסחר: 157 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 771 ש"ח למקום חניה	משרדים: 109 ש"ח למ"ר מסחר: 176 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 889 ש"ח למקום חניה	דמי שכירות שנתיים ממוצעים ל-מ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1 + (**)
משרדים: 103 ש"ח למ"ר מסחר: 136 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 647 ש"ח למקום חניה	משרדים: 104 ש"ח למ"ר מסחר: 157 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 771 ש"ח למקום חניה	משרדים: 109 ש"ח למ"ר מסחר: 176 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 889 ש"ח למקום חניה	דמי שכירות שנתיים ממוצעים ל- מ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2 + (**)
משרדים: 103 ש"ח למ"ר מסחר: 136 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 647 ש"ח למקום חניה	משרדים: 104 ש"ח למ"ר מסחר: 157 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 771 ש"ח למקום חניה	משרדים: 109 ש"ח למ"ר מסחר: 176 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 889 ש"ח למקום חניה	דמי שכירות שנתיים מייצגים ממוצעים ל- מ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (**)
23,107	22,374	23,767	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (**)
-	-	-	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
6.5-7%	6.5-7.25%	6.5-7.25%	Rate Discount שנקבע לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי (במיליון ש"ח)			ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):
(16,620)	(17,670)	(19,240)	עלייה של 0.5%
19,210	20,470	22,310	ירידה של 0.5%

(*) להערכת החברה לא קיימת לה תלות במעריך השווי. קיים הסכם שיפוי המותיר למעריך השווי חשיפה של פי שלוש משכר טרחתו. שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי מהווה כ- 19% משווי נכסי הנדל"ן בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022. לפיכך עונה מעריך השווי על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך. לפרטים אודות מעריך השווי כנדרש בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך,

(**) דמי שכירות ממוצעים למ"ר כוללים הכנסות נוספות בגין השתתפות המשכיר בעבודות גמר.

לפרטים נוספים בדבר הערכת השווי ראו דיווח מיידי של החברה שפורסם ביום 24 באוגוסט, 2022 (מס' אסמכתא 107569-01-2022).

¹² יצוין כי המודל וההערכות העיקריות המתייחסות לשווי לתקופות עברון ניתן מכתב עדכון בדבר היעדר שינוי בשווי הינן המודל וההערכות העיקריות שנלקחו בחשבון בהערכת השווי המלאה שניתנה ליום 30.06.2022 (על בסיסה ניתנו מכתבי העדכון כאמור).

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ולמנהליה על תרומתם להישגי הקבוצה.

רון אבידן
מנהל כללי

חיים (הרש) פרידמן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 28 במרץ 2023



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

פרק ג'

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2022

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
1-2	דוחות רואי החשבון המבקרים
3-4	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
5	דוחות רווח והפסד מאוחדים
6	דוח על הרווח (הפסד) הכולל מאוחד
7-9	דוחות על שינויים בהון מאוחדים
10-11	דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים
12-87	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
88	רשימת חברות הקבוצה - נספח

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ וחברות בנות (להלן "החברה") ליום 31 בדצמבר 2022. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך הכנסות ממכירות דירות למגורים וניהול תקבולים מלקוחות; (3) בקורות על ייחוס עלויות למלאי ורכש קבלנים; (4) בקורות על אשראי זמן קצר וזמן ארוך; (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבונו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו, מיום 28 במרץ 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 28 במרץ 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עמאר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

מבוא

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ וחברות בנות (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לדחות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו ופעילות משותפת אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-10.2% וכ-7.9% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-1.65%, כ-2% וכ-3.14%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ו-2020, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

הבסיס לדעות

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לדעות דעתנו.

חוות הדעת

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון האחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", את רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו מיום 28 במרץ 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה, ואשר לפי שיקול דעתנו המקצועי היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשרו של עניינים אלה להלן אינו משנה את

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

להלן עניינים אותם קבענו כענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022 :

אומדן העלויות הצפויות החזויות לצורך קביעת שיעור ההשלמה

כאמור בבאור 2(ו') וביאור 3(י) לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2022, חלק מהותי מהכנסות החברה נובע ממכירת דירות למגורים, אשר יוצרות מחויבות ביצוע לאורך זמן ומוכרות במשך תקופת הקמתם על פי שיטת שיעור ההשלמה. אומדן שיעור ההשלמה נקבע על בסיס היחס שבין סך העלויות שנצברו לתום תקופת הדיווח בגין הפרויקט לבין סך כל העלויות הצפויות לצורך השלמת הפרויקט (להלן – אומדן העלויות להשלמה), למעט עלויות שאינן משקפות את שלב ההתקדמות בשיעור ההשלמה.

הנהלת החברה מבצעת בחינה מחדש של אומדן העלויות להשלמה לצורך חישוב שיעור ההשלמה בכל מועד דיווח, המשמש בקביעת ההכנסות ממכירת דירות ועלויות הקמתם. האומדן כרוך באי ודאויות, המתבסס על שיקול דעת והנחות שחלקן סובייקטיביות של הנהלת החברה. שינויים בהערכת ההנהלה של אומדן העלויות הצפויות הנדרשות להשלמת הפרויקט עשויים להביא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסך העלויות הצפויות וכתוצאה מכך לשינויים בשיעור ההשלמה ובסכומי ההכנסות והעלויות הנזקפות בדוח הרווח או הפסד ממכירת דירות, כמו גם על עיתוי רישומן ועל הרווח הגולמי של החברה.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי שיעור ההשלמה ואומדן העלויות הצפויות להשלמת הפרויקט הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי שיעור ההשלמה בדגש על אומדן העלויות להשלמה, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי ביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות באומדן העלויות להשלמה לצורך חישוב שיעור ההשלמה המשמש בקביעת הכנסות ממכירת דירות ועלויות הקמתן, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, על בסיס מדגמי, תוך מתן דגש על בחינת סבירות אומדן העלויות להשלמה, אשר שימש בקביעת שיעור ההשלמה של הפרויקטים :

הבנת סביבת הבקרה הפנימית בעיקר בנוגע לעריכת תקציבים לפרויקטים, בחינת העדכונים והבקרה התקציבית החלה עליהם; ביקרנו את התכנון, היישום והאפקטיביות של הבקורות הפנימיות על הדיווח הכספי בדגש על בקורות מפתח הנוגעות לאומדן העלויות להשלמה וחישוב שיעור ההשלמה; קיבלנו דוחות בקרה תקציבית עבור פרויקטים בביצוע אשר נבחרו באופן מדגמי, בחנו את השינויים בעלויות הנדרשות לביצוע הפרויקט ושיעור ההשלמה בהשוואה לתחזיות החברה בתקופות קודמות; בחנו יישום נאות של הנחות הבסיס ששימשו בחישוב אומדן העלויות להשלמה; בחנו אסמכתאות ומסמכים מבססים, על בסיס מדגמי, בקשר לסבירות הנתונים ששימשו את הנהלת החברה לצורך אומדן העלויות החזויות הנדרשות להשלמת הפרויקט וקביעת שיעור ההשלמה.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 28 במרץ 2023

ליום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
אלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים
507,280	274,555	5	מזומנים ושווי מזומנים
901,952	1,104,540	6	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
6,924	36,298	7	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
179,303	93,195	8	לקוחות והכנסות לקבל
86,482	136,688	9	חייבים אחרים
1,246,882	1,634,327	10	מלאי בנינים וקרקעות למכירה
19,492	33,989		קרקעות המיועדות למימוש
<u>2,948,315</u>	<u>3,313,592</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים בלתי שוטפים
944,783	1,417,845	11	מלאי קרקעות
133,797	169,622	15	הלוואות, חובות ופקדונות לזמן ארוך
471,525	453,953	12	השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
12,944	11,779	20	נכסים בגין הטבות לעובדים
1,132,709	1,526,555	13	נדל"ן להשקעה
16,205	16,622	14	רכוש קבוע, נטו
287	10,015	16	נכסי זכות שימוש
<u>2,712,250</u>	<u>3,606,391</u>		סה"כ נכסים בלתי שוטפים
<u><u>5,660,565</u></u>	<u><u>6,919,983</u></u>		סה"כ נכסים

הבאורים והנספח לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
אלפי ש"ח			
			התחייבויות שוטפות
386,233	512,135	א'17	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
150,598	198,019	ב'17	חלויות שוטפות של אגרות חוב
145,194	212,666	א'18	ספקים, קבלנים ונותני שרותים
239,744	287,792	ב'18	זכאים אחרים
17,971	1,415	26	התחייבויות מסים שוטפים
26,517	28,943	19	הפרשות
216,348	430,089		התחייבויות בגין רכישת מקרקעין בעסקאות קומבינציה
1,163,836	1,285,846	ג'8	התחייבויות בגין חוזים
2,346,441	2,956,905		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
1,200,167	1,063,640	ב'17	אגרות חוב
341,645	948,540	ג'17	הלוואות, יתרות זכות ופקדונות שנתקבלו לזמן ארוך
63,352	69,560	ב'26, ד'	התחייבויות מסים נדחים
2,612	1,777	20	התחייבות בגין הטבות לעובדים
1,607,776	2,083,517		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
435,274	435,274	27	הון מניות
1,011,933	1,054,352		קרנות הון ואחרים
259,141	389,935		יתרת רווח
1,706,348	1,879,561		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
5,660,565	6,919,983		סה"כ התחייבויות והון

לוי שטרסלר
סמנכ"ל כספים

רון אבידן
מנהל כללי

חיים (הרש) פרידמן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 במרץ 2023

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח				
1,213,645	1,462,036	1,027,806	21	הכנסות
35,484	47,960	76,450	ג'21	ממכירת בניינים, קרקעות ושרותי בניה
1,249,129	1,509,996	1,104,256		דמי שכירות, דמי שימוש ושרותי ניהול
1,012,511	1,196,121	808,911	א'22	עלויות
5,279	9,488	16,394	ב'22	עלות הבניינים והקרקעות שנמכרו והעבודות שבוצעו
1,017,790	1,205,609	825,305		עלות השרותים והוצאות אחזקה
-	-	(2,139)		הפרשה לירידת ערך בניינים וקרקעות, נטו
231,339	304,387	276,812		רווח גולמי
22,142	126,636	76,803	א'13	עליה בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו
253,481	431,023	353,615		
(28,158)	(37,608)	(30,990)	א'23	הוצאות מכירה ושיווק
(38,359)	(41,664)	(47,558)	ב'23	הוצאות הנהלה וכלליות
960	(2,684)	(1,311)	25	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(23,442)	-	-	ג'12	השפעת הנפקת קרן הריט אזורים ה.פ. ליווינג, נטו
164,482	349,067	273,756		רווח מפעולות
4,019	12,026	26,971	24	הכנסות מימון
(53,296)	(57,830)	(100,405)	24	הוצאות מימון
(49,277)	(45,804)	(73,434)		הוצאות מימון, נטו
19,450	87,958	10,661	12	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
134,655	391,221	210,983		רווח לפני מסים על ההכנסה
(23,798)	(69,191)	(39,440)	26	מסים על ההכנסה
110,857	322,030	171,543		רווח נקי לשנה מיוחס לבעלים של החברה
0.53	1.53	0.81	32	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

הבאורים והנספח לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
110,857	322,030	171,543
(150)	627	(749)
(11,667)	(6,886)	38,876
(11,817)	(6,259)	38,127
99,040	315,771	209,670
99,040	315,771	209,670

רווח נקי לשנה

מרכיבים אחרים של הרווח הכולל:

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממס:

מדידה מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת לעובדים, נטו ממס

סכומים אשר סווגו בעבר ו/או יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממס:

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל, אחר

סה"כ רווח כולל לשנה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

בעלים של החברה

מיוחס לבעלים של החברה						
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	קרנות הון אחרות	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,706,348	259,141	9,560	6,076	(87,016)	1,083,313	435,274
171,543	171,543	-	-	-	-	-
38,876	-	-	-	38,876	-	-
(749)	(749)	-	-	-	-	-
209,670	170,794	-	-	38,876	-	-
3,543	-	3,543	-	-	-	-
(40,000)	(40,000)	-	-	-	-	-
1,879,561	389,935	13,103	6,076	(48,140)	1,083,313	435,274

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

יתרה ליום 1 בינואר, 2022

רווח נקי לשנה

מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר :

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממס

מדידה מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת לעובדים

סה"כ רווח כולל לשנה

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד ששולם

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

מיוחס לבעלים של החברה

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח (הפסד)	קרנות הון אחרות	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,390,577	(63,516)	9,560	6,076	(80,130)	1,083,313	435,274
322,030	322,030	-	-	-	-	-
(6,886)	-	-	-	(6,886)	-	-
627	627	-	-	-	-	-
315,771	322,657	-	-	(6,886)	-	-
1,706,348	259,141	9,560	6,076	(87,016)	1,083,313	435,274

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

יתרה ליום 1 בינואר, 2021

רווח נקי לשנה

מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר:

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממס

מדידה מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת לעובדים

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

מיוחס לבעלים של החברה

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד	קרנות הון אחרות	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,291,537	(174,223)	9,560	6,076	(68,463)	1,083,313	435,274
110,857	110,857	-	-	-	-	-
(11,667)	-	-	-	(11,667)	-	-
(150)	(150)	-	-	-	-	-
99,040	110,707	-	-	(11,667)	-	-
1,390,577	(63,516)	9,560	6,076	(80,130)	1,083,313	435,274

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020

יתרה ליום 1 בינואר, 2020

רווח נקי לשנה

מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר :

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממס

מדידה מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת לעובדים

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

(1) ראו באור 27 ד'.

הבאורים והנספח לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
110,857	322,030	171,543	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח נקי לשנה
			התאמות
(19,450)	(87,958)	(10,661)	חלק הקבוצה בתוצאות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
566	324	(190)	שינוי בגין הטבות לעובדים
3,218	3,018	2,738	פחת והפחותות
24,172	195	1,024	הפסד ממימוש השקעות ואחרים, נטו
(22,142)	(126,636)	(76,803)	רווח משינוי בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	3,543	תשלום מבוסס מניות
-	-	(2,725)	רווח מהנפקת אג"ח להמרה והנפקת זכויות על ידי חברה מוחזקת כלולה
49,277	45,804	73,434	עלויות מימון, נטו
-	-	2,139	הפרשה לירידת ערך בנינים וקרקעות, נטו
663	1,379	(915)	הפרשות לירידת ערך נכסים פיננסיים, נטו
23,798	69,191	39,440	הוצאות מסים על הכנסה
(54,815)	13,965	(56,449)	מיסים על הכנסה שהתקבלו (ששולמו) במזומן, נטו
(198)	(102)	(14,729)	גידול בלקוחות אחרים והכנסות לקבל
(17,601)	(34,441)	(48,908)	גידול בחייבים אחרים
446,320	844,909	(16,147)	קיטון (גידול) במלאי בנינים למכירה, נכסים והתחייבות בגין חוזים, נטו
27,461	(34,063)	53,471	גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
			גידול בזכאים אחרים והתחייבויות בגין רכישת מקרקעין בעסקאות
17,404	214,138	215,540	קומבינציה
	1,231,75		
589,530	3	335,345	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני שינויים בקרקעות)
(187,339)	(414,212)	(622,173)	שינוי בקרקעות, נטו
402,191	817,541	(286,828)	מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(37,770)	(145,274)	(232,907)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
(1,571)	-	-	מזומן ממימוש השקעה בחברה מאוחדת לשעבר ריט אזורים ה.פ. ליווינג (נספח ג')
-	-	(38,145)	השקעה בהנפקת זכויות של חברה מוחזקת כלולה
34,312	(1,827)	68,208	השקעה והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,071	(444)	(29,795)	שינוי פקדונות לזמן קצר בבנקים, נטו
184	1,677	11,039	ריבית שהתקבלה במזומן
(1,680)	2,015	1,112	שינוי בהלוואות ופקדונות לזמן קצר לאחרים, נטו
(64,747)	(675,516)	(202,588)	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
-	25	-	תמורה ומקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
(24,862)	(12,345)	(30,331)	מתן הלוואות לזמן ארוך
6,428	-	4,925	גביית פקדונות והלוואות לזמן ארוך
(88,635)	(831,689)	(448,482)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה

הבאורים והנספח לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(333,665)	15,108	(30,862)
69,000	268,175	812,910
542,970	380,299	-
-	-	(4,522)
(481,121)	(310,204)	(170,487)
(70,777)	(58,461)	(66,376)
-	-	(40,000)
<u>(273,593)</u>	<u>294,917</u>	<u>500,663</u>
39,963	280,769	(234,647)
188,932	228,229	507,280
(666)	(1,718)	1,922
<u>228,229</u>	<u>507,280</u>	<u>274,555</u>

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
 קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים, נטו
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים
 תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
 השקעה במכשיר פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 פרעון התחייבויות לזמן ארוך לבנקים, אגרות חוב ואחרים
 ריבית ששולמה
 דיבידנד ששולם
 מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון
 עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
 מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
 השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
 מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה (נספח א')

נספח א' - מזומנים ושווי מזומנים בדוח על תזרימי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
228,297	507,280	274,555
(68)	-	-
<u>228,229</u>	<u>507,280</u>	<u>274,555</u>

מזומנים ושווי מזומנים
 בניכוי משיכות יתר
 מזומנים ושווי מזומנים בדוחות על תזרימי המזומנים

נספח ב' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,147	4,269	19,903
6,103	-	2,725
<u>7,250</u>	<u>4,269</u>	<u>22,628</u>

השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי
 השקעה באופציות למניות ובאג"ח להמרה של חברה כלולה

נספח ג' - תמורה ממימוש השקעה בחברה מאוחדת (לשעבר) ריט אזורים ה.פ. ליונינג

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(17,054)	-	-
529,070	-	-
21	-	-
(122,202)	-	-
(98,613)	-	-
(260,000)	-	-
(32,793)	-	-
<u>(1,571)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
260,000	-	-
(29,545)	-	-
<u>230,455</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
 נדל"ן להשקעה
 נכסים קבועים אחרים
 אשראי מתאגידים בנקאים לזמן קצר
 אשראי מתאגידים בנקאים לזמן ארוך
 השקעה בהון מניות של חברה כלולה (בתמורה להעברת הנכסים וההתחייבויות)
 הלוואה לחברה כלולה (נפרעה אחרי מועד ההשלמה)
 מזומן, נטו שנגרע בגין מימוש ההשקעה

התמורה ממימוש:

שווי מאזני של נכסים נטו שהועברו
 בניכוי הפסד ממימוש השקעה (*)

שווי התמורה נטו בגין המימוש (השקעה במניות של חברה כלולה)

* אינו כולל רווח בסך של 6.1 מיליון ש"ח בגין אופציות שקיבלה חברת הניהול במסגרת ההנפקה.

באור 1 - כללי

א. היישות המדווחת

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה ברחוב ארניה 32 בתל-אביב. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022, כוללים את אלה של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות בעסקאות משותפות ופעילויות משותפות. למועד הדיווח, החברה הינה חברה הנשלטת ע"י מר חיים (הרש) פרידמן, באמצעות חברת אדרים סטאר בע"מ שבבעלותו המלאה בשרשור. הקבוצה עוסקת בשלושה תחומי פעילות, הכוללים את תחום היזמות לבניה למגורים בארץ, תחום הנדל"ן להשקעה שאינו למגורים בישראל ותחום הנדל"ן להשקעה למגורים בישראל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב. הגדרות

1. **החברה** - אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ.
2. **הקבוצה** - אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ והחברות המאוחדות שלה.
3. **חברות מאוחדות / חברות בנות** - חברות, לרבות שותפות, אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב- IFRS) במישרין או בעקיפין אשר דוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא במישרין או בעקיפין עם דוחות החברה.
4. **חברות מוחזקות** - חברות מאוחדות, וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
5. **אזורים בנין (1965) בע"מ או אזורים בנין** - חברה בת בבעלות מלאה של החברה במסגרתה מנוהל עיקר פעילות החברה בישראל.
6. **הסדרים משותפים** - הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה משותפת לגבי הפעילויות משמעותיות באופן משמעותי על התשואות של ההסדר.
7. **צד קשור** - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
8. **בעל עניין** - כמשמעותו בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968.
9. **בעל שליטה** - כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.
10. **דולר** - דולר של ארצות הברית.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS"). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010. הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 במרס 2023.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה ושל עיקר חברותיה המוחזקות, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צויין אחרת.

השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה פרט למפורט בבאור 3.

ד. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים והתחייבויות הבאים:

- מכשירים פיננסיים נגזרים ואחרים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן.
- נכסים שאינם שוטפים וקבוצות מימוש המוחזקים למכירה.
- נכסים והתחייבויות מסים נדחים.
- נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים.
- הפרשות.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ד. בסיס המדידה (המשך)

- השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.
- השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
- למידע נוסף בדבר מדידת נכסים והתחייבויות אלו ראו באור 3, בדבר עקרי המדיניות החשבונאית.

ה. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורי תפעוליים. בהתייחס לתחום יזמות הנדל"ן, המחזור התפעולי של הקבוצה עולה על שנה ונמשך שלוש עד חמש שנים. בהתייחס ליתר הפעולות של הקבוצה, המחזור התפעולי הינו שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש במהלך המחזור התפעולי של פעילויות אלו הנמשך עד חמש שנים.

ו. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההנחות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה נכללים בבאורים הבאים:

- עלויות צפויות בגין חוזה - הקבוצה אומדת את התקדמות הביצוע באמצעות שיטה המבוססת על התשומות שהושקעו, למדידת התקדמות הביצוע, בהתאם לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לקביעת סכום ההכנסות שיוכרו מידי תקופה. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטה זו מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.
- קביעת אופן קיום מחויבויות הביצוע בפרויקטים של נדל"ן יזמי - בקביעה כי השליטה על דירת מגורים מועברת ללקוח לאורך זמן וכתוצאה מכך יש להכיר בהכנסה לאורך זמן, הקבוצה מסתמכת על חוות דעת משפטיות, הוראות החוזה והוראות החוק המצביעות כי לקבוצה קיימת זכות לאכוף את קיומו של החוזה.
- הקצאת עלויות בפרויקטים של נדל"ן יזמי - עלויות הקרקע, עלויות הבניה ועלויות נוספות מיוחסות לדירות בפרויקט בהתאם למחיר המכירה הצפוי שלהן.
- הערכת סיכויי התחייבויות תלויות - הנהלת החברה מעריכה האם יותר סביר מאשר לא כי יצאו משאבים כלכליים בגין תביעות משפטיות שהוגשו כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה, בין השאר, בהסתמך על חוות דעת יועצה המשפטיים. למידע נוסף בדבר חשיפת החברה לתביעות ראו באור 19, בדבר התחייבויות תלויות.
- מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה - במסגרת הערכת השווי של נכסי נדל"ן להשקעה נאמד שיעור התשואה הצפוי על נכס הנדל"ן להשקעה, המשמש בקביעת שווי הנדל"ן. למידע בדבר השפעת השינויים בתשואות הצפויות על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראו באור 13, בדבר נדל"ן להשקעה.
- בחינת ירידת ערך של יתרות מלאי מקרקעין מלאי דירות למגורים ובניינים בהקמה - אומדן של שווי מימוש נטו ליתרות מלאי קרקעות בלתי שוטף, מלאי דירות למגורים ובניינים בהקמה. שווי המימוש נטו בגין דירות למגורים מתבסס על אומדן ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקט. שווי מימוש נטו של קרקעות מתבסס על הערכת שווי שבוצעה, בעיקר, על ידי גישת השוואה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ו. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

אומדן התחייבויות בגין רכישת מקרקעין בעסקאות קומבינציה

התחייבות למוכרי מקרקעין בגין קרקע הנרכשת על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה, בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם, נמדדת לראשונה בהתאם לשווייה ההוגן של הקרקע כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית. בתקופות דיווח עוקבות, נמדדת ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד, כאשר הם מהוונים בשיעור הריבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה והשינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד מדי תקופה. בחישוב ההתחייבות האמורה, על החברה לאמוד הן את גובה התקבולים הצפוי והן את המועד הצפוי של קבלת התקבולים. אומדנים אלו מבוססים על מחירוים ותחזית מכירות שהוכנו על ידי הנהלת החברה, בהתבסס על נסיון העבר ומצב השוק.

ז. מכשירים פיננסיים - תיקונים לגילויים

למידע נוסף ראו באור 30, בדבר מכשירים פיננסיים.

ח. קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת דוחות הכספיים, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בבאורים הבאים:

- באור 13, בדבר נדל"ן להשקעה;
 - באור 30, בדבר מכשירים פיננסיים; וכן
- בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת הקבוצה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במידרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:
- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
 - רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
 - רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.
- מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה תשקף התחשבות ביציאות הוניות עתידיות שישפרו או שירחיבו את הנדל"ן ובהטבות הכלכליות העתידיות שינבעו מיציאות אלה, אם יציאות או הטבות כאמור נלקחות בחשבון על ידי משתתפים בשוק במועד המדידה.
 - אם לנכס או להתחייבות שנמדדים בשווי הוגן יש מחיר רכישה מוצע (bid price) ומחיר מכירה מוצע (ask price), המחיר שבתוך הטווח ביניהם שמייצג באופן הטוב ביותר שווי הוגן בנסיבות שמש כדי למדוד שווי הוגן.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות הקבוצה.

א. בסיס האיחוד

1. צירופי עסקים

הקבוצה מיישמת לגבי כל צירופי העסקים את שיטת הרכישה (Acquisition method). מועד הרכישה הינו המועד בו הרוכשת משיגה שליטה על הנרכשת. שליטה מתקיימת כאשר הקבוצה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בנרכשת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כח ההשפעה שלה בנרכשת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על ידי הקבוצה ועל ידי אחרים. הקבוצה מכירה במוניטין למועד הרכישה לפי השווי ההוגן של התמורה שהועברה לרבות סכומים שהוכרו בגין זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בנרכשת וכן השווי ההוגן למועד הרכישה של זכות הונית בנרכשת שהוחזקה קודם לכן על ידי הקבוצה, בניכוי הסכום נטו שיוחס ברכישה לנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. הקבוצה מכירה במועד הרכישה בהתחייבות תלויה שניטלה בצירוף עסקים אם קיימת מחויבות בהווה שנובעת מאירועי העבר ושוויה ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. במידה והקבוצה מבצעת רכישה במחיר הזדמנותי (כזאת הכוללת מוניטין שלילי), היא מכירה ברווח שנוצר כתוצאה מכך בדוח רווח והפסד במועד הרכישה.

כמו כן, מוניטין לא מעודכן בגין ניצול הפסדים מועברים לצרכי מס שהיו קיימים במועד צירוף העסקים. התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של הנכסים שהועברו לבעלים הקודמים של הנרכשת, התחייבויות שהתהוו לרוכש מול הבעלים הקודמים של הנרכשת וזכויות הוניות שהונפקו על ידי הקבוצה. עלויות הקשורות לרכישה שהתהוו לרוכשת בגין צירוף עסקים, כגון: עמלות למתווכים, עמלות ייעוץ, עמלות משפטיות, הערכת שווי ועמלות אחרות בגין שירותים מקצועיים או שירותי ייעוץ, למעט אלו הקשורות בהנפקת מכשירי חוב או הון בקשר עם צירוף העסקים, מוכרות כהוצאות בתקופה שבה השירותים מתקבלים.

2. חברות בנות

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי הקבוצה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום איבוד השליטה. המדיניות החשבונאית של חברות בנות שונתה במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

3. אובדן שליטה

בעת אובדן שליטה, הקבוצה גורעת את הנכסים ואת ההתחייבויות של החברה הבת, זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה ורכיבים אחרים של הון המיוחסים לחברה הבת. אם הקבוצה נותרת עם השקעה כלשהי בחברה הבת לשעבר אזי יתרת ההשקעה נמדדת לפי שווייה ההוגן במועד אובדן השליטה. ההפרש בין התמורה ושווייה ההוגן של יתרת ההשקעה לבין היתרות שנגרעו מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות אחרות. החל מאותו מועד, ההשקעה הנותרת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני או כנכס פיננסי בהתאם להוראות IFRS 9, בהתאם למידת ההשפעה של הקבוצה בחברה המתייחסת.

הסכומים שהוכרו בקרנות הון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה בת מסווגים מחדש לרווח או הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הבת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים.

4. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת. קיימת הנחה הניתנת לסתירה, לפיה החזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מידי למניות החברה המוחזקת. עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לקבוצה יש זכות לנכסים נטו של ההסדר. השקעה בחברות כלולות מטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלותה. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס האיחוד (המשך)

4. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני (המשך)

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות וברווח או הפסד או ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות, המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת.

זכויות לזמן ארוך אשר במהותן, מהוות חלק מההשקעה נטו כגון, הלוואות לזמן ארוך אשר סילוקן אינו מתוכנן ולא סביר שיתרחש בעתיד הנראה לעין, מטופלות תחילה בהתאם להוראות IFRS9 ולאחר מכן מיושמת בגין זכויות אלו שיטת השווי המאזני בהתאם להוראות IAS 28. הפסדים המוכרים לפי שיטת השווי המאזני מעבר להשקעתה של הקבוצה במניות רגילות מיוחסים ליתר זכויות הקבוצה במוחזקת בסדר הפוך לבכירותם. לאחר שהזכויות הוקטנו לאפס הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים של החברה המוחזקת, אלא אם לקבוצה יש מחויבות לתמיכה בחברה המוחזקת או אם שילמה סכומים בעבורה. אם, לאחר מכן, החברה המוחזקת מדווחת על רווחים, הקבוצה מתחילה להכיר מחדש בחלקה ברווחים אלו רק לאחר שחלקה ברווחים משתווה לחלק בהפסדים שלא הוכר.

שינוי בשיעורי החזקה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני תוך שימור השפעה מהותית או שליטה משותפת:

בעת עלייה בשיעור החזקה בחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני תוך שימור ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מיישמת את שיטת הרכישה רק בגין אחוזי החזקה הנוספים בעוד שהחזקה הקודמת נותרת ללא שינוי. בעת ירידה בשיעור החזקה בחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני תוך שימור ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה גורעת חלק יחסי מהשקעתה ומכירה ברווח או הפסד מהמכירה, במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד. עלות הזכויות שנמכרו לצורך חישוב הרווח או ההפסד מהמכירה נקבעת לפי ממוצע משוקלל. כמו כן, באותו מועד, חלק יחסי מהסכומים שהוכרו בקרנות הון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני מסווג מחדש לדוח רווח או הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הכלולה או העסקה המשותפת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים.

5. פעילויות משותפת

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים היא מכירה בחלקה היחסי בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותיה בפריטים אלו, כולל חלקה בפריטים המוחזקים או שהתהוו במשותף. רווחים או הפסדים מעסקאות עם פעילויות משותפות מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת. כאשר עסקאות אלה מספקות ראייה לירידת ערך, של אותם נכסים, הפסדים אלה מוכרים במלואם על ידי הקבוצה.

6. עסקאות שבוטלו באיחוד

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים. רווחים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות עם חברות כלולות, בוטלו כנגד ההשקעה לפי זכויות הקבוצה בהשקעות אלו. הפסדים שטרם מומשו בוטלו באותו אופן לפיו בוטלו רווחים שטרם מומשו, כל עוד לא הייתה ראייה לירידת ערך.

ב. מטבע חוץ

1. עסקאות במטבע חוץ

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבעות הפעילות הרלוונטיים של חברות הקבוצה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי שער בגין הפריטים הכספיים הינו ההפרש שבין העלות המופחתת במטבע הפעילות לתחילת השנה, כשהוא מתואם לריבית האפקטיבית ולתשלומים במשך השנה, לבין העלות המופחתת במטבע חוץ מתורגמת לפי שער החליפין לסוף השנה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבעות חוץ והנמדדים לפי שווי הוון, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף ביום בו נקבע השווי ההוון. הפרשי שער הנובעים מתרגום למטבע הפעילות מוכרים ברווח והפסד. פריטים לא כספיים הנקובים במטבע חוץ והנמדדים לפי עלות היסטורית, מתורגמים לפי שער החליפין שבתוקף למועד העסקה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. מטבע חוץ (המשך)

2. פעילות חוץ

הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, כולל מוניטין והתאמות לשווי הוגן שנוצרו ברכישה, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף למועד הדיווח. ההכנסות וההוצאות של פעילויות החוץ, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות.

הפרשי השער בגין התרגום מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון בקרן תרגום של פעילויות חוץ (להלן: "קרן תרגום"). דוחותיה הכספיים של פעילות חוץ שאינה מוחזקת במישרין, מתורגמים לש"ח לפי שיטת האיחוד בשלבים, לפיה הדוחות הכספיים של פעילות החוץ מתורגמים תחילה למטבע הפעילות של חברת האם הישירה ולאחר מכן מתורגמים למטבע הפעילות של החברה האם הסופית. לפיכך, בעת מימוש פעילות החוץ שאינה מוחזקת במישרין, הקבוצה מסווגת לרווח והפסד את הסכום המצטבר בקרן התרגום בגובה הסכום שהיה נוצר לו פעילות החוץ מתורגמת ישירות לש"ח. בעת מימוש של פעילות חוץ המביא לאובדן שליטה, השפעה מהותית או שליטה משותפת, הסכום המצטבר בקרן התרגום שנובע מפעילות החוץ מסווג לרווח והפסד כחלק מהרווח או ההפסד מהמימוש.

בנוסף, בעת שינויים בשיעור ההחזקה של הקבוצה בחברה בת שכוללת פעילות חוץ, תוך שימור השליטה בחברה הבת, חלק יחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

כאשר הקבוצה מממשת חלק מההשקעה שהינה חברה כלולה או עסקה משותפת הכוללת פעילות חוץ, תוך שימור השפעה מהותית או שליטה משותפת, החלק היחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער מסווג לרווח והפסד.

ככלל, הפרשי שער בגין הלוואות שנתקבלו או הועמדו לפעילויות חוץ, לרבות פעילויות חוץ שהינן חברות בנות, מוכרים ברווח והפסד בדוחות המאוחדים.

כאשר סילוקן של הלוואות שנתקבלו או שהועמדו לפעילות חוץ אינו מתוכנן ואינו צפוי בעתיד הנראה לעין, רווחים והפסדים מהפרשי שער הנובעים מפריטים כספיים אלה נכללים כחלק מההשקעה בפעילות החוץ, נטו, מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון כחלק מקרן תרגום של פעילויות חוץ.

ג. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים הינם השקעות לזמן קצר (שלושה חודשים או פחות ממועד ההשקעה) ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי. שווי מזומנים מוחזקים למטרת עמידה בהתקשרויות לזמן קצר לתשלום מזומנים ולא למטרות השקעה או למטרות אחרות.

ד. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים

הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות ומכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות מוכרים לראשונה במועד בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. ככלל, נכס פיננסי או התחייבות פיננסית נמדדים לראשונה בשווי הוגן בתוספת, במקרה של נכס פיננסי או התחייבות פיננסית שאינם מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי או ההתחייבות הפיננסית. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מכשירים פיננסיים (המשך)

1. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

נכסים פיננסיים - סיווג ומדידה עוקבת

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירי חוב; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירים הוניים; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, הקבוצה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשינוי במודל העסקי.

נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

נכסים פיננסיים - סיווג ומדידה עוקבת

כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת כמתואר לעיל, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. לקבוצה יתרות לקוחות חייבים אחרים ופיקדונות המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

נכסים פיננסיים - הערכת המודל העסקי

הקבוצה מעריכה את מטרת המודל העסקי שבו מוחזק הנכס הפיננסי ברמת התיק, שכן הדבר משקף בצורה הטובה ביותר את האופן שבו מנוהל העסק ומסופק המידע להנהלה.

נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר או מנוהלים ואשר ביצועיהם מוערכים על בסיס השווי ההוגן, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים - הערכה האם תזרימי מזומנים כוללים קרן וריבית בלבד

לצורך הבחינה האם תזרימי המזומנים כוללים קרן וריבית בלבד, 'קרן' הינה השווי ההוגן של הנכס הפיננסי במועד ההכרה לראשונה, 'ריבית' מורכבת מתמורה עבור ערך הזמן של הכסף, עבור סיכון האשראי המיוחס לסכום הקרן שטרם נפרעה במהלך תקופת זמן מסוימת ועבור סיכונים ועלויות בסיסיים אחרים של הלוואה, כמו גם מרווח רווח. בבחינה האם תזרימי מזומנים חוזיים הם תזרימים של קרן וריבית בלבד, הקבוצה בוחנת את התנאים החוזיים של המכשיר, ובמסגרת זו מעריכה האם הנכס הפיננסי כולל תנאי חוזי שעשוי לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים כך שהוא לא יקיים את התנאי.

מאפיין פירעון מוקדם הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם סכום הפירעון המוקדם מייצג באופן מהותי סכומים שטרם שולמו של קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה, אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם של החוזה. בנוסף, עבור נכס פיננסי אשר נרכש בפרמיה או בניכיון משמעותיים ביחס לערך הנקוב החוזי, מאפיין אשר מתיר או דורש פירעון מוקדם בסכום אשר מייצג באופן מהותי את הערך הנקוב החוזי וריבית חוזית שנצברה אך טרם שולמה (אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם), הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם השווי ההוגן של מאפיין הפירעון המוקדם אינו משמעותי בהכרה לראשונה.

נכסים פיננסיים - מדידה עוקבת ורווחים והפסדים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד -

בתקופות עוקבות נכסים אלו נמדדים בשווי הוגן. רווחים והפסדים נטו, לרבות הכנסות ריבית או דיבידנדים, מוכרים ברווח והפסד.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מכשירים פיננסיים (המשך)

1. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים אלו נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך. הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

הכנסות ריבית מוכרות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. ככלל, חישוב הכנסות הריבית מתבצע על-ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי. עם זאת, עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי שנרכשו או שנוצרו, או נכסים פיננסיים אשר לאחר מועד ההכרה לראשונה הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי, הכנסות הריבית מחושבות תוך יישום שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.

מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים בנקאיים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרוייקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי.

2. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, אגרות חוב, ספקים, מקדמות מרוכשי דירות וזכאים אחרים.

התחייבויות פיננסיות - סיווג, מדידה עוקבת ורווחים והפסדים

התחייבויות פיננסיות מסווגות כנמדדות לפי עלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח והפסד. התחייבויות פיננסיות נמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד אם היא מסווגת כמוחזקת למסחר, מהווה מכשיר נגזר או מיועדת למדידה כאמור בעת ההכרה לראשונה. התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד נמדדות בשווי הוגן, כאשר רווחים והפסדים נטו, כולל הוצאות ריבית כלשהן, מוכרים ברווח והפסד. התחייבויות פיננסיות אחרות נמדדות בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. הוצאות ריבית ורווחים והפסדים מהפרשי שער מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר המחויבות החוזית של הקבוצה פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

שינוי תנאים מהותי של מכשיר חוב

תיקון משמעותי של התנאים של התחייבות פיננסית קיימת, או החלפה של מכשירי חוב בעלי תנאים שונים באופן מהותי בין לווה לבין מלווה קיימים, מטופלים כסילוק של ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה לפי שווי הוגן.

ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה לבין התמורה ששולמה (לרבות נכסים כלשהם שאינם מזומנים שהועברו או התחייבויות שניטלו), מוכר ברווח והפסד. במקרה של שינוי תנאים (או החלפה של מכשירי חוב) שאינו מהותי, תזרימי המזומנים החדשים מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי, כאשר ההפרש בין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית בעלת התנאים החדשים לבין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית המקורית מוכר ברווח והפסד.

הקבוצה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

התחייבויות פיננסיות (למעט התחייבויות פיננסיות אשר יועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד) מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. הוצאות ריבית ורווחים והפסדים מהפרשי שער מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כהתחייבות פיננסית, מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות עסקה אלו מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים (המשך)

שינוי תנאים לא מהותי של מכשיר חוב (המשך)

במקרה של שינוי תנאים (או החלפה) של מכשיר חוב שאינו מהותי, תזרימי המזומנים החדשים מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי, כאשר ההפרש בין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית בעלת התנאים המקוריים לבין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית המקורית מוכר ברווח והפסד.

3. מכשירים פיננסיים נגזרים

הקבוצה עשויה להחזיק מכשירים פיננסיים נגזרים לצרכי גידור סיכונים מטבע חוץ וסיכונים ריבית ונגזרים שאינם משמשים לגידור, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו.

חשבונאות גידור

הקבוצה עשויה לייעד נגזרים מסוימים כמכשירים מגדרים, על מנת לגדר את השינויים בתזרימי מזומנים המתייחסים לעסקאות צפויות ברמה גבוהה ואשר נובעים משינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ ושינויים ברכיב המדד ובתזרים בגין הלוואות צמודות למדד ושינויים בתזרים ובריבית בגין הלוואות בריבית משתנה.

במועד יצירת יחסי הגידור הקבוצה מתעדת את מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה שלה לביצוע הגידור. הקבוצה גם מתעדת את הקשר הכלכלי בין הפריט המגודר לבין המכשיר המגדר, ובכלל זה האם השינויים בתזרימי המזומנים של הפריט המגודר ושל המכשיר המגדר צפויים לקזז אחד את השני.

נגזרים מוכרים לראשונה בשווי הוגן; עלויות עסקה הניתנות לייחוס נקפות לרווח והפסד עם התהוותן. לאחר ההכרה לראשונה, נמדדים הנגזרים בשווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן מטופלים כמתואר להלן:

גידור כלכלי

חשבונאות גידור אינה מיושמת לגבי מכשירים נגזרים המשמשים לגידור כלכלי של נכסים והתחייבויות פיננסיים הנקובים במטבע חוץ. השינויים בשווי ההוגן של נגזרים אלה נזקפים לרווח והפסד, כהכנסות או הוצאות מימון.

נגזרים שאינם משמשים לגידור

שינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים לגידור נזקפים מיידית לרווח והפסד, כהכנסות או הוצאות מימון.

4. נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית / ירידת המדד בפועל.

5. ערבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה ערבות פיננסית מוכרת לפי שוויה ההוגן. בתקופות עוקבות ערבות פיננסית נמדדת לפי הסכום הגבוה מבין הסכום שמוכר בהתאם להוראות IAS 37 לבין ההתחייבות שהוכרה לראשונה לאחר שהופחתה בהתאם להוראות IFRS 15. כל עדכון של ההתחייבות בהתאם לאמור נזקף לרווח והפסד.

6. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לקבוצה קיימת באופן מיידית (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

7. הון מניות

מניות רגילות

מניות רגילות מסווגות כהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות וכתבי אופציה למניות, מוצגות כהפחתה מההון.

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקים במכשירים הוניים של הקבוצה נמדדים בשווי הוגן במועד ההענקה. הקבוצה מודדת במועד ההענקה את השווי הוגן של המכשירים ההוניים המוענקים על ידי שימוש בלק-שולס. בתום כל תקופת דיווח, אומדת הקבוצה את מספר המכשירים ההוניים הצפוי להבשיל. שינוי אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר ברווח או הפסד על פני יתרת תקופת ההבשלה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. רכוש קבוע

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך. העלות כוללת יציאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. עלות תוכנה שנרכשה, המהווה חלק בלתי נפרד מתפעול הציוד הקשור מוכרת כחלק מעלות ציוד זה.

רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה נטו מגריעת הנכס לערך בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות בדוח רווח והפסד.

עלויות עוקבות

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע ועלויות עוקבות אחרות מוכרות כחלק מהערך בספרים של אותו רכוש קבוע אם צפוי כי ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בהן תזרום אל הקבוצה ואם עלותו ניתנת למדידה באופן מהימן. חלק מפריט רכוש קבוע שהוחלף נגרע. עלויות תחזוקה שוטפות של פריטי רכוש קבוע נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר של הנכס.

נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

פחת נוקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. נכסים חכורים לרבות קרקעות בחכירות מימוניות מופחתים על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה ואורך החיים השימושיים של הנכסים, אלא אם צפוי באופן סביר שהקבוצה תקבל בעלות על הנכס בתום תקופת החכירה. קרקעות בבעלות אינן מופחתות.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו כדלקמן:

- בניינים 25-50 שנים (בעיקר 50 שנה)
- שיפורים במושכר הקצר מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושי.
- רהוט, ציוד ומטלטלין 3-10 שנים
- כלי רכב 5-7 שנים

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנה ומותאמים בעת הצורך.

1. נכסים בלתי מוחשיים

1. נכסים בלתי מוחשיים אחרים

נכסים בלתי מוחשיים אחרים שנרכשו על ידי הקבוצה, בעלי אורך חיים מוגדר, נמדדים לפי עלות בניכוי הפחתות והפסדים מירידת ערך שנצברו.

2. הפחתה

הפחתה נזקפת לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של הנכסים הבלתי מוחשיים, פרט למוניטין שהינו בעל אורך חיים בלתי מוגדר, החל מהמועד שבו הנכסים זמינים לשימוש.

2. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי החברה כבעלים או בחכירה לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

1. שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות; או
2. מכירה במהלך העסקים הרגיל.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. נדל"ן להשקעה (המשך)

כמו כן, חלק מנכסי הנדל"ן המושכרים, אותם חוכרת הקבוצה מסווגים ומטופלים כנדל"ן להשקעה (ראו גם ח' להלן). נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות הכוללת את עלויות העסקה, לרבות עלויות אשראי מהוונות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. התחייבות לתשלום היטל השבחה בגין נדל"ן להשקעה מוכרת במועד מימוש הזכויות כמשמעותו בהוראות החוק. בהתאם, במסגרת מדידת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות לתשלום היטל השבחה, נכללים תזרימי המזומנים השלילים המתייחסים להיטל. נדל"ן בהקמה שעתיד לשמש כנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שווי. עלויות אשראי מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי השווי ההוגן של הקרקע בתוספת עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

בעת העברת נדל"ן אשר סווג כפריט מלאי לנדל"ן להשקעה, הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה במועד ההעברה לבין ערכו של המלאי בספרים מוכר בדוח הרווח או הפסד, בסעיף עליה/ירידה בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה.

ח. רווח או הפסד מנדל"ן להשקעה

רווח או הפסד מגרירת נדל"ן להשקעה נקבעים לפי השוואת התמורה מגרירת הנכס לערכו בספרים ומוכרים בסעיף עליה/ירידה בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו, בדוח רווח והפסד.

ט. נכסים חכורים

חכירות, לרבות חכירות של קרקעות ממנהל מקרקעי ישראל או מצדדים שלישיים אחרים בהן נושאת הקבוצה באופן מהותי בכל הסיכונים והתשואות מהנכס, מסווגות כחכירות מימוניות. בעת ההכרה לראשונה נמדדים הנכסים החכורים בסכום השווה לנמוך מבין השווי ההוגן והערך הנוכחי של דמי החכירה המינימאליים העתידיים. לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למדיניות החשבונאית הנהוגה לגבי נכס זה.

לענין הוראות IFRS-16 "חכירות", ראו סעיף יז.

י. מלאי בנינים למכירה, מקרקעין ודירות למגורים

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי (לרבות דמי חכירה ששולמו מראש) ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך בנייה ומלאי בניינים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבנייה, לרבות היוון עלויות מימון כמפורט בסעיף י להלן. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות. מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומביניציה בתמורה למתן שירותי בנייה למוכר המקרקעין, מוכר כנכס בדוח הכספי לפי שווי ההוגן במועד קבלת החזקה בקרקע, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת הקבוצה את השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע.

מלאי המקרקעין בעסקאות כאמור, אינו כולל את רכיב הקרקע שנשאר בבעלות בעל הקרקע.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומביניציית תקבולים, במסגרתה מתחייבת הקבוצה למסור מזומן כתלות במחיר שבו ימכרו הדירות שיבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי המחויבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות מידי תקופה. שינויים הנובעים משינויים באומדן תזרימי המזומנים הינם חלק מעלויות המימון בגין ההתחייבויות הפיננסיות בקומביניציית התקבולים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ט. מלאי בנינים למכירה, מקרקעין ודירות למגורים (המשך)****אופן הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזמי**

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח, על כן עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) וכן יתר עלויות הבניה, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לסך המכירות שינבעו מהבנין כולו.

יא. היוון עלויות אשראי

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי הונו לנכסים כשירים (לרבות בנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן) במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד או למכירתם. עלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות באופן לאותה השקעה בנכסים כשירים או לאותו חלק ממנה שלא ממומן באשראי ספציפי תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי. הפרשי שער הנובעים מאשראי במטבע חוץ, מהוונים במידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית. עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

מאחר ובחוזי המכר של החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, השליטה על הדירות הנמכרות מועברת על פני זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי על דירות מכורות ודירות שטרם נמכרו, לרבות מרכיב הקרקע המיוחס להן, במועד בו החלה הקמת הפרויקט בפועל ומכירתו, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

יב. ירידת ערך**1. נכסים פיננסיים****נכסים פיננסיים ונכסי חוזה**

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת וכן נכסי חוזה (כהגדרתם ב-IFRS 15) וחיובים בגין חכירה.

הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חי המכשיר, פרט להפרשות להלן, אשר נמדדות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים בתקופה של 12 חודשים:

מכשירי חוב אשר נקבע כי הינם בעלי סיכון אשראי נמוך במועד הדיווח; וכן מכשירי חוב אחרים ופיקדונות, עבורם סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה.

בעת ההערכה האם סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה וההערכה של הפסדי אשראי חזויים, הקבוצה מביאה בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס, שהינו רלוונטי וניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. מידע כאמור כולל מידע כמותי ואיכותי, וכן ניתוח, בהתבסס על ניסיון העבר של הקבוצה ועל הערכת האשראי המדווחת, והוא כולל מידע צופה פני עתיד.

הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, כאשר תשלומים חזויים נמצאים בפיגור של יותר מ-90 יום.

הקבוצה מחשיבה נכס פיננסי כנמצא בכשל, כאשר:

אין זה סביר שהלווה יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי החברה, ולחברה אין זכות לבצע פעולות כגון מימוש בטוחות (ככל שישנן); או התשלומים החזויים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ-150 יום.

הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים הינם החלק של הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל אפשריים במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד הדיווח.

התקופה המירבית שנקחת בחשבון בהערכת הפסדי האשראי החזויים היא התקופה החזוית המירבית שלאורכה הקבוצה חשופה לסיכון אשראי.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. ירידת ערך (המשך)

1. נכסים פיננסיים (המשך)

מדידת הפסדי אשראי חזויים

הפסדי אשראי חזויים מהווים אומדן משוקלל-הסתברויות של הפסדי אשראי. הפסדי אשראי נמדדים לפי הערך הנוכחי של הפער בין תזרימי המזומנים שהקבוצה זכאית להם לפי החוזה לבין תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל. הפסדי האשראי החזויים מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית של הנכס הפיננסי.

נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי

בכל מועד דיווח, הקבוצה מעריכה האם נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ומכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי. נכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כאשר התרחש אחד, או יותר, מהאירועים שיש להם השפעה שלילית על תזרימי המזומנים העתידיים שנאמדו בגין נכס פיננסי זה.

ראיה שנכס פיננסי הינו פגום כוללת את האירועים הבאים:

- קושי פיננסי משמעותי של המנפיק או הלווה;
- הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים;
- ארגון מחדש של הלוואה או תשלום המגיע לקבוצה בתנאים אשר הקבוצה לא הייתה שוקלת במקרים אחרים;
- צפוי שהלווה יגיע לפשיטת רגל או לשינוי מבני פיננסי אחר;
- היעלמות שוק פעיל לנכס פיננסי עקב קשיים פיננסיים;

הצגה של ירידת ערך

הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, מוצגת בניכוי מהערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי.

2. השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעה בחברה כלולה נבחנת בקשר לירידת ערך, כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על ירידת ערך (כמפורט בסעיף (1) לעיל).

במידה וקיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על כך שיתכן שנפגם ערכה של ההשקעה, הקבוצה מבצעת הערכה של סכום בר השבחה של ההשקעה שהינו הגבוה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו שלה.

בקביעת שווי שימוש של השקעה בחברה כלולה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי שיופקו על ידי החברה הכלולה, כולל תזרימי המזומנים מהפעילויות של החברה הכלולה והתמורה ממימושה הסופי של ההשקעה, או את הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו ומהמימוש הסופי.

הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של ההשקעה, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, עולה על הסכום בר ההשבה, ונוקף לרווח והפסד.

הפסד מירידת ערך אינו מוקצה לנכס כלשהו, לרבות למוניטין המהווה חלק מחשבון ההשקעה בחברה כלולה זו. הפסד מירידת ערך יבוטל אם ורק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר ההשבה של ההשקעה מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. הערך בספרים של ההשקעה, אחרי ביטול ההפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים של ההשקעה שהיה נקבע לפי שיטת השווי המאזני אילולא הוכר הפסד מירידת ערך.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**יג. נכסים לא שוטפים וקבוצות מימוש המוחזקים למכירה**

נכסים לא שוטפים (או קבוצות מימוש המורכבות מנכסים והתחייבויות) מוצגים כמוחזקים למכירה אם צפוי ברמה גבוהה שהשבתם תהיה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. מיד לפני סיווגם כמוחזקים למכירה, נמדדים הנכסים (או המרכיבים של קבוצת המימוש) על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה. לאחר מכן נמדדים הנכסים (או המרכיבים של קבוצת המימוש), לפי הנמוך מבין הערך בספרים והשווי ההוגן, בניכוי עלויות מכירה. בתקופות עוקבות, נכסים ברי פחת המסווגים כמוחזקים למכירה אינם מופחתים הפחתה תקופתית והשקעות בחברות כלולות המסווגות כמוחזקות למכירה אינן מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. כל הפסד מירידת ערך של קבוצה המיועדת למימוש, מיוחס לראשונה למוניטין ולאחר מכן, באופן יחסי, לנכסים ולהתחייבויות הנותרים, פרט לכך שלא מיוחס הפסד לנכסים שאינם בהוראות המדידה של IFRS5 כגון: מלאי, נכסים פיננסיים, נכסי מס נדחים, נכסי תוכנית הטבות לעובדים ולנדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן, הממשיכים להימדד לפי המדיניות החשבונאית של הקבוצה. הפסדים מירידת ערך המוכרים בעת הסיווג הראשוני של נכס כמוחזק למכירה, וכן רווחים או הפסדים עוקבים כתוצאה מהמדידה מחדש, נזקפים לרווח והפסד. רווחים מוכרים עד לסכום המצטבר של הפסד מירידת ערך שנרשם בעבר.

יד. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ככל שזה מהותי, ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק הוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שיקלול סיכון האשראי של החברה. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות מימון. הקבוצה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל אם החברה תסלק את המחויבות. הסכום שמוכר בגין השיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.

טו. הפרשה לבדק ולגמר בגין פרויקטים שהסתיימו

הפרשה להשלמת עבודות בגין פרויקטים שהסתיימו כוללת גם הפרשה לאחריות, בדק וטיב והפרשה לחשבונות סופיים של קבלני הביצוע, מחושבת בהתאם להערכת מהנדסי החברה בהתחשב באופי הפרויקטים ובמידע שנצבר בגינם.

1. הפרשה לרישום דירות בלשכת רישום המקרקעין

ההפרשה מחושבת בגין דירות שנמכרו על ידי חברות הקבוצה, בהתחשב בשלב הרישום בו מצויה כל דירה, ובתעריפים המשולמים לבעלי המקצוע המטפלים ברישום.

2. תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

3. שינוי מבני

הפרשה לשינוי מבני מוכרת כאשר הקבוצה מאשרת תכנית פורמאלית ומפורטת לשינוי מבני, והשינוי המבני החל למעשה או כאשר ניתנה הודעה עליו לעובדים. ההפרשה כוללת את היציאות הישירות הנובעות מהשינוי המבני, הכרוכות בהכרח בשינוי המבני ואשר אינן מיוחסות לפעילויות הנמשכות של הקבוצה.

טז. הכנסות

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו (בעיקר דירות למגורים). ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

זיהוי חוזה

הקבוצה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

- א. הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם;
- ב. הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו;
- ג. הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו;

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**טז. הפרשה לגמר בגין פרויקטים שהסתיימו (המשך)**

ד. לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה); וכן

ה. צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח. לצורך העמידה בסעיף (ה) החברה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים.

כאשר חוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים, תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהקריטריונים מתקיימים או כאשר מתרחש אחד האירועים הבאים: לקבוצה לא נותרו מחויבויות להעביר סחורות או שירותים ללקוח וכל התמורה שהובטחה על ידי הלקוח התקבלה והיא לא ניתנת להחזרה; או החוזה בוטל והתמורה שהתקבלה מהלקוח אינה ניתנת להחזרה.

זיהוי מחויבויות ביצוע

הקבוצה מעריכה במועד ההתקשרות בחוזה או במסגרת ביצוע שינויים בחוזה את הסחורות או השירותים שהובטחו במסגרת חוזה עם לקוח ומזהה כמחויבות ביצוע נפרדת כל הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

(א) סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם נפרדים; או

(ב) סדרה של סחורות או שירותים נפרדים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

הקבוצה מזהה סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח כנפרדים כאשר הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמם או ביחד עם משאבים אחרים הניתנים להשגה בנקל ללקוח וכן ההבטחה של הקבוצה להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה. על מנת לבחון האם הבטחה להעביר סחורה או שירות ניתנת לזיהוי בנפרד, הקבוצה בוחנת האם מסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורה או השירות עם סחורות או שירותים אחרים שהובטחו בחוזה לתוצר משולב עבורו הלקוח התקשר בחוזה.

כאשר סחורה או שירות שהובטחו בחוזה אינם נפרדים, הקבוצה משלבת אותם עם שירותים או סחורות אחרים שהובטחו עד לזיהוי חבילה של שירותים או סחורות שהיא נפרדת.

בפרויקטים של ייזום נדלין למגורים בישראל בחינת מחויבויות הביצוע הקיימות במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות, זיהתה החברה מחויבות ביצוע אחת בכל חוזה.

קביעת מחיר העסקה

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. בעת קביעת מחיר העסקה הקבוצה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

קיומו של רכיב מימון משמעותי

לצורך מדידת מחיר העסקה, הקבוצה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. במקרים אלו החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. בהערכה אם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי, בוחנת הקבוצה, בין היתר, את אורך הזמן החזוי בין המועד בו הקבוצה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה, וכן ההפרש, אם קיים, בין הסכום של התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו.

כאשר קיים רכיב מימון משמעותי בחוזה, הקבוצה מכירה בסכום התמורה תוך שימוש בשיעור ההיוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בינה לבין הלקוח במועד ההתקשרות. רכיב המימון מוכר כהכנסות או כהוצאות ריבית במהלך התקופה המחושבות בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, החברה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

בתחום הנדלין היזמי, התמורה מהלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. במקרים בהם לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק משמעותי מהתמורה נדחה לתום הפרויקט, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם. נכון למועד הדוח לא הופרד רכיב מימון משמעותי בגין חוזי מכר דירות של הקבוצה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הכנסות (המשך)

קיומו של רכיב מימון משמעותי (המשך)

במסגרת שירותי התפעול, הניהול והתחזוקה בתחום הנדל"ן המניב, התשלומים מהלקוחות מתקבלים באופן שוטף, בהתאם לקצב מתן השירותים.

תמורה שאינה במזומן

תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן. כאשר לא ניתן לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של התמורה, החברה מודדת את התמורה בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. בעסקאות קומבינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למתן שירותי בנייה על ידי הקבוצה, מוכר לפי שווי ההוגן במועד קבלת הזכויות בקרקע (ראו גם סעיף ו' לעיל).

קיום מחויבויות ביצוע והכרה בהכנסות

הכנסות מוכרות כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברה של סחורה או שירות שהובטחו ללקוח. הקבוצה מעבירה שליטה על סחורה או שירות לאורך זמן ולפיכך מקיימת מחויבות ביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, בהתקיים אחד מהקריטריונים הבאים:

- א. הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה.
 - ב. ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו, או
 - ג. ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה וכן לקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.
- בכל מקרה אחר, הקבוצה מעבירה שליטה על סחורה או שירות בנקודת זמן ולפיכך מקיימת מחויבות ביצוע ומכירה בהכנסה בנקודת זמן אחת.

בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ההכנסות מוכרות לאורך זמן מאחר ולדעת הנהלת הקבוצה ובהתאם לחוזים של הקבוצה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות בישראל, ובהתבסס על חוות דעת משפטית שהתקבלה מיועציה המשפטיים, קבעה הקבוצה כי במסגרת החוזים למכירת דירות, יש לקבוצה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד (לאור העובדה שביכולתה לאכוף את קיום החוזה) וכן לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.

• מכירת מלאי מקרקעין

ההכנסה ממכירת מלאי מקרקעין נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שנתקבלה או העומדת להתקבל. הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר השליטה במלאי מקרקעין עוברת ללקוח.

• הכנסות מדמי שכירות

דמי שכירות מנדל"ן להשקעה ונכסים אחרים מוכרים ברווח והפסד לפי שיטת הקו הישר לאורך זמן, על פני תקופת החכירה ומוצגים בסעיף נפרד במסגרת הכנסות החברה. תמריצי חכירה שהוענקו מוכרים כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת החכירה.

• הכנסות משרותים

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה ו/או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסה ממתן שירותים במהלך העסקים הרגיל. ההכנסה מוצגת לאחר ניכוי אומדנים להנחות וכדומה, ומוכרת לאורך זמן.

• הכנסות מעמלות טיפול ברכוש מינהלי

הכנסות מעמלות טיפול ומכירת נכסים, המוחזקים בנאמנות, עבור משרד הבינוי והשיכון (הרכוש המינהלי) נזקפות עם מתן השרות ומוצגות בדוחות הכספיים בסכום נטו (שאינו כולל את מחזור הפעולות הנובע מהנכסים המטופלים).

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הכנסות (המשך)

מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע

עבור כל מחויבות ביצוע המקוימת לאורך זמן, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן על ידי מדידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע באופן שמשקף את ביצועי הקבוצה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. בתחום הנדל"ן היזמי, מיישמת הקבוצה שיטה המבוססת על תשומות למדידת התקדמות הביצוע. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על אומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה בדעה כי שימוש בשיטת התשומות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה הקבוצה בהכנסה על פני זמן, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

כאשר החברה משתמשת בגישה המבוססת על תשומות, היא אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי הקבוצה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח. בהתאם לכך, בתחום הנדל"ן היזמי, עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים, ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות במישרין להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור ההשלמה.

סכומים קבועים מוכרים בקו ישר על פני התקופה בה מסופקים השירותים. סכומים משתנים מוכרים בדרך כלל בתקופה בה סופקו השירותים המתייחסים, במידה שהם מיוחסים למאמצי הקבוצה לקיום מחויבות הביצוע באותה תקופה וכן, אופן ההכרה כאמור משקף את הסכום שהקבוצה זכאית לו תמורת הספקת השירותים ללקוח.

כמו כן, במקרים בהם לקבוצה זכות לתמורה מלקוח בסכום שמקביל במישרין לערך ללקוח של ביצועי הקבוצה שהושלמו עד לאותו מועד, הקבוצה מיישמת את ההקלה המעשית הקיימת בתקן ומכירה בהכנסה בסכום שלגביו לחברה יש זכות להגיש חשבונית.

עלויות חוזה

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. עלויות להשגת חוזה שהיו מתהוות ללא קשר אם החוזה הושג מוכרות כהוצאה בעת התהוותן, אלא אם ניתן לחייב את הלקוח בגין עלויות אלה.

עלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח אשר אינן בתחולה של תקן אחר, מוכרות כנכס כאשר הן: מתייחסות במישרין לחוזה שהקבוצה יכולה לזהות באופן ספציפי; הן מייצרות או משפרות את משאבי הקבוצה שישמשו לקיום מחויבות ביצוע בעתיד; וכן צפוי שהעלויות תושבנה.

עלויות שהונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם קצב ההכרה בהכנסה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס.

עלויות חוזה שלא הוכרו כנכס מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

אחריות

לצורך ההערכה האם אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד הקבוצה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים: האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות בנפרד; האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורכה של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהקבוצה מבטיחה לבצע במסגרת האחריות.

במסגרת חוזים בתחום הנדל"ן היזמי הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה ולהוראות החוק. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים בלבד, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, במצבים אלו הקבוצה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי בסיס אומדן עלות השירותים האמורים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הכנסות (המשך)

נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס חוזה (הכנסות לקבל) מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמא בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חיבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות בגין חוזה (מקדמות) מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה מהלקוח (או שחל מועד פירעונו של הסכום).

קיצוץ נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

כאשר נחתם חוזה מחייב עם לקוח למכירת דירת מגורים לאחר שהקבוצה החלה בהקמת הפרויקט, בעת חתימה על החוזה, ההכנסות מוכרות על בסיס מצטבר ("catch-up"), בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

יז. חכירות

הקבוצה כחוכר

קביעה אם הסדר מכיל חכירה

במועד ההתקשרות בחכירה, הקבוצה קובעת אם ההסדר מהווה חכירה או מכיל חכירה, תוך בחינה האם ההסדר מעביר זכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן בתמורה לתשלום. בעת ההערכה האם הסדר מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה, הקבוצה מעריכה האם לאורך תקופת החכירה יש לה את שתי הזכויות הבאות:

- (א) הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה; וכן
- (ב) הזכות לכוון את השימוש בנכס המזוהה.

עבור חוזה חכירה הכוללים רכיבים שאינם רכיבי חכירה, כגון שירותים או תחזוקה, הקשורים לרכיב חכירה, הקבוצה בחרה לטפל בחוזה כרכיב חכירה אחד ללא הפרדת הרכיבים.

נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה

החברה חוכרת נכסי הממששים רכוש קבוע בסכומים זניחים ושאינם מהותיים. תשלומי החכירה בגינם מוכרים עם התהוותם כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. נכס זכות שימוש שמקיים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה, מוצג בדוח על המצב הכספי בסעיף הנדל"ן להשקעה.

נכסים המוחכרים על ידי הקבוצה

חכירות שבהן הקבוצה מחכירה נכסים מסווגות כחכירה תפעולית או מימונית. הסיווג של חכירה כמימונית או תפעולית תלוי במהות העסקה ומבוצע במועד ההתקשרות בחכירה ומוערך מחדש רק אם יש תיקון בתנאי החכירה. שינויים באומדנים כגון אורך חייו הכלכליים של הנכס או ערך השייר, או שינויים בנסיבות, אינם גורמים לסיווג מחדש של החכירה. במקרים בהם הסדר מכיל רכיבים שמהווים חכירה ורכיבים שאינם מהווים חכירה, הקבוצה מיישמת את הוראות IFRS 15 לצורך הקצאת התמורה בחוזה לרכיביו השונים.

חכירות תפעוליות

הקבוצה מתקשרת בהסכמי חכירה כמחכיר של נכסי נדל"ן להשקעה. חכירה מסווגת כחכירה מימונית אם היא מעבירה למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס בסיס לחוכר.

חכירות שאינן מעבירות למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס הבסיס מסווגות כחכירות תפעוליות. הקבוצה מכירה בתשלומי חכירה מחכירות תפעוליות כהכנסה על בסיס קו ישר לאורך תקופת החכירה. עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירות תפעוליות מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס, ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס כמו ההכנסה מהחכירה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**יח. הכנסות והוצאות מימון**

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, הכנסות מדיבידנדים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ורווחים מהפרשי שער. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. הכנסות מדיבידנדים מוכרות במועד בו מוקנית לקבוצה הזכות לקבלת תשלום. באם מתקבל הדיבידנד בגין מניות סחירות, מכירה הקבוצה בהכנסות מדיבידנד ביום האקס.

שינויים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד כוללים גם הכנסות מדיבידנדים וריביות. הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו שינויים בגין הזמן בגין הפרשות ושינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. עלויות אשראי, שאינן מהוונות על נכסים כשירים, נוקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

רווחים והפסדים מהפרשי שער מדווחים בנטו כהכנסות מימון או הוצאות מימון, כתלות בתנודות שער החליפין וכתלות בפוזיציה שלהן (רווח או הפסד בנטו).

בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה ודיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ששולמו ודיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. בהתאם, עלויות אשראי שהווננו לנכסים כשירים, מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

יט. הוצאת מסים על הכנסה

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד אלא אם המס נובע מצירוף עסקים או נזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר. המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות.

עמדות מס לא וודאיות

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

מסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. הקבוצה לא מכירה במסים נדחים לגבי הפרשים הזמניים הבאים: ההכרה לראשונה במוניטין, ההכרה לראשונה בנכסים ובהתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים ושאינה משפיעה על הרווח החשבונאי ועל הרווח לצרכי מס, וכן הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות, בישויות בשליטה משותפת ובחברות כלולות, במידה והקבוצה שולטת במועד היפוך ההפרש וכן, צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין בין אם בדרך של מימוש ההשקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים בגין השקעה. המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. עבור נדל"ן להשקעה הנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן, קיימת הנחה הניתנת להפרכה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה ייושב באמצעות מכירה.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתחייבות יתממשו, הם מופחתים.

נכסי מסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על הפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח. החברה מקזזת נכסי והתחייבות מסים נדחים במידה וקיימת זכות חוקית הניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכונתן לסלק נכסי והתחייבות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים מיושבים בו זמנית.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**יט. הוצאת מסים על הכנסה (המשך)**

הקבוצה עשויה להתחייב בתוספת מס במקרה של חלוקת דיבידנדים על ידי חברות הקבוצה. תוספת מס זו לא נכללה בדוחות הכספיים, כאשר מדיניות חברות הקבוצה היא שלא לגרום לחלוקת דיבידנד הכרוכה בתוספת מס לחברה המקבלת, בעתיד הנראה לעין. במקרים בהם צפויה חברה מוחזקת לחלק דיבידנד מרווחים הכרוכים בתוספת מס לחברה, יוצרת החברה עתודה למס בגין תוספת המס שעשויה החברה להתחייב בה, בגין חלוקת הדיבידנד. מסים על הכנסה נוספים, הנובעים מחלוקת דיבידנדים על ידי החברה, נוקפים לרווח והפסד במועד בו מוכרת ההתחייבות לתשלום הדיבידנד המתייחס.

כ. רווח למניה

הקבוצה מציגה נתוני רווח למניה בסיסי ומדולל למניה לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחסים לבעלי המניות הרגילות של הקבוצה במספר הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שהיו במחזור במשך השנה, לאחר התאמה בגין מניות באוצר. הרווח המדולל למניה נקבע על ידי התאמת הרווח או ההפסד, המתייחס לבעלי המניות הרגילות והתאמת הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שבמחזור, לאחר התאמה בגין מניות באוצר, בגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות, הכוללות כתבי אופציה למניות שהוענקו לעובדים.

כא. דיווח מגזרי

מגזר פעילות הינו רכיב של הקבוצה העונה על שלושת התנאים הבאים:

1. עוסק בפעילויות עסקיות שמהן הוא עשוי להניב הכנסות ובגינן עשויות להתהוות לו הוצאות, לרבות הכנסות והוצאות המתייחסות לעסקאות בין חברות הקבוצה;
 2. תוצאותיו התפעוליות נסקרות באופן סדיר על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה, על מנת לקבל החלטות לגבי משאבים שיוקצו לו ועל מנת להעריך את ביצועיו; וכן
 3. קיים לגביו מידע כספי נפרד זמין.
- למידע נוסף ושיקול הדעת שיישמה ההנהלה בעת קיבוץ מגזרי פעילות לצורך הצגתם כמגזרי ברי דיווח, ראו באור 33 בדבר מגזרי פעילות.

כב. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה.

בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת החברה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

כג. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו וריבית ודיבידנדים שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה, וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות המימון. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

כד. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות

IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"

התיקון מבהיר אלו עמלות נכללות במבחן 10% לצורך גריעת התחייבות פיננסית. יש לכלול רק עמלות ששולמו או התקבלו בין הלווה (הישות) למלווה, כולל עמלות ששולמו או שהתקבלו על ידי אחד מהם לטובת השני. התיקון ייושם להתחייבויות פיננסיות אשר תוקנו או הוחלפו בתחילת תקופת הדיווח השנתית שבה התיקון מיושם לראשונה או לאחריו. התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

כה. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים שטרם אומצו (המשך)

תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**כה. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים שטרם אומצו (המשך)****תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות) (המשך)**

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

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

התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

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

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

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

תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית)

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות, ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על החלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות כספיים למטרות כלליות מקבלים על בסיס אותם דוחות כספיים. בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתייחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, האירועים או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא כשלעצמו מהותי.

תיקון 8 IAS "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (בדבר הגדרת אומדנים חשבונאיים)

הגדרת "שינוי באומדן חשבונאי" הוחלפה בהגדרת "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים לפי ההגדרה החדשה הם "סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה".

התיקון מבהיר כי שינוי באומדן חשבונאי הנובע ממידע חדש או התפתחויות חדשות אינו תיקון של טעות. בנוסף, ההשפעות של שינוי בנתון או בטכניקת מדידה המשמשת לפיתוח אומדן חשבונאי מהוות שינוי באומדנים חשבונאיים אם אותם שינויים אינם נובעים מתיקון טעויות בתקופה קודמת. התיקון ייושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

באור 4 - קביעת שווי הוגן**קביעת שווי הוגן**

כחלק מכללי המדיניות החשבונאית ודרישות הגילוי, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים ושאינם פיננסיים. ערכי השווי ההוגן נקבעו לצרכי מדידה ו/או גילוי על בסיס השיטות המתוארות להלן. מידע נוסף לגבי ההנחות ששימשו בקביעת ערכי השווי ההוגן ניתן בבאורים המתחייבים לאותו נכס או התחייבות.

א. נדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה)

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות. לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ביחס לנכסים מהותיים מתבססת הנהלת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות אחת לשנה, או כאשר מתהווים סימנים כי חל שינוי משמעותי בשווי ההוגן של מי מנכסי הנדל"ן להשקעה, על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי כישורים מקצועיים, ידע, מומחיות וניסיון עדכני באשר למיקום ולסוג הנדל"ן לגבי נעשית ההערכה. את יתרת הנכסים אומדת הנהלת החברה באמצעות שמאי מקרקעין, פנימי, המועסק בחברה, הנעזר גם בשמאים חיצוניים, במידת הצורך. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, כגון היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ביחס לנכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההוגן.

לעניין נדל"ן להשקעה בהקמה, שווי ההוגן מוערך על ידי אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי, כאשר רלוונטי תוך התחשבות בשיעור תשואה אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של נכס הנדל"ן להשקעה בהקמה. ביחס לקרקעות לא מבונות, שווין ההוגן נאמד בעיקר בגישת ההשוואה לעסקאות דומות שנערכו בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנכס שבבעלות החברה ולאחר ביצוע התאמות.

שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה. הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

ב. השקעות במניות ובמכשירי חוב

השווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד נקבע תוך התייחסות למחיר המכירה המצוטט שלהם (Quoted closing bid price) בסגירת המסחר, למועד הדיווח. במידה ולא קיים מחיר מצוטט, השווי ההוגן נמדד תוך התחשבות מירבית בנתונים נצפים בשוק ובאמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים, תוך שימוש בתזרימי מזומנים עתידיים חזויים ושיעור היוון המקובל בשוק.

ג. הלוואות וחייבים לרבות לקוחות וחייבים אחרים

השווי ההוגן של הלוואות וחייבים לרבות לקוחות וחייבים אחרים, נקבע על בסיס הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים, המהווים על פי שיעור ריבית השוק למועד הדיווח. בתקופות עוקבות למועד ההכרה הראשוני, מחושב השווי ההוגן של לקוחות וחייבים אחרים לצורך מתן גילוי בלבד.

ד. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

השווי ההוגן, אשר נקבע לצורך מתן גילוי, מחושב על בסיס הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים בגין מרכיב הקרן והריבית, המהווים על פי שיעור ריבית השוק למועד הדיווח. שיעור ריבית השוק, נקבע תוך התייחסות לתנאים בשוק של התחייבויות דומות.

באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
128,503	61,342	יתרות בבנקים
378,777	213,213	פיקדונות לפי דרישה
507,280	274,555	מזומנים ושווי מזומנים

חשיפת הקבוצה לסיכון שיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים ולהתחייבויות הפיננסיים מפורטת בבאור 30, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 6 - מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
266,405	57,994	מזומנים ויתרות בבנקים
635,547	1,046,546	פקדונות בבנקים
901,952	1,104,540	

ב. במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים פיננסיים ובהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי. הפקדונות בחשבונות הליווי נושאים ריבית בשיעורים 0.43%-0.395%.

באור 7 - הלוואות ופקדונות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר		שעור הריבית המשוקלל ליום 31 בדצמבר	
2021	2022	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
2,859	1,333	6%	צמוד למדד
412	30,100	0.41%	הלוואות לבעלי קרקע ושותפים בעסקאות משותפות
-	603	1%	ללא הצמדה
3,157	2,947	1%	פקדונות בבנקים(*)
-	1,250	-	פקדונות בבנקים
			פקדונות בנאמנות בגין מכירת נכסים
			הלוואות לאחרים
			במטבע חוץ
496	65	-	פקדונות משועבדים בבנקים בדולר ארה"ב
6,924	36,298		

(*) הפיקדון חודש לאחר תאריך המאזן בריבית 4.15%.

באור 8 - לקוחות והכנסות לקבל

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
165	1,593	המחאות לגביה
(*) 178,714	77,856	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
424	13,746	לקוחות בגין חוזים לביצוע עבודות בניה
179,303	93,195	

(*) סווג מחדש

חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי ולסיכון מטבע והפסדים בגין ירידת ערך המתייחסת ללקוחות מפורטת בבאור 30, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 8 - לקוחות והכנסות לקבל (המשך)

ב. תנועה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
186,226	178,714	יתרה ליום 1 בינואר
(7,512)	(100,858)	התאמה מצטברת, נטו הנובעת בעיקר מההכנסות שהוכרו ומתקבולים שהתקבלו
178,714	77,856	יתרה לסוף שנה

ג. תנועה בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (מוצגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות)

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
503,147	1,163,836	יתרה ליום 1 בינואר
660,689	122,010	התאמה מצטברת, נטו הנובעת מההכנסות שהוכרו ומתקבולים שהתקבלו
1,163,836	1,285,846	יתרה לסוף שנה

בשנת 2022 סך התקבולים מחוזים עם לקוחות הסתכמו בכ- 1,151 מיליון ש"ח (2021: 2,104 מיליון ש"ח).

באור 9 - חייבים אחרים

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
15,842	23,029	מוסדות
117	122	הכנסות לקבל
35,081	49,939	הוצאות מראש (1)
8,913	17,137	נכסי שיפוי בגין תביעות משפטיות ובגין הפרשה לבדק
3,422	6,001	צדדים קשורים-חברה כלולה
23,107	40,460	חייבים אחרים
86,482	136,688	

(1) ליום 31 בדצמבר 2022 כולל סך של 35,057 אלפי ש"ח המהווים עלות השגת חוזים עם לקוחות (2021: 30,083 אלפי ש"ח).

באור 10 - מלאי בנינים וקרקעות למכירה

הרכב

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,216,110	1,611,514	עלות פרוייקטים בהקמה (1)
-	(3,495)	בניכוי הפרשה לירידת ערך
3,414	-	מגרשים לשיווק
27,358	26,308	עלות פרוייקטים גמורים
1,246,882	1,634,327	

(1) היתרה כוללת עלויות אשראי שהונו בסך מצטבר של 33,515 אלפי ש"ח. (2021: 38,022 אלפי ש"ח).

(2) שעבודים - ראו באור 28ב'.

באור 11 - מלאי קרקעות

א. הרכב

סך הכל אלפי ש"ח	טרם נרשמו על שם חברות הקבוצה אלפי ש"ח	רשומות על שם חברות הקבוצה אלפי ש"ח
1,017,106	493,963	523,143
434,728	6,815	427,913
<u>1,451,834</u>	<u>500,778</u>	<u>951,056</u>
867,119	506,648	360,471
77,664	47,026	30,638
<u>944,783</u>	<u>553,674</u>	<u>391,109</u>

ליום 31 בדצמבר, 2022:

מלאי קרקעות בבעלות
מלאי קרקעות בחכירה וזכויות אחרות

ליום 31 בדצמבר, 2021:

מלאי קרקעות בבעלות
מלאי קרקעות בחכירה וזכויות אחרות

- (1) היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 כוללת קרקעות המיועדות למימוש וכן קרקעות בסך של 147,970 אלפי ש"ח (2021: 139,030 אלפי ש"ח) לאחר ניכוי הפרשה מצטברת לירידת ערך בסך של 65,106 אלפי ש"ח (2021: 57,162 אלפי ש"ח).
- (2) היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 כוללת עלויות אשראי שהווננו בסך מצטבר של 724 אלפי ש"ח (2021: 719 אלפי ש"ח).
- (3) הסכומים לעיל כוללים גם תשלומים בשל הוצאות לפתוח הקרקעות והשבחתן.
- (4) היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 כוללת סך של 83 מיליון ש"ח, יחידות דיור אשר הושכרו לתקופה של 5 שנים לפחות בגינו התקבל אישור לפי חוק עידוד השקעות הון מרשות להשקעות ולפתוח התעשייה והכלכלה במשרד הכלכלה.
- (5) שעבודים-ראו באור 28ב.

ב. רכישת מקרקעין בה נוף בירושלים

ביום 15 במרץ 2022, אזורים בנין, יחד עם שותף ("השותף") התקשרו עם צדדים שלישיים בהסכם לרכישת 89.769% מהזכויות (זכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל) במקרקעין בשטח כולל של כ- 4,273 מ"ר, בשכונת הר נוף בירושלים ("המקרקעין") וזאת בתמורה לסך של כ- 113.2 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ ככל שיחול) ("התמורה" ו- "הסכם הרכישה", לפי העניין).

לאחר ההתקשרות האמורה, חלק מהבעלים האחרים בזכויות במקרקעין (אשר לא מכרו את חלקם לאזורים ולשותף) העלו טענות בקשר עם שיעור הזכויות שנמכרו על ידי הצדדים השלישיים לחברה ולשותף. לשם סילוק הטענות, סוכם עם המוכרים כי שיעור החלק הנמכר לחברה ולשותף יופחת לשיעור של 88.415% מהזכויות במקרקעין ובהתאם בחודש פברואר 2023 נחתמה תוספת להסכם מכר עם הבעלים המוכרים.

בשל האמור, הופחתה התמורה באופן יחסי בהתאם לעדכון החלק הנמכר ונקבעה על סך של 111.5 מיליון ש"ח. בנוסף, לאור השינויים בתנאי העסקה, סוכם (בתוספת להסכם הרכישה) כי המוכרים יפצו את החברה והשותף בסכום של 6 מיליון ש"ח אשר יקוזזו מתשלום התמורה המעודכנת.

על פי הסכם הרכישה והתוספת לו, סך של כ- 22.6 מיליון ש"ח ישולם למוכרים על חשבון התמורה תוך 10 ימי עסקים ממועד חתימת הסכם הרכישה; סך של כ- 32.3 מיליון ש"ח ישולם תוך 90 ימים מהשלמת פעולות הרישום הנדרשות בהתאם להוראות הסכם הרכישה וסך של כ- 56.6 מיליון ש"ח ישולם תוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם הרכישה או תוך 90 ימים ממועד התשלום השני, לפי המאוחר וזאת במקביל לקבלת החזקה במקרקעין.

בנוסף לתמורה, החברה והשותף התחייבו לשאת בכל היטל השבחה שיחול על המקרקעין וכן בכל תשלום לרשות מקרקעי ישראל לרבות דמי היתר בגין כל שינוי ייעוד.

חלקה של החברה בזכויות במקרקעין יעמוד על 75%, וחלקו של השותף יעמוד על 25%. חלקה של החברה במימון הקמת הפרויקט על המקרקעין יהיה גדול יותר מחלקה היחסי במקרקעין.

על המקרקעין חלה תכנית 33900 אשר אושרה בשנת 2009 לפיה ניתן להקים מספר מבני מגורים הכוללים 61 יחידות דיור גדולות ושטחים נלווים בשטח עיקרי כולל של 12,819 מ"ר, שטחי שירות עיליים בשטח כולל של 5,320 מ"ר וכן שטחים תת קרקעיים לחניית ומחסנים. בכוונת החברה והשותף לפעול לאישור תכנית חדשה בהתאם למדיניות התכנון העדכנית בעיר ירושלים ואולם אין כל ודאות כי תכנית כאמור תאושר.

מימון התשלום הראשון עבור רכישת הזכויות הנרכשות בוצע ממקורותיה העצמיים של החברה. בכוונת החברה לפעול בעתיד אל מול גופים מממנים לקבלת מימון חיצוני להשלמת יתרת התשלום.

בנוסף, בחודש פברואר 2023 נחתם הסכם שיתוף עם חלק מהבעלים האחרים בזכויות במקרקעין אשר מחזיקים 9.908% מהזכויות במקרקעין, במסגרתו הוסדרה מערכת היחסים בקשר עם תכנון הפרויקט, הקמתו וניהולו.

באור 11 - מלאי קרקעות (המשך)

ג. הסכם קומבינציה – נחלת יצחק בתל אביב

ביום 15 ביוני 2022, חברה בת של החברה יחד עם שותף ("השותף") התקשרה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("המוכרים") בהסכם קומבינציה ומתן שירותי בנייה ביחס למקרקעין בשטח כולל כל כ-4,235 מ"ר בשכונת נחלת יצחק בתל-אביב ("המקרקעין" ו-"ההסכם"). על-פי תנאי ההסכם, החברה והשותף ירכשו 44.75% משווי המקרקעין ("הממכר"), עליהם ניתן להקים כ-140-124 יחידות דיור על פי התכנית החלה, וזאת בתמורה לבניית יחידות דיור עבור המוכרים המשקפות 55.25% משווי המקרקעין שבבעלות המוכרים. המוכרים רשאים להמיר חלק מעסקת הקומבינציה בעסקת שירותי בניה בהיקף של עד 10% משווי הפרויקט ("הקומבינציה"). יצוין, כי לאחר מכירת 40% מיחידות הדיור של החברה והשותף, הממכר יהיה כפוף להגדלת שיעורי הקומבינציה, וזאת בהתבסס על מחירי המכירה של יחידות הדיור במועד זה. חלקה של החברה בממכר יעמוד על 75%, וחלקו של השותף בממכר יעמוד על 25%. חלקה של החברה במימון הקמת הפרויקט על המקרקעין יהיה גדול יותר מחלקה היחסי במקרקעין.

ד. רכישת מקרקעין בדרך חברון בירושלים

ביום 10 באוגוסט 2022, זכתה החברה יחד עם שותף ("השותף"), במכרז שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות בעלות במקרקעין במתחם "אמת המים" ברח' דרך חברון בירושלים ("המקרקעין") וזאת בתמורה לסך של 410,770 אלפי ש"ח, בתוספת סך של 37,864 אלפי ש"ח עבור הוצאות הפיתוח. בהתאם להוראות התב"ע החלה על המקרקעין החברה והשותף יוכלו לבנות על המקרקעין 434 יחידות דיור וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

החברה והשותף יחזיקו בחלקים שווים (50%-50%) במקרקעין. חלקה של החברה במימון רכישת המקרקעין ובהקמת הפרויקט על המקרקעין יהיה גדול יותר מחלקה היחסי בהחזקה במקרקעין. בחודש נובמבר 2022 השלימו החברה והשותף את תשלום התמורה באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי בסך כולל של 360 מיליון ש"ח. יתרת התשלום התמורה בוצעה ממקורותיהם העצמיים של החברה והשותף.

ה. מכירת זכויות במקרקעין המיועדים לדיור מוגן

ביום 10 בנובמבר 2022 התקשרה חברת בת של החברה ("חברת הבת") בהסכם למכירת מלוא זכויותיה שהיו מחצית מנכס מקרקעין בנתניה המיועד לדיור מוגן ומסחר נלווה ("ההסכם"), לשותף המחזיק ביתרת הזכויות במקרקעין האמורים ("הרוכש"), וזאת בתמורה לסך של 60 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) הצמודה למדד חודש אוגוסט 2022. סך של 20 מיליון ש"ח שולם על ידי הרוכש במעמד חתימת ההסכם, סך של 25.5 מיליון ש"ח שולמו לחברה הבת על ידי הרוכש בחודש פברואר 2023 ויתרת התמורה בסך של 14.5 מיליון ש"ח הופקדה בנאמנות עד להמצאת אישורי העברת זכויות מאת העירייה ו/או רשות המסים ו/או רשות מקרקעי ישראל. עם השלמת העסקה, החברה צפויה לרשום רווח גולמי בסך של כ- 19 מיליון ש"ח.

ו. השלמת עסקאות

בהמשך לאמור בבאור 11 ד' ו-ח' בדוח הכספי לשנת 2021, בתקופת הדוח השלימה החברה את העסקה לרכישת המקרקעין ברחוב המסגר בתל אביב וכן את העסקה לרכישת הזכויות במתחם פי גלילות בירושלים. עלות הרכישה מומנה באמצעות הון עצמי ובאמצעות הלוואות שהועמדו לחברה על ידי תאגיד בנקאי ומוסד פיננסי שיתרתן למועד הדוח מסתכמת לסך כולל של 344 מיליון ש"ח. לטובת הבטחת הלוואות כאמור, נרשמו שעבדים על זכויות החברה במקרקעין לטובת הגופים המלווים. עלות הרכישה לרבות מס הרכישה יוחסו בין סעיף מלאי קרקעות לבין סעיף נדל"ן להשקעה אשר מוצג בשווי הוגן, בהתאם לשימושים השונים הצפויים במקרקעין. בעקבות האמור, מס הרכישה אשר יוחס לרכיב הנדל"ן להשקעה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח נזקף לרווח והפסד במסגרת סעיף "עליה בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו".

באור 12 - השקעה בחברות מוחזקות

א. תמצית נתונים כספיים לגבי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

(1) להלן תמצית נתונים כספיים לגבי חברות מוחזקות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (במונחי 100% - ללא התאמה לשיעורי הבעלות המוחזקים בידי הקבוצה):

הון שמיחס לבעלים של החברה המוחזקת	סך התחייבויות	התחייבויות שאינן שוטפות	התחייבויות שוטפות	סך נכסים אלפי ש"ח	נכסים שאינם שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות	תחום פעילות	מדינת התאגדות
ליום 31 בדצמבר, 2022									
1,049,299	2,231,944	2,066,412	165,532	3,281,243	2,963,923	317,320	36.29%	קרן להשקעה במקרקעין	ישראל (*)
ליום 31 בדצמבר, 2021									
967,058	951,292	799,276	152,016	1,918,350	1,800,876	117,474	35.59%	קרן להשקעה במקרקעין	ישראל (*)

(*) לפרטים בדבר ערבויות שהועמדו להתחייבויותיה של החברה הכלולה ראו סעיף ג' להלן ובאור 28.

(2) להלן מידע תמציתי על תוצאות הפעילות (במונחי 100% - ללא התאמה לשיעורי הבעלות המוחזקים בידי הקבוצה):

הכנסות	רווח גולמי	רווח תפעולי	רווח לשנה
2022			
48,620	43,677	53,285	(19,768)
2021			
15,389	13,818	259,037	250,829

בשנת הדוח, עדכנה חברה כלולה קרן הריט אזורים ליווינג את השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה שלה בהתבסס על הערכות שווי שביצעה על ידי שמאי חיצוני. בשנת 2022 רשמה אזורים ליווינג רווח מעליית ערך של כ- 38 מיליון ש"ח, בעקבות התאמת שווי הוגן של פרויקטים וקרקעות לדיור להשכרה (2021 : 260 מיליון ש"ח).

באור 12 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

רווח לשנה	רווח תפעולי	רווח גולמי	הכנסות	
(19,768)	53,285	43,677	48,620	2022 ריט אזורים-ה.פ. ליווינג בע"מ
250,829	259,037	13,818	15,389	2021 ריט אזורים-ה.פ. ליווינג בע"מ

א. הרכב ההשקעה וחלק הקבוצה ברווחים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:
(1) הרכב ההשקעה בספרים:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
231,210	268,419
88,656	99,307
319,866	367,726
2,112	2,112
149,547	84,115
471,525	453,953

השקעה במניות:

עלות המניות
חלק הקבוצה בקרנות הון וברווחים שנצברו, נטו
סה"כ חלק החברה בנכסים נטו לאחר התאמות

השקעות אחרות:

הלוואות ושטרי הון המוצגים עפ"י עלות מופחתת
הלוואות המוצגות בשווי הוגן דרך רווח והפסד

(2) השקעות בחברות כלולות שנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב:

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 בדצמבר 2022	
שווי	ערך בספרים	שווי	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
396,720	344,337	263,966	373,804

השקעה בהון מניות של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ

ב. ריט אזורים ה.פ. ליווינג בע"מ ("אזורים ליווינג")

ביום 5 בפברואר 2020 השלימה אזורים ליווינג, שהיתה באותו מועד חברה בשליטתה המלאה של החברה (דרך אזורים בנין) הנפקה לציבור של מניותיה על פי תשקיף שפורסם על ידה ביום 3 בפברואר 2020. במסגרת ההנפקה לציבור, השקיעה אזורים בנין סך של 260 מיליון ש"ח בהונה של אזורים ליווינג באמצעות: (1) המרת יתרת החוב שנוצרה לאזורים ליווינג כלפי אזורים בנין בגין רכישת הזכויות בפרויקט דיור להשכרה ברובע ט"ז באשדוד ("פרויקט אשדוד") ובפרויקט דיור להשכרה לסטודנטים בבת ים ("פרויקט בת ים") וכן הוסבו לאזורים ליווינג התחייבויות אזורים בנין מכוח הסכם המימון המובטח בזכויות בפרויקט אשדוד (הלוואה בהיקף של כ-100 מיליון ש"ח); (2) המרת יתרת החוב שנוצרה לאזורים ליווינג כלפי אזורים בנין בגין רכישת מלוא הון מניותיה של ריט אזורים - ליווינג בע"מ, חברה בת של אזורים בנין ("חברת הנכסים"), המחזיקה בזכויות בפרויקט לבניית 216 יחידות דיור להשכרה למגורים לטווח ארוך בראשון לציון ובזכויות בפרויקט לבניית 364 יחידות דיור להשכרה למגורים לטווח ארוך באור יהודה והמרת חלק מהלוואות הבעלים

שהועמדו לחברת הנכסים למניות שהוקצו לאזורים בניין (נכון למועד דוח זה הושלמה בנייתם של הפרויקטים בראשון לציון ובאור יהודה).

לאחר השלמת ההנפקה החזיקה אזורים בניין כ-35.59% מהונה המונפק של אזורים ליווינג.

בד בבד עם השלמת ההנפקה, נכנסו לתוקפם מספר הסכמים:

1. הסכם ניהול בין אזורים ליווינג לבין שותפות בבעלותה המלאה של החברה (בעקיפין) ("חברת הניהול") במסגרתו תעמיד חברת הניהול שירותי ניהול לאזורים ליווינג, ובין היתר תעמיד לרשותה 2 דירקטורים (המהווים רוב פחות אחד מהדירקטורים באזורים ליווינג), ביניהם יו"ר הדירקטוריון, שירותי מנכ"ל אשר ימונה על ידי דירקטוריון אזורים

באור 12 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. ריט אזורים ה.פ. ליווינג בע"מ ("אזורים ליווינג") (המשך)

ליווינג בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם הניהול, שירותי נושאי משרה נוספים ושירותים נוספים. על פי הסכם זה תהיה חברת הניהול זכאית לדמי ניהול בשיעורים על פי מדרגות שנקבעו, המחושבים מתוך שווי נכסי אזורים ליווינג (לא כולל מזומן), וכן אופציות ל-5% ממניות וניירות ערך המירים שתנפיק אזורים ליווינג במחיר מימוש השווה למחיר הנפקתן (בקשר עם ההנפקה לציבור זכאית חברת הניהול להקצאת אופציות למניות שיהוו כ-3.12% מהונה המונפק של אזורים ליווינג (בדילול מלא), הניתנות למימוש לפי מחיר של 10 ש"ח למניה (כפוף להתאמות) במנגנון Cashless וזאת בתקופה של עד 7 שנים ממועד ההנפקה לציבור. הסכם הניהול הינו לתקופה של 5 שנים.

2. הסכם ייזום בין אזורים ליווינג לבין חברת הניהול, במסגרתו תעמיד חברת הניהול לאזורים ליווינג שירותי ניהול ייזום לפרויקטים שיוקמו על ידי אזורים ליווינג, בתמורה לדמי ניהול ייזום המחושבים מסך השווי ההוגן של הפרויקטים בהקמה אותם תבצע אזורים ליווינג. הסכם הייזום הינו לתקופה של 7 שנים (תקופה זו אושרה בידי ועדת הביקורת של אזורים ליווינג).

3. הסכם בין החברה, אזורים בניין ואזורים ליווינג המסדיר היבטים שונים הנוגעים לפעילותן, ובין היתר התחייבות של החברה, בכפוף למספר חריגים שנקבעו, שלא תרכוש ולא תשקיע בנכסים מניבים לדיוור להשכרה (כהגדרתם בהסכם) או בפרויקטים בייזום לדיוור להשכרה (בהסכם) שלא באמצעות אזורים ליווינג, אלא לאחר שניתנה לאזורים ליווינג זכות סירוב ראשון וזו לא הופעלה על ידיה על פי תנאיה. ההסכם מסדיר גם תנאים להעמדת ערבויות והתחייבויות בעתיד על ידי החברה לאזורים ליווינג, שימוש בסימן המסחר "אזורים" ונושאים נוספים. הסכם זה הנו בתוקף כל עוד (א) החברה הנה בעלת השליטה בחברת הניהול של אזורים ליווינג וכן (ב) חברת הניהול מעניקה לאזורים ליווינג שירותי ניהול על פי הסכם הניהול.

בקשר עם ההנפקה הוענקו לחברה באמצעות חברת הניהול אופציות למניות אזורים ליווינג בשיעור של 5% מהיקף המניות שהונקפו לציבור, ששווין ההוגן למועד ההנפקה הסתכם לסך של 6.1 מיליון ש"ח. מתוכן הוקצו בפועל עד למועד הדוח אופציות למניות אזורים ליווינג בשיעור של 4%.

קבלת אופציות לאגרות חוב המירות למניות מאזורים ליווינג

ביום 16 בינואר 2022, הנפיקה אזורים ליווינג 180 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') ניתנות להמרה לעד 8,333,333.3 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של אזורים ליווינג (בכפוף להתאמות). בהתאם התגבשה זכותה של חברת הניהול להקצאת 90,000 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל-9,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') הניתנות להמרה לעד 416,666.67 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של אזורים ליווינג (בכפוף להתאמות), בתמורה לתוספת מימוש בסך של 99 ש"ח (כפוף להתאמות) לכל כתב אופציה, סכום הזהה למחיר בו הונפקו אגרות החוב (סדרה ב') של אזורים ליווינג.

הנפקת מניות על ידי אזורים ליווינג בדרך של זכויות

ביום 17 בנובמבר 2022, אזורים ליווינג פרסמה דוח הצעת מדף להנפקת מניות בדרך של זכויות ("דוח הצעת המדף"). על פי דוח הצעת המדף, הציעה אזורים ליווינג לבעלי מניותיה 999,063 עד 1,129,272 יחידות זכות באופן שכל מחזיק (בתום היום הקובע) ב-64 מניות רגילות (או ב-64 אופציות לא סחירות המזכות אותו, על פי תנאיהן, בזכויות) יהיה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת הכוללת 10 מניות רגילות במחיר של 10.30 ש"ח למניה ובסך הכל 103 ש"ח ליחידת זכות. עד ליום האחרון לניצול הזכויות שחל ביום 8 בדצמבר 2022, התקבלו הודעות ניצול ביחס ל-900,022 יחידות זכות, קרי, 9,000,220 מניות רגילות, שהיוו כ-90% מסך כל יחידות הזכות שהוצעו.

החברה ואזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת (בבעלותה המלאה של החברה), חברת הניהול של אזורים ליווינג ("חברת הניהול") ניצלו את מלוא הזכויות שהוצעו להן (345,312 יחידות זכות ו- 25,000 יחידות זכות, בהתאמה) על-פי דוח הצעת המדף וזאת בתמורה לסך כולל של 38,142 אלפי ש"ח. בעקבות האמור עלה שיעור ההחזקה של אזורים בניין ושל חברת הניהול באזורים ליווינג לכ-35.94% ו- 0.35% מהונה המונפק.

זכות לקבלת אופציות בעקבות הנפקת מניות על ידי אזורים ליווינג בדרך של זכויות

בעקבות הנפקת הזכויות כאמור לעיל התגבשה זכאותה של חברת הניהול להקצאת של 450,011 אופציות (5% מסך המניות

באור 12 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. ריט אזורים ה.פ. ליווינג בע"מ ("אזורים ליווינג") (המשך)

שהונפקו במסגרת הנפקת הזכויות) לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל - 450,011 מניות רגילות. על פי בקשתה של חברת הניהול, יוקצו לה 396,010 אופציות הניתנות למימוש ל - 396,010 מניות רגילות, המהוות כ- 4.4% מסך המניות הרגילות שהנפיקה אזורים ליווינג מכוח דוח הצעת המדף. יתרת האופציות להן זכאית חברת הניהול כאמור, בסך של כ- 54,001 אופציות, יכול שיוקצו למנכ"ל אזורים ליווינג בהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות עמו, וזאת בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על-פי דין נוכח הוראות הסכם הניהול ומדיניות התגמול של אזורים ליווינג. נכון למועד הדוח התקבל אישור הבורסה לרישום המניות שתנבענה ממימוש האופציות כאמור.

פרטים נוספים בדבר חברות מוחזקות מהותיות המוחזקות במישרין על ידי החברה :

היקף ההשקעה בחברות מוחזקות (ללא הלוואות) אלפי ש"ח	ערבויות שניתנו	הלוואות שניתנו אלפי ש"ח	זכויות החברה בהצבעה	זכויות החברה בהון	מדינת התאגדות
					2022
					חברות מאוחדות
1,791,521	(*)	1,215,601	100%	100%	אזורים בנין (1965) בע"מ ישראל
					2021
					חברות מאוחדות
1,599,096	(*)	1,378,531	100%	100%	אזורים בנין (1965) בע"מ ישראל

(*) החברה העמידה ערבות מתמדת ללא הגבלת סכום לטובת בנקים להבטחת התחייבות החברה המאוחדת כלפי הבנקים בעיקר במסגרת התקשרויות בהסכמי ליווי שהועמדו לטובת הקמת פרויקטים.

באור 12 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. תמצית נתונים כספיים לגבי פעילות משותפת

להלן נתוני פעילות משותפת מהותיות כפי שנכללו בדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022, ו- 2021 ובתוצאות הפעולות לשנים 2022, ו- 2021 בהתאם לשיעור ההחזקה בהן למועד הדיווח.

מיקום פעילות	תחום פעילות	שיעור בעלות	נכסים שוטפים	נכסים שאינם שוטפים	סך נכסים	התחייבויות שוטפות	התחייבויות שאינן שוטפות	סך התחייבויות	הכנסות	הוצאות	רווח נקי
אלפי ש"ח											
2022											
ישראל	יזמות לבניה למגורים	50%	56,583	146,133	202,716	22,137	64,500	86,637	59,070	52,046	7,024
קרית גנים											
2021											
ישראל	יזמות לבניה למגורים	50%	152,546	82,046	234,591	54,036	64,500	118,536	49,749	44,463	5,286
קרית גנים											

באור 13 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה בנדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה שאינו למגורים:

סה"כ	מבנים להשכרה	מבנים בהקמה וקרקע הכלולה בהם	קרקע לא מבונה
699,148	392,262	112,748	194,138
162,403	1	29,697	132,705
64,955	26,080	15,963	22,912
18,365	-	-	18,365
245,723	26,081	45,660	173,982
(6,189)	-	-	(6,189)
-	(35,102)	-	35,102
-	-	11,763	(11,763)
-	55,300	(55,300)	-
(6,189)	20,198	(43,537)	17,150
938,682	438,541	114,871	385,270

יתרה ליום 1 בינואר, 2022
 תוספות במהלך השנה:
 רכישות ותוספות
 עלייה בשווי ההוגן, נטו
 סיווג ממלאי קרקעות
 סה"כ תוספות
 סיווג למלאי בנינים בהקמה
 סיווג ממבנים להשכרה לקרקע לא מבונה
 סיווג למבנים להשכרה וקרקע הכלולה בהם
 סיווג למבנים להשכרה וקרקע הכלולה בהם
 סה"כ

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

היתרה כוללת עלויות אשראי שהונו בסך מצטבר של 3,310 אלפי ש"ח. (2021: 2,623 אלפי ש"ח).

סה"כ	מבנים להשכרה	מבנים בהקמה וקרקע הכלולה בהם	קרקע לא מבונה
544,818	307,690	87,483	149,645
121,723	33,878	47,994	39,851
31,970	20,494	7,471	4,005
637	-	-	637
154,330	54,372	55,465	44,493
-	30,200	(30,200)	-
-	30,200	(30,200)	-
699,148	392,262	112,748	194,138

יתרה ליום 1 בינואר, 2021
 תוספות במהלך השנה:
 רכישות ותוספות
 שינוי בשווי ההוגן, נטו
 סיווג ממלאי קרקעות
 סה"כ תוספות
 סיווג למבנים בהקמה וקרקע הכלולה בהם
 סה"כ

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

סה"כ	מבנים להשכרה	מבנים בהקמה וקרקע הכלולה בהם	קרקע לא מבונה
433,561	315,197	67,827	50,537
86,107	1	59,226	26,881
56,358	40,696	8,775	6,887
11,848	(5,752)	17,600	-
154,313	34,944	85,601	33,768
-	-	-	-
-	-	-	-
587,873	350,141	153,428	84,304

נדל"ן להשקעה למגורים:

יתרה ליום 1 בינואר, 2022
 תוספות במהלך השנה:
 רכישות ותוספות
 הפרשי תרגום
 שינוי בשווי ההוגן, נטו
 סה"כ תוספות
 גריעות
 סה"כ גריעות
 יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

היתרה כוללת עלויות אשראי שהונו בסך מצטבר של 10,198 אלפי ש"ח. (2021: 6,799 אלפי ש"ח).

באור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך)

א. התנועה בנדל"ן להשקעה (המשך)

סה"כ שווי הוגן	מבנים להשכרה	מבנים בהקמה וקרקע הכלולה בהם אלפי ש"ח	קרקע לא מבונה
-	-	-	-
39,490	-	-	39,490
94,666	84,960	-	9,706
299,871	230,237	67,827	1,807
434,027	315,197	67,827	51,003
(466)	-	-	(466)
-	-	-	-
(466)	-	-	(466)
433,561	315,197	67,827	50,537

נדל"ן להשקעה למגורים:

יתרה ליום 1 בינואר, 2021

תוספות במהלך השנה:

רכישות ותוספות שינוי בשווי ההוגן, נטו שינוי ייעוד ממלאי לנדל"ן להשקעה סה"כ תוספות הפרשי תרגום גריעות סה"כ גריעות יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

שעבודים - ראו באור 28ב'.

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
433,561	587,873
699,148	938,682
1,132,709	1,526,555

הרכב היתרה במאזן

נדל"ן להשקעה למגורים - בארה"ב

נדל"ן להשקעה שאינו למגורים

סה"כ נדל"ן להשקעה

שעבודים-ראו באור 28ב'.

ב. לתום תקופת הדיווח, דמי החכירה המינימאליים העתידיים להתקבל משוכרים בגין חוזי חכירה תפעולית בנכסי נדל"ן להשקעה שאינו למגורים שאינם ניתנים לביטול הינם כדלקמן (*):

ליום 31 בדצמבר
2022
אלפי ש"ח
29,541
27,920
25,481
21,602
44,364
148,909

שנת 2023

שנת 2024

שנת 2025

שנת 2026

שנת 2027 ואילך

(*) ההכנסות הינן לכלל תקופת החוזה, ללא התחשבות באפשרות לביטול מוקדם ובתקופות אופציה. כמו כן, אינו כולל התקשרויות בגין נכסים שטרם הופעלו.

ג. הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר:

2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,339	29,405	52,297
1,403	5,317	11,115
22,142	126,636	76,803

הכנסות שכירות ודמי ניהול ואחזקה מנדל"ן להשקעה

הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה

עליה בשווי הוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו

באור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. קביעת שווי הוגן

1. היררכיית שווי הוגן

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נאמד תוך שימוש בשיטת הערכה ברמה 3 בהתאם לרמות השווי ההוגן המוגדרות בבאור 2 ח'.

ליום 31 בדצמבר 2022, מבנים בהקמה מהווים קרקעות ושטחי מסחר בהקמה במסגרת פרויקטים יזמיים של החברה, המוצגים בדוחות על בסיס העלות או שווי הוגן.

2. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3

קרקעות לא מבונות	• סוג הנכס:
השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת ההשוואה, כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על מחיר למטר רבוע של נכסים ברי השוואה	טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן:
מחיר למטר רבוע של קרקע	הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה:
תחול עליה ככל שהמחיר למ"ר יעלה	יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי ההוגן:
נדל"ן להשקעה מניב בישראל ובארה"ב – מסחר, משרדים, שטחי חניה ומגורים	• סוג הנכס:
גישת היוון הכנסות - כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על תקבולים צפויים מדמי שכירות מהוונים.	טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן:
- דמי שכירות למ"ר מסחר, משרדים - דמי שכירות חודשיים לדירה למגורים - NOI מייצג בתקופת ההשכרה - שיעור תשואה	הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה:
- תחול עליה בשווי ההוגן ככל ש- ○ דמי השכירות ושיעור הגידול בהם יעלו ○ NOI מייצג בתקופת ההשכרה יעלה ○ שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יפחת	יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי ההוגן:

3. תהליכי הערכה המיושמים בחברה

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע מדי תקופה על ידי מעריך שווי חיזוני בלתי תלוי, בעל כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. הערכות שווי חיזוניות מבוצעות בתקופות שונות עבור נכסים שונים בתיק הנדל"ן להשקעה. הערכות השווי נערכו בעיקר בהתבסס על עסקאות שנערכו בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה.

4. תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן

- לצורך מדידת קרקעות לא מבונות השתמש מעריך השווי בגישת ההשוואה.

2021	2022	תיאור הנכס הנמדד
קרקעות לא מבונות	קרקעות לא מבונות	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר
187 מיליון ש"ח	143 מיליון ש"ח	טכניקת הערכה
שיטת ההשוואה	שיטת ההשוואה	תיאור הנתונים שאינם נצפים
מחיר למ"ר בעסקאות ההשוואה	מחיר למ"ר בעסקאות ההשוואה	טווח לקרקעות בישראל
2,000-6,200 ש"ח למ"ר	1,900-6,500 ש"ח למ"ר	לקרקעות בארה"ב
55,382-84,854 דולר ליחיד	-	

באור 13 - נדלי"ן להשקעה (המשך)

ד. קביעת שווי הוגן (המשך)

4. תיאור של טכניקות הערכה של נדלי"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן (המשך)

- לצורך מדידת מבנה משרדים, שטחי מסחר ונכס בהקמה, מגורים להשכרה בהקמה השתמש מעריך השווי בגישת היוון הכנסות. כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על הכנסות ומחירי השכרה עתידיים. תיאור הנתונים שאינם נצפים:

2021	2022	
671 מיליון ש"ח	651 מיליון ש"ח	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר
80	82	אומדן דמי שכירות, משרדים בישראל (מחיר חודשי למ"ר בש"ח)
105-160	115-172	אומדן דמי שכירות מסחר בישראל (מחיר חודשי למ"ר בש"ח)
9,900	11,980	אומדן דמי שכירות למגורים בארה"ב (ממוצע חודשי בש"ח ליחיד)
6.5% - 7.5%	6.5% - 7.7%	שיעור התשואה לנכסים בישראל
5%	5%	שיעור התשואה לנכסים בארה"ב
תוספת של 0.5% בשיעור ההיוון תוביל להפחתה של 52 מיליון ש"ח בשווי ההוגן והפחתה של 0.5% בשיעור ההיוון תוביל לתוספת של 63 מיליון ש"ח בשווי ההוגן של נדלי"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2021.	תוספת של 0.5% בשיעור ההיוון תוביל להפחתה של 34 מיליון ש"ח בשווי ההוגן של נכסים בישראל והפחתה של 0.5% בשיעור ההיוון תוביל לתוספת של 39 מיליון ש"ח בשווי ההוגן של נדלי"ן להשקעה בישראל ליום 31 בדצמבר 2022.	שיעור התשואה על נדלי"ן להשקעה לעיל מהווה אומדן קריטי לחברה

ה. נכסים ביונקרס, ארצות הברית

ביום 23 בנובמבר 2021 דן דירקטוריון החברה בפעילות החברה בארה"ב (באמצעות חברה בת המוחזקת בשיעור של 100%) ובין היתר על רקע הפוטנציאל הקיים בפעילות הדיוור להשכרה בפרברי העיר ניו יורק, גיבש החלטה לפיה החברה תפתח, תקים, תשווק ותפעיל את הפרויקטים בסביבת העיר יונקרס הממוקמת בחלק הדרומי של מחוז ווסטצ'סטר, מצפון לעיר ניו יורק ביעוד דיוור להשכרה למטרת הנבה של הכנסות שכירות. בהתאם לכך, השקעותיה של החברה בנכסים באזור יונקרס סווגו כנדלי"ן להשקעה.

1. פרויקט Miroza 2

במהלך חודש ספטמבר 2021 הושלמה הקמתו של פרויקט Miroza 2 הכולל מגדל מגורים המכיל 180 יחידות דוור. נכון למועד הדוח 161 יחידות דוור מושכרות.

הנכס מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 לפי שווי הוגן בסך של 99.5 מיליון דולר (בדומה ליום 31 בדצמבר 2021) וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי.

ביום 28 ביולי 2022 הושלמה התקשרות בהסכם הלוואה עם גוף פיננסי בקשר עם העמדת הלוואה בסך של 72 מיליון דולר, מתוכם הועמד נכון למועד דוח זה סך של 71 מיליון דולר, וסך של 1 מיליון דולר יהיה ניתן למשיכה לאחר התקיימות תנאים מסוימים. למידע נוסף בקשר עם ההלוואה ראו ביאור 17ד' להלן.

2. פרויקט Miroza 3

בחודש ינואר 2022 החלה הקמתו של פרויקט Miroza 3, אשר צפוי לכלול 184 יחידות דוור על עתודת קרקע הסמוכה לפרויקט Miroza 2. עלות ההקמה של פרויקט Miroza 3 (לרבות מרכיב הקרקע), אשר צפויה להסתיים בסוף שנת 2023.

במהלך חודש פברואר 2022, הושלמה התקשרות עם בנק מקומי בקשר עם מימון הקמת פרויקט Miroza 3 בסך של כ- 61.7 מיליון דולר.

הנכס מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 לפי שווי הוגן בסך של 43.6 מיליון דולר (31 בדצמבר 2021: 21.8 מיליון דולר) וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי. בעקבות האמור רשמה

החברה רווח מעלית ערך של נדלי"ן להשקעה בסך של כ- 5.2 מיליון דולר.

באור 13 - נדלי"ן להשקעה (המשך)

ה. נכסים ביונקרס, ארצות הברית

3. פרויקט Hudson 44

בחודש ינואר 2021 רכשה החברה הבת קרקע נוספת ברחוב הדסון 44, במרכז העיר יונקרס (ניו-יורק), ארה"ב, בתמורה לסך של 10.4 מליון דולר ובחודש יוני 2022 השלימה החברה הבת את רכישתה של קרקע סמוכה נוספת בתמורה לסך של 1.85 מיליון דולר. בחודש דצמבר 2021 התקבל אישורה של הרשות המקומית להגדלת היקף יחידות הדיור שניתן להקים בפרויקט ל- 250 יחידות דיור מיועדות להשכרה ו- 222 מקומות חניה במגדל מגורים הכולל 25 קומות. בחודש ספטמבר 2022 החלה החברה הבת את עבודות ההקמה של פרויקט Hudson 44 כשנכון למועד דוח זה התקבל היתר חפירה והחברה הבת צופה כי היתר להקמת מגדל המגורים יתקבל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023. החברה הבת התקשרה עם קבלן ראשי לביצוע עבודות ההקמה אשר צפויות להסתיים במהלך שנת 2024. בכוונת החברה הבת להתקשר עם בנק מקומי בקשר עם מימון הקמת הפרויקט. הנכס מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 בסך של 23.8 מיליון דולר.

באור 14 - רכוש קבוע

סה"כ	כלי רכב ואחרים	ריהוט ציוד ומטלטלין אלפי ש"ח	שיפורים במושכר	משרדים ובנינים (1)	
					עלות
115,024	49	50,084	10,321	54,570	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
675	-	633	-	42	תוספות
(6)	(6)	-	-	-	גריעות
<u>115,693</u>	<u>43</u>	<u>50,717</u>	<u>10,321</u>	<u>54,612</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
115,693	43	50,717	10,321	54,612	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
2,874	-	1,403	897	574	תוספות
(161)	-	-	-	(161)	גריעות
<u>118,406</u>	<u>43</u>	<u>52,120</u>	<u>11,218</u>	<u>55,025</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
					פחת
96,959	44	45,073	9,627	42,215	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
2,571	5	1,621	290	655	פחת לשנה, 2021
(42)	(42)	-	-	-	גריעות
<u>99,488</u>	<u>7</u>	<u>46,694</u>	<u>9,917</u>	<u>42,870</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
99,488	7	46,694	9,917	42,870	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
2,387	-	1,611	281	495	פחת לשנה, 2022
(91)	-	-	-	(91)	גריעות
<u>101,784</u>	<u>7</u>	<u>48,305</u>	<u>10,198</u>	<u>43,274</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
					הערך בספרים
<u>16,205</u>	<u>36</u>	<u>4,023</u>	<u>404</u>	<u>11,742</u>	ליום 31 בדצמבר, 2021
<u>16,622</u>	<u>36</u>	<u>3,815</u>	<u>1,020</u>	<u>11,751</u>	ליום 31 בדצמבר, 2022

(1) שעבודים - ראו באור 28ב'.

באור 15 - הלוואות, חובות ופקדונות שניתנו לזמן ארוך

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר		שעור הריבית המשוקל ל ליום 31 בדצמבר, 2022 %	
2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח		
45,897	52,481	-	ללא הצמדה
1,519	1,519	-	הלוואות וחייבים לזמן ארוך (*)
12,189	34,620	7.0%	פקדונות בנאמנות
			הלוואות וחייבים לזמן ארוך (*)
36,314	22,099	7.0%	בהצמדה למדד
-	17,494	5.0%	הלוואות וחייבים לזמן ארוך (*)
21,345	22,539	-	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
			הלוואות וחייבים לזמן ארוך
933	3,745	-	במטבע דולר ארה"ב
			הלוואות, פקדונות וחייבים לזמן ארוך במטבע חוץ
15,600	7,307	-	אופציות למניות ואגרות חוב להמרה בחברה כלולה המוצגות בשווי הוגן
-	7,818	-	מכשיר פיננסי נגזר (בדולר)
133,797	169,622		

(1) היתרות ליום 31 בדצמבר 2022 מוצגות לאחר הפרשה לירידת ערך בסך של כ-53 מיליון ש"ח. (2021 : כ-54.4 מיליון ש"ח). ההלוואות מהוות בעיקר הלוואות לבעלי קרקע ושותפים בפרויקטים משותפים.
(*) מוצג בשווי הוגן דרך רווח והפסד. ראו גם באור 30 בדבר מכשירים פיננסיים.

ב. להלן פירוט ההלוואות והפקדונות לזמן ארוך לפי קבוצות לווים ליום 31 בדצמבר 2022 :

סה"כ יתרה בקבוצה אלפי ש"ח	מס' לווים בקבוצה	יתרה ללווה אלפי ש"ח
1,252	3	עד 1,000
20,439	5	1,001-10,000
60,306	4	10,001-20,000
72,500	3	20,001-30,000
154,497	15	

באור 16 - נכסי זכות שימוש

הסכום ליום 31 בדצמבר 2022 משקף דמי חכירה ששולמו מראש המתייחסים לזכויות במקרקעין אותם חוכרת החברה.

באור 17 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים לפי העלות המופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בבאור 30, בדבר מכשירים פיננסיים.

א. אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

31 בדצמבר		ריבית משוקללת נקובה	
2021	2022		
אלפי ש"ח			
100,007	272,945	5.1%	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
1,375	28,096	8.1%	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
			חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים - דולר ארה"ב
			אשראי זמן קצר מתאגידים בנקאיים
1	-	11%	משיכות יתר - ללא הצמדה
118,890	211,094	5.8%	הלוואות זמן קצר - ללא הצמדה בריבית משתנה
165,960	-	3.8%	הלוואות זמן קצר - דולר ארה"ב (1)
<u>386,233</u>	<u>512,135</u>		

בדבר אמות מידה פיננסיות כלפי בנקים ראו סעיף ה להלן.

ב. אגרות חוב

1. יתרת אגרות החוב:

31 בדצמבר				ריבית נקובה	צמוד/ לא צמוד	
2021		2022				
ערך בדוחות	ערך נקוב	ערך בדוחות	ערך נקוב			
אלפי ש"ח						
61,883	62,069	29,027	29,095	4.65%	לא צמוד	אגרות חוב (סדרה 11)
228,051	228,294	171,053	171,190	3.15%	לא צמוד	אגרות חוב (סדרה 12)
282,568	285,669	283,492	285,669	2.95%	לא צמוד	אגרות חוב (סדרה 13)
583,722	582,290	583,443	582,290	2.55%	לא צמוד	אגרות חוב (סדרה 14)
194,541	192,038	194,644	182,436	0.10%	צמוד	אגרות חוב (סדרה 15)
<u>1,350,765</u>	<u>1,350,360</u>	<u>1,261,659</u>	<u>1,250,680</u>			סה"כ (*)
						בניכוי חלויות שוטפות של אגרות חוב
32,974	32,974	29,095	29,095			אגרות חוב (סדרה 11)
57,103	57,103	57,103	57,103			אגרות חוב (סדרה 12)
50,786	50,786	101,572	101,572			אגרות חוב (סדרה 13)
9,735	9,602	10,249	9,602			אגרות חוב (סדרה 15)
<u>150,598</u>	<u>150,465</u>	<u>198,019</u>	<u>197,372</u>			סה"כ חלויות שוטפות של אגרות חוב
<u>1,200,167</u>	<u>1,199,895</u>	<u>1,063,640</u>	<u>1,053,308</u>			

(*) הערך בדוחות ליום 31 בדצמבר 2022 מוצג לאחר הוצאות הנפקה, פרמיה וניכיון שטרם הופחתו בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח.

באור 17 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. **אגרות חוב** (המשך)

2. מועדי הנפקה ומועדי פרעון קרן וריבית:

דירוג במועד הנפקה ראשונית	מועד תשלום ריבית	מועד תשלום קרן	שיעור ריבית נקובה	בסיס הצמדה	ערך נקוב בהנפקה / הרחבה (באלפי ש"ח ע.נ.)	מועד הנפקה / הרחבה	סדרה
A3 – על ידי מדרוג	תשלום חצי שנתי ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל שנה החל ממועד ההנפקה	6 תשלומים שנתיים בשיעור של 17% מהקרן ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2018-2022 ותשלום בשיעור של 15% ביום 30 ביוני 2023.	4.65%	ללא	141,073 52,892	ספטמבר 2014 אוקטובר 2014	סדרה 11
A2.il – על ידי מדרוג	תשלום חצי שנתי ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל שנה החל ממועד ההנפקה	6 תשלומים שנתיים בשיעור של 14.29% מהקרן ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020-2024 ותשלום בשיעור של 14.26% ביום 30 ביוני 2025.	3.15%	ללא	179,604 160,000 60,000	אוגוסט 2016 אוקטובר 2017 אוקטובר 2018	סדרה 12
A2.il – על ידי מדרוג	תשלום חצי שנתי ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל שנה החל ממועד ההנפקה	2 תשלומים שנתיים בשיעור של 5% מהקרן ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021-2022, 4 תשלומים שנתיים בשיעור של 16% מהקרן ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022-2025 ותשלום בשיעור של 26% ביום 31 בדצמבר 2026.	2.95%	ללא	167,410 150,000	יולי 2019 יוני 2020	סדרה 13
A2.il – על ידי מדרוג	תשלום חצי שנתי ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל שנה החל ממועד ההנפקה	5 תשלומים בשיעור של 15%, 15%, 15%, 23% ו-35% מהקרן ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024-2028, בהתאמה.	2.55% 2.55%	ללא ללא	400,000 182,290	דצמבר 2020 אוגוסט 2021	סדרה 14
A1.il – על ידי מדרוג	תשלום חצי שנתי ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל שנה החל משנת 2022 ועד 2029.	8 תשלומים בשיעור של 5% ב-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2028 ו-65% מקרן אגרות החוב תשולם ב-30 ביוני 2029.	0.1%	מדד	192,038	יוני 2021	סדרה 15

באור 17 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. אגרות חוב (המשך)

3. אמות מידה פיננסיות:

במסגרת שטרי החוב של אגרות החוב התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות (מידי רבעון) כלהלן:

היקף חוב סולו צולב	דירוג	התחייבות ליתרת מזומנים מינימאלית (אלפי ש"ח)	התחייבות ליחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו מקסימלי	מגבלת הון עצמי מינימלי (אלפי ש"ח)	
-	דירוג שלא יפחת מ- (BBB) או (Baa2)	30,000	80%	400,000	סדרה 11
-	דירוג שלא יפחת מ- (BBB-) או (Baa3)	-	78%	440,000	סדרה 12
-	דירוג שלא יפחת מ- (BBB-) או (Baa3)	-	78%	700,000	סדרה 13
התחייבות להיקף חוב סולו צולב של אזורים בנין שלא יעלה על שיעור של 10% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים	דירוג שלא יפחת מ- (BBB-) או (Baa3)	-	78%	850,000	סדרה 14
התחייבות להיקף חוב סולו צולב של אזורים בנין שלא יעלה על שיעור של 10% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים	דירוג שלא יפחת מ- (BBB-) או (Baa3)	-	78%	850,000	סדרה 15(*)

(*) כמו כן, התחייבה החברה שהיחס בין יתרת קרן אגרות החוב (סדרה 15) בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו וטרם שולמו (בניכוי פקדונות כספיים בחשבון הנאמנות שבידי נאמן אגרות החוב ובניכוי סכומי ערבויות שהומצאו לנאמן, ככל ורלוונטי) לבין השווי הבטוחתי של נכסי המקרקעין המושעבדים לטובת נאמן אגרות החוב לא יעלה על 80%.

לאור קיומה של עילת פרעון מיידי cross default של כל אחת מסדרות אגרות החוב בגין חוב מהותי, לרבות העמדה לפרעון מיידי של אחת מסדרות אגרות החוב של החברה, מגבלת ההון העצמי המינימלי בסך של 850 מיליון ש"ח, והתחייבויות פיננסיות נטו ל-CAP נטו מקסימלי של 78%, מהוות את אמת המידה האפקטיבית לעניין כלל סדרות אגרות החוב.

יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו - "חוב פיננסי נטו" משמעו יתרת התחייבויות כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים בניכוי יתרות תיק נזיל; "תיק נזיל" משמעו יתרת מזומנים ושווי מזומנים בצירוף פקדונות לזמן קצר בצירוף ניירות ערך סחירים ובניכוי מזומנים מוגבלים בשימוש; "CAP נטו" משמעו הון עצמי מאזני בתוספת חוב פיננסי נטו; "הון עצמי מאזני" משמעו הון עצמי מאזני כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים (כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב.

הפרת התחייבות ליחס חוב פיננסי לחוב נטו ל-CAP נטו או להון עצמי מינימלי במשך שני רבעוניים רצופים תקנה לבעלי אגרות החוב זכות להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי.

חוב סולו צולב, משמעו אשראי כספי שניטל על ידי אזורים בנין מגוף פיננסי שלא במסגרת הסכם ליווי של פרויקט ו/או שלא לרכישת מקרקעין או זכויות במקרקעין ושאינו מובטח בשעבוד ספציפי, ושכולל זכות להיפרע משעבוד עודפים בפרויקט, שניתן לטובת אותו גוף פיננסי, מכוח הסכם מסגרת ליווי של אותו פרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת החברה בהתניות הפיננסיות כאמור לעיל.

4. התחייבויות עיקריות שנטלה החברה במסגרת שטרי אגרות החוב:

1. לעניין מגבלות על חלוקה: ראו באור 27.
2. התחייבות לא לשעבד למשכן או להמחות על דרך של שעבוד לטובת צד שלישי כלשהו או להעמיד כבטוחה אחרת מסוג כלשהו וכל דרגה שהיא או כל ערובה אחרת, מניות של חברת הבת אזורים בנין ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב.

באור 17 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. אגרות חוב (המשך)

5. עילות להתאמת שיעורי הריבית:

במסגרת שטרי החוב של אגרות החוב נקבעו עילות להתאמות של שיעור הריבית הנקובה כלהלן:

התחייבות ליחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו מקסימלי או מגבלת הון עצמי מינימלי

סדרה	התחייבות ליחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו מקסימלי או מגבלת הון עצמי מינימלי
סדרה 11	-
סדרה 12	<p>ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות הבאות: (1) היחס שבין החוב פיננסי נטו ובין סך ההון והחוב (CAP) עלה על 75% או; (2) הון עצמי מאזני על פי הדוחות הכספיים של החברה יפחת מ-500 מיליון ש"ח, וזאת לפי דוחותיה הכספיים של החברה המבוקרים או הסקורים, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.25% לשנה בגין כל חריגה, מעל שיעור הריבית כפי שהיה באותה עת, טרם השינוי וזאת בגין התקופה שמתחילה ממועד החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית בגינה בוצעה העלאת הריבית, לפי המוקדם. עליות שיעור הריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות לא תעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר.</p>
סדרה 13	<p>ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות וזאת על-פי דוחותיה הכספיים של החברה מבוקרים או סקורים, לפי העניין, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של איגרות החוב, בשיעור של 0.25% לשנה בגין כל חריגה מאמות המידה הפיננסיות, מעל שיעור הריבית כפי שהיה באותה עת. לצורך הבחינה כאמור בלבד, לא יילקחו בחשבון תקופת הריפוי של שני רבעוניים הקבועה ביחס להתניות הפיננסיות האמורות. העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת, בגין כל חריגה מאותה אמת מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באותה אמת מידה פיננסית תימשך. על אף האמור לעיל, יובהר, כי עליות שיעור הריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות לא תעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר.</p>
סדרה 14	<p>ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות וזאת על-פי דוחותיה הכספיים של החברה מבוקרים או סקורים, לפי העניין, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של איגרות החוב, בשיעור של 0.25% לשנה בגין כל חריגה מאמות המידה הפיננסיות, מעל שיעור הריבית כפי שהיה באותה עת. לצורך הבחינה כאמור בלבד, לא יילקחו בחשבון תקופת הריפוי של שני רבעוניים הקבועה ביחס להתניות הפיננסיות האמורות. העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת, בגין כל חריגה מאותה אמת מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באותה אמת מידה פיננסית תימשך. על אף האמור לעיל, יובהר, כי עליות שיעור הריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות לא תעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר.</p>
סדרה 15	<p>ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות הבאות: (1) היחס שבין החוב פיננסי נטו ובין סך ההון והחוב (CAP) עלה על 73.5% או; (2) הון עצמי מאזני על פי הדוחות הכספיים של החברה יפחת מ-875 מיליון ש"ח, וזאת לפי דוחותיה הכספיים של החברה המבוקרים או הסקורים, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.25% לשנה בגין כל חריגה, מעל שיעור הריבית כפי שהיה באותה עת, טרם השינוי וזאת בגין התקופה שמתחילה ממועד החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית בגינה בוצעה העלאת הריבית, לפי המוקדם. עליות שיעור הריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות לא תעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר.</p>

דירוג אגרות החוב

בגין ירידת דירוג לעומת הדירוג במועד ההנפקה (להלן: "דירוג הבסיס") יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור של 0.25% עבור כל הורדת דרגת דרוג ביחס לדרוג הבסיס. במקרה שבו בגין ירידה בדירוג איגרות החוב הועלה שיעור הריבית, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף, בגין הורדת הדירוג לא יעלה על שיעור כולל ומצטבר של 1%.

בגין ירידת דירוג בשתי דרגות או יותר לעומת הדירוג במועד ההנפקה (להלן: "דירוג הבסיס") יועלה שיעור הריבית כדלקמן: (א) במידה והדרוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדרוג הבסיס, לא יחול שינוי בשיעור הריבית; (ב) במידה והדרוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדרוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור של 0.25% עבור כל הורדת דרגת דרוג ביחס לדרוג הבסיס. במקרה שבו בגין ירידה בדירוג איגרות החוב הועלה שיעור הריבית, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף, בגין הורדת הדירוג ביחד עם שיעור הריבית הנוסף בגין החריגה מאמות מידה פיננסיות, לא יעלה על שיעור כולל ומצטבר של 1.5%.

בגין ירידת דירוג בשתי דרגות או יותר לעומת הדירוג במועד ההנפקה (להלן: "דירוג הבסיס") יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור של 0.25% עבור כל הורדת דרגת דרוג ביחס לדרוג הבסיס. במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית כאמור לעיל, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג כלפי מעלה לדירוג השווה, או גבוה מדרוג הבסיס, או לדירוג שבו שיעור הריבית הנוסף נמוך יותר, כמפורט לעיל, אזי יקטן שיעור הריבית לריבית הבסיס, ללא כל תוספת, או בתוספת נמוכה יותר, כאמור לעיל.

במקרה שבו בגין ירידה בדירוג איגרות החוב הועלה שיעור הריבית, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף, בגין הורדת הדירוג ביחד עם שיעור הריבית הנוסף בגין החריגה מאמות מידה פיננסיות, לא יעלה על שיעור כולל ומצטבר של 1.5%.

בגין ירידת דירוג בשתי דרגות או יותר לעומת הדירוג במועד ההנפקה (להלן: "דירוג הבסיס") יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור של 0.25% עבור כל הורדת דרגת דרוג ביחס לדרוג הבסיס. במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית כאמור לעיל, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג כלפי מעלה לדירוג השווה, או גבוה מדרוג הבסיס, או לדירוג שבו שיעור הריבית הנוסף נמוך יותר, כמפורט לעיל, אזי יקטן שיעור הריבית לריבית הבסיס, ללא כל תוספת, או בתוספת נמוכה יותר, כאמור לעיל.

במקרה שבו בגין ירידה בדירוג איגרות החוב הועלה שיעור הריבית, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף, בגין הורדת הדירוג ביחד עם שיעור הריבית הנוסף בגין החריגה מאמות מידה פיננסיות, לא יעלה על שיעור כולל ומצטבר של 1.5%.

(א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדרוג הבסיס-יעלה שיעור הריבית השנתית, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.5%; (ב) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדרוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.75%; (ג) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות או יותר מדרוג הבסיס יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1%. במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית כאמור לעיל, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג כלפי מעלה לדירוג השווה, או גבוה מדרוג הבסיס, או לדירוג שבו שיעור הריבית הנוסף נמוך יותר, כמפורט לעיל, אזי יקטן שיעור הריבית לריבית הבסיס, ללא כל תוספת, או בתוספת נמוכה יותר, כאמור לעיל.

במקרה שבו בגין ירידה בדירוג איגרות החוב הועלה שיעור הריבית, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף, בגין הורדת הדירוג ביחד עם שיעור הריבית הנוסף בגין החריגה מאמות מידה פיננסיות, לא יעלה על שיעור כולל ומצטבר של 1.5%.

באור 17 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. אגרות חוב (המשך)

6. עילות לפרעון מיידי של אגרות החוב:

במסגרת שטרי החוב של אגרות החוב נקבעו עילות מקובלות להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי שהעיקריות שבהן כלהלן:

- א. חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבם במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את איגרות החוב במועדן.
 - ב. אם החברה לא תפרע סכום כלשהו לרבות תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת למחזיקי אגרות החוב שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב או לפי שטר הנאמנות במועדו, או אם החברה לא עמדה בהתחייבות מהותית אחת או יותר כלפי מחזיקי אגרות החוב, והחברה לא תקנה הפרה זו במסגרת הזמן שנקבעה בשטר אגרות החוב.
 - ג. החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, או לפי הוראות שטר הנאמנות, בתוך 30 ימים מהמועד הקבוע לכך על-פי הדין החל על החברה או מועד אחר שנקבע במסגרת ארכה שניתנה לחברה על-ידי רשות מוסמכת לפרסום דוחותיה הכספיים (לפי המאוחר מבין השניים).
 - ד. איגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.
 - ה. אם החברה הפרה את התחייבותה בקשר עם חלוקה.
 - ו. אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת מחזיקי איגרות החוב של החברה, מראש, באסיפה בהחלטה מיוחדת.
 - ז. הועמד לפרעון מיידי חוב פיננסי מהותי של החברה כלפי תאגיד פיננסי ומלווים אחרים, המוגדר חוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים במצטבר של החברה, הגבוה מסך 10% מההתחייבויות הפיננסיות נטו של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (חוב ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse) לא ייחשב כחוב מהותי).
 - ח. אם החברה תמכור לאחר את עיקר נכסי החברה (המוגדרים כנכסים ששוים המצרפי עולה על 50% מתוך המאזן המאוחד של החברה) ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי איגרות החוב מראש.
 - ט. אם החברה תבצע הרחבת סדרה לאיגרות החוב בניגוד להוראות שטר הנאמנות.
 - י. Cross Default בגין חוב מהותי לרבות העמדה לפרעון מיידי אחת מסדרת איגרות החוב של החברה.
- כמו-כן, כוללים שטרי הנאמנות מגבלות ותנאים נוספים מקובלים להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי וביניהם, בין היתר: ביצוע מיזוג ללא קבלת אישור מחזיקי אגרות החוב (למעט חריגים שנקבעו), הפרה יסודית של תנאי אגרות החוב ושטר הנאמנות, שינוי עיקר פעילותה של החברה, הפרת התחייבות לשעבוד שלילי, הפסקת דירוג בנסיבות שהינן בשליטת החברה, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק, כינוס נכסים, הקפאת הליכים, הטלת עיקולים והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל), רישום הערת עסק חי במשך שני רבעונים רצופים.
- נוסף על האמור לעיל יצוין כי בהתאם לשטרי הנאמנות של הסדרות השונות של אגרות החוב של החברה, רשאי הנאמן של כל אחת מסדרות אגרות החוב להעמיד לפרעון מיידי כל אחת מסדרות אגרות החוב שהוא נאמן לה, בקרות אירועים מסוימים המפורטים בשטר הנאמנות בהם, בין היתר, אם החברה תודיע על כוונתה להפסיק את תשלום חובותיה או לחדול מלהמשיך בעסקיה ו/או קיים חשש מהותי כי החברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן ו/או קיים חשש ממשי כי החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב, הכל בהתאם ובכפוף לקבוע בשטרי הנאמנות.

באור 17 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. אגרות חוב (המשך)

7. אגרות חוב סדרה 15 – בטחונות

לצורך הבטחת קיומן המלא של כל התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה 15) נוצרו ונרשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, השעבודים הבאים: א. שעבוד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון בנק על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) ("חשבון הנאמנות"), לרבות כל הכספים הפקדונות וניירות הערך שיופקדו בחשבון הנאמנות מעת לעת; ב. משכנתא בדרגה ראשונה וכן שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות אזורים בנין (1965) בע"מ ("אזורים בנין") בפרויקט הרצליה הילס (נכס מניב המוצג בדוחות החברה כנדלין להשקעה הכולל מבנה משרדים בן תשע קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף חניה של 5 קומות) ("הפרויקט"); ג. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע ראשוני בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של אזורים בנין על פי הסכם העסקה המשותפת והסכם השיתוף בקשר עם הפרויקט; ד. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשוני בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות אזורים בנין בהכנסות המשועבדות, ובכלל זה שעבוד זכויות, אזורים בנין, על פי הסכמי השכירות הקיימים בפרויקט נכון למועד יצירת השעבוד; ה. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשוני בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות אזורים בנין לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הפרויקט. שוי זכויות החברה בפרויקט ליום 31 בדצמבר 2022 עומד על 294.7 מיליון ש"ח.

8. הקצאה פרטית - אגרות חוב סדרה 13

לאחר תאריך הדוח, ביום 8 בינואר 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה של 160 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 13) של החברה במחיר של 94.25 אגורות לכל 1 ש"ח ע.ג. המשקפת ריבית אפקטיבית של 5.4%, ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של 150.8 מיליון ש"ח. ביום 15 בינואר 2023 הושלמה ההקצאה כאמור לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך וקבלת אישור חברת מידרוג בע"מ לפיו אגרות החוב (סדרה 13) דורגו בסמוך לאחר ביצוע ההנפקה הפרטית בדירוג של "A2.il".

9. דירוג אגרות חוב

ביום 26 במרץ 2023, אישרה מידרוג בע"מ ("מידרוג") דירוג של "A2.il" באופן יציב עבור סדרות אג"ח 13,12,11 ו-14 שבמחזור ודירוג של "A1.il" באופן יציב עבור סדרת אג"ח 15.

ג. הלוואות, יתרות זכות ופקדונות שנתקבלו לזמן ארוך

31 בדצמבר		ריבית משוקללת נקובה
2021	2022	
ערך בספרים אלפי ש"ח	ערך בספרים אלפי ש"ח	
25,581	296,166	8.2%
417,446	953,415	5.5%
443,027	1,249,581	
100,007	272,945	5.1%
1,375	28,096	8.1%
101,382	301,041	
341,645	948,540	

הלוואות והתחייבויות ממוסדות פיננסים ואחרים (1)

דולר ארה"ב בריבית משתנה
ש"ח לא צמוד בריבית משתנה

בניכוי חלויות שוטפות

הלוואות מבנקים
דולר ארה"ב

(1) בדבר אמות מידה פיננסיות כלפי בנקים ראו סעיף ד להלן.

באור 17 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ד. פירוט בדבר התקשרויות בהסכמי אשראי בארה"ב

1. הסכם הלוואה למימון 2 MIROZA

ביום 28 ביולי 2022 התקשרה חברת בת בארה"ב בבעלות מלאה (בעקיפין) ובשליטה מלאה של החברה, בהסכם הלוואה עם גוף פיננסי בקשר עם העמדת הלוואה בסך של 72 מיליון דולר מתוכם הועמדו סך של 71 מיליון דולר וסך של 1 מיליון דולר יהיו ניתנים למשיכה לאחר 24 חודשים בהתקיימות תנאים מסוימים.

ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בתום 3 שנים ממועד העמדתה ותישא ריבית אשר תשולם אחת לחודש, בשיעור של SOFR+4% (או ריבית חלופית מקובלת אחרת) או 4.55%, לפי הגבוה ביניהם. לחברה הבת ניתנה האופציה להארכת תקופת ההלוואה בשתי תקופות נוספות, של שנה כל אחת, בהינתן שהיחס שבין ה- NOI שינבע מהנכס ליתרת ההלוואה לא יפחת משיעור של 6.25% בתקופה הראשונה ו-6.5% בתקופה השנייה. במסגרת הסכם הלוואה התחייבה החברה הבת לרכוש אופציית הגנת ריבית (CAP) על שיעור ה- SOFR לתקרה של 2.75%, אשר תהיה בתוקף בתקופת ההלוואה. ההלוואה תהיה מובטחת, בין היתר על ידי משכנתא בדרגה ראשונה על כלל הזכויות בנכס ושכן שעבוד על כל ההכנסות, דמי השכירות, חשבונות, זכויות חכירה, זכויות פיתוח, רשיונות, חייבים, עודפים, תכניות, מפרטים, היתרים, הסכמים, קניין רוחני וכן שעבוד של 100% מהזכויות ההוניות בחברה הבת המחזיקה את הנכס.

ההלוואה הינה הלוואה ללא יכולת חזרה (Non-recourse) עם זאת, חברת האם (ARH) של חברת הנכס נתנה ערבות למקרים של הונאות, מצגי שווא, רשלנות חמורה או התנהגות בלתי הולמת, הפרות דרישות חוק וכד'. בנוסף התחייבה החברה האם לקיומם של מקורות כספיים מינימליים של 5 מיליון דולר וששווי נכסיה, נטו לא יפחת מסך של 50 מיליון דולר. עם העמדת הלוואה פרעה החברה הבת הלוואה שהועמדה בעבר לטובת מימון הקמת הפרויקט בסך של 54 מיליון דולר. נכון לתאריך הדוח החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לעיל.

2. הסכם הלוואה למימון הקמת 3 MIROZA

בחודש פברואר 2022 התקשרה חברה בת בארה"ב עם בנק מקומי בקשר עם העמדת אשראי בסך של כ- 61.7 מיליון דולר למימון הקמת פרויקט 3 MIROZA שיכלול 184 יחידות דיור ושמוקם בסמוך לפרויקט 2 MIROZA. ההלוואה תיפרע בתשלום אחד באוגוסט 2024 ותישא ריבית אשר תשולם אחת לחודש, בשיעור של SOFR+3.65% (או ריבית חלופית מקובלת אחרת) או 4.35%, לפי הגבוה ביניהם. לחברה הבת ניתנה האופציה להארכת תקופת ההלוואה בשתי תקופות נוספות, של שנה כל אחת. לטובת הבטחת האשראי האמור נרשם שעבוד של הקרקע והזכויות בפרויקט זה לטובת הבנק המלווה וכן ניתנה ערבות של החברה להחזר ההלוואה ולהשלמת ביצוע הפרויקט. למועד הדוחות הכספיים הלוואה שהועמדה לחברה הבת הסתכמה בסך של כ- 6.3 מיליון דולר.

ה. פרטים נוספים בדבר התחייבויות שאינן שוטפות

מועדי פירעון:	אגרות חוב	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	סה"כ
2024	205,481	537,062 (*)	742,543
2025	205,362	198,313	403,675
2026	226,703	210,020	436,723
2027	214,050	-	214,050
מעל חמש שנים	213,360	3,145	216,505
נכיון והוצאות הנפקה נדחות, נטו	(1,316)	-	(1,316)
סך התחייבויות שאינן שוטפות בניכוי חלויות שוטפות	1,063,640	948,540	2,012,180

(*) החברה צופה כי אשראי על הקרקעות בסך של כ-255 אלפי ש"י יועמד מחדש על ידי הבנקים.

ו. אמות מידה פיננסיות עם תאגידים בנקאיים

החברה התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים לעמידה ביחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו שלא יעלה על 80% CAP (נטו) = חוב פיננסי נטו + הון עצמי). אי עמידה בהתניות שנקבעו מהווה עילה להעמדת יתרות החוב לפירעון מיידי. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שלעיל.

באור 17 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ז. תנועות בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון

ליום 31 בדצמבר, 2022					
סה"כ	הלוואות, יתרות זכות ופקדונות שהתקבלו לזמן ארוך	ריבית לשלם אגרות חוב אלפי ש"ח	אגרות חוב כולל חלויות שוטפות	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בניכוי משיכת יתר כולל חלויות שוטפות	
2,078,642	341,645	-	1,350,765	386,232	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
					שינויים כתוצאה מתזרימי מזומנים מפעילויות מימון
(201,349)	(70,370)	-	(100,117)	(30,862)	פרעון אגרות חוב והלוואות
812,910	812,910	-	-	-	קבלת הלוואות
(66,376)	(41,324)	(16,778)	-	(8,274)	ריביות ששולמו
					סה"כ מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילויות מימון
545,185	701,216	(16,778)	(100,117)	(39,136)	סיווג הלוואות לזמן ארוך לחלויות שוטפות
-	(268,657)	-	-	268,657	סיווג הלוואות מזמן קצר להלוואות לזמן ארוך
-	128,532	-	-	(128,532)	השפעת השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ
22,778	8,526	-	-	14,252	הוצאות ריבית ושינויים אחרים
90,836	37,278	31,885	11,011	10,662	
<u>2,737,441</u>	<u>948,540</u>	<u>15,107</u>	<u>1,261,659</u>	<u>512,135</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

באור 18 - ספקים וזכאים אחרים

א. ספקים, קבלנים ונותני שירותים:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
97,658	119,893	חובות פתוחים
47,536	92,773	המחאות לפרעון
<u>145,194</u>	<u>212,666</u>	

ב. זכאים אחרים:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,821	20,046	מקדמות מרוכשי קרקעות
101,844	139,137	הפרשה לגמר ולבדק בגין פרויקטים שהסתיימו
9,875	10,101	עובדים והתחייבויות בגין שכר (כולל בעל שליטה)
84	16,686	ריבית לשלם
98,731	82,397	הוצאות אחרות שנצברו
3,209	38	מוסדות
2,812	6,914	הכנסות מראש ופקדונות
13,368	12,473	זכאים אחרים, יתרות זכות והפרשות אחרות
<u>239,744</u>	<u>287,792</u>	

(1) למידע נוסף בדבר זכאים המהווים צדדים קשורים ובעלי ענין, ראו באור 31 בדבר צדדים קשורים ובעלי ענין.

באור 19 - הפרשות

סך הכל	הפרשה לתביעות משפטיות	הפרשה לרישום בטאבו	הפרשה לשינוי מבני
	אלפי ש"ח		
26,517	11,830	14,638	49
9,582	5,237	4,345	-
(4,073)	-	(4,073)	-
(3,083)	-	(3,034)	(49)
28,943	17,067	11,876	-

יתרה ליום 1 בינואר, 2022
 הפרשות שנוצרו במהלך התקופה
 הפרשות שמומשו במהלך התקופה
 הפרשות שבוטלו במהלך התקופה
 יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות

1. בחודש יולי 2018, הגישה חברת גהה מבנים והשקעות בע"מ (להלן: "גהה" ו/או "התובעת"), חברה המחזיקה במשותף עם אזורים נכסים בע"מ (להלן: "החברה המאוחדת") חטיבת קרקע ביעוד למשרדים ומסחר בצומת גהה, תביעה בהליך בוררות נגד החברה המאוחדת. בתמצית, התובעת טענה להפרה של מערכת ההסכמים בין הצדדים בכך שהחברה המאוחדת לא הקימה פרויקט משותף בקרקע. התובעת טענה, כי הפרת ההסכם מקנה לה זכות, בהתאם להסכם, להפעיל סעד עצמי ולנקוט בכל פעולה לשם תכנון, בניית וניהול הפרויקט במקומה של החברה המאוחדת. בנוסף, נתבעו פיצויים, אשר הועמדו על ידי התובעת על סך של כ-422 מיליוני ש"ח (לא כולל מע"מ; כ-494 מיליוני ש"ח כולל מע"מ). בנוסף, טענה התובעת לביטול מלוא הפרשי ההצמדה והריבית בגין הלוואות שהעמידה לה החברה המאוחדת, וכן שסכומי הלוואות שהועמדו לה יפרעו מתקבולי הפרויקט, והתובעת תהיה רשאית לקזז את ערכי קרן הלוואות מהפיצויים שייפסקו לטובתה (להלן – התביעה המקורית).

בחודש אוקטובר 2018, הוגש מטעם החברה המאוחדת כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד, נגד התובעת ובעלי מניותיה לאור ההתחייבויות האישיות שנתנו לפרוע את כל חובותיה של גהה כלפי החברה המאוחדת בין השאר להחזר הלוואות ולהפרדות.

בחודש דצמבר 2018 הגישה גהה את בקשתה לתיקון כתב התביעה המקורית תוך הגדלת סכום הפיצויים לכ-690 מיליוני ש"ח (לא כולל מע"מ).

בחודש מאי 2019 ניתנה החלטת הבורר המאשרת לגהה לתקן את כתב התביעה המקורי ובמסגרת זו לוותר על סעד הבניה העצמית ולהעלות את סכום הנזק הנתבע מסך כולל של כ-422 מיליון ש"ח לסכום כולל של כ-690 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (להלן: "התביעה המתוקנת"). הסכום האמור כולל תביעה לפיצוי בגין אובדן חלקה של התובעת בתקבולי הפרויקט, ככל שהיה נבנה, בסך של 615 מיליון ש"ח וסך של 75 מיליון ש"ח בטענה כי נשללו מהתובעת "טובות הנאה". זאת ועוד, בתביעה המתוקנת התובעת כופרת בהתחייבויותיה החוזיות להחזיר את הלוואות שניתנו לה על ידי החברה המאוחדת והבנק ו/או לקזז מהסכום שייפסק לטובתה.

יצוין, כי בהחלטתו הבורר קבע כי גהה הגישה את התביעה המקורית "בהינף יד ללא הערכה משפטית ועובדתית ראויה". עוד קבע הבורר כי משלא נדרשה גהה בתשלום אגרות בית משפט לשם הגשת כתב התביעה המקורי והתביעה המתוקנת, "הרי שישנו חשש כי היד קלה על ההדק בכל הנוגע לסכום התביעה". הבורר חייב את גהה לשאת בהוצאות החברה המאוחדת בקשר עם בקשת התיקון.

בחודש יולי 2019 הוגשה על-ידי גהה ובעלי מניותיה בקשה נוספת לתיקון כתב התביעה במסגרתה התבקש הבורר לתקן את כתב התביעה (המתוקן) שהוגש על-ידי גהה ולכלול בתוכו טענות נוספות של גהה גם כנגד החברה (אזורים השקעות). במסגרת בקשה זו, התביעה המתוקנת כנגד הקבוצה (החברה המאוחדת והחברה ביחד) הועמדה על סך כולל של כמיליארד ש"ח, מתוכם: (א) סך של כ-690 מיליון ש"ח (כנגד החברה המאוחדת) – פיצויים בגין אובדן כביכול (לטענת התובעים) של תקבולים ואובדן טובות הנאה; וכנגד החברה - בגין הערבות שנתנה החברה להתחייבויותיה של החברה המאוחדת; (ב) סך של כ-300 מיליון ש"ח (כנגד החברה) בגין רווחים שהפיקה החברה מכספים שהייתה צריכה, כביכול (לטענת התובעים) להשקיע בפרויקט גהה והשקיעה בפרויקטים אחרים; (ג) סך של כ-20 מיליון ש"ח (כנגד החברה) בגין נזק שנגרם כביכול (לטענת התובעים) לערך מניותיהם של בעלי המניות של גהה. בהחלטה מחודש אפריל 2020 קיבל הבורר את בקשתם הנוספת של גהה ובעלי מניותיה לתיקון כתב התביעה. הבורר מציין בהחלטתו זו, כי עצם אישור קבלת הבקשה הנוספת לתיקון כתב התביעה על ידו, הינה אך ורק בפן הפרוצדורלי של עצם האפשרות להגשת התביעה כנגד החברה ואין לראות בה משום הבעת עמדה כלשהי באשר לקבלת טענות התובעים, לסיכויי התביעה האמורה, או כל חלק ממנה.

באור 19 - הפרשות (המשך)

תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות (המשך)

במהלך הרבעון השני והשלישי של 2020, הן החברה והן החברה המאוחדת הגישו כתבי הגנה. החל מחודש ינואר 2022 החלו להתקיים ישיבות ההוכחות בהליך הבוררות, כאשר נכון למועד דוח זה שלב חקירות העדים בתיק הסתיים לאחר שביום 24 בנובמבר 2022 ניתנה החלטת הבורר כי בשלב זה אין צורך במינוי מומחים נוספים מטעמו והורה לצדדים להגיש סיכומים בשאלת האחריות. טרם הגיע המועד להגשת הסיכומים האמורים.

בנוגע לרכיבי התביעה, הן כנגד החברה והן כנגד החברה המאוחדת, לחברה ולחברה המאוחדת טענות הגנה טובות, לרבות טענות התיישנות, טענות כי טענות התובעים מנוגדות להסכמות שבין הצדדים, וטענות כי הסכומים הנתבעים מהחברה, מהווים בקשה לסעד כפול בגין אותה עוולה נטענת.

להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים של החברה והחברה המאוחדת לענין התביעה המתוקנת כנגדן, ועל יסוד חוות דעת שמאי וחוות דעת של מומחה כלכלי, לסכום הנתבע על ידי גהה מהחברה ומהחברה המאוחדת אין בסיס וסיכויי התביעה בסכום זה להתקבל - לכל היותר נמוכים מאוד. בנוסף, הסיכוי כי יוטל על החברה המאוחדת חיוב מעבר לסך ההלוואות שהעמידה החברה המאוחדת לגהה ולשותפות, עבור חלקה של גהה, ככל שייפסק לגהה פיצוי כלשהו, לכל היותר נמוך מאוד; והסיכוי כי יוטל על החברה חיוב מעבר לחלק מסך ההלוואות נמוך מ-50%, כאשר לחברה המאוחדת קיימת זכות לקזז כל פיצוי (ככל ויפסק נגדה) כנגד הסכומים שנתנה כהלוואה לגהה.

דוחות כספיים אלה משקפים את הערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים של החברה והחברה המאוחדת, באשר להשפעת ההשלכות האפשריות של התביעה המתוקנת על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה.

בנוסף, הוגשה על ידי גהה תביעה נוספת, אשר הועברה על ידי בית המשפט להליך הבוררות והמתנהלת במאוחד עם התביעה האמורה לעיל, בה מתבקש הבורר להצהיר כי בין גהה לחברה המאוחדת נכרת הסכם למכירת זכויותיה של החברה המאוחדת במקרקעין לגהה וכן להורות על אכיפתו של הסכם המכר הנטען. בשלב זה של התביעה, להערכת החברה המאוחדת ויועציה המשפטיים של החברה המאוחדת, גם סיכויי התביעה הנוספת האמורה כנגד החברה המאוחדת הינם נמוכים מחמישים אחוזים.

עוד יצוין, כי בחודש ספטמבר 2021, התקבל בחברה מכתב הועדה לתשתיות לאומיות ("הות"ל") לעיריית בני ברק (להלן: "העירייה"), בה הובעה עמדת הות"ל לפיה היתר הבניה שניתן לבניה במקרקעין פקע וכי לא ניתן לבנות על המקרקעין לאור פרסום הודעה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. לעמדת החברה והחברה המאוחדת, היתר הבניה שניתן לבניה במקרקעין היה בתוקף בעת פרסום ההודעה. ביום 22 בדצמבר 2022 פורסמה התת"ל ברשומות להשגות הציבור. אם וככל שהתוכנית שחלה על המקרקעין אכן תשונה ויעוד המקרקעין יהפוך למסוף תחבורה, ניתן להניח כי המקרקעין יופקעו.

בעקבות עמדת הות"ל ולנוכח הודעת עיריית בני ברק כי אין בכוונתה בשלב זה לנסות לקדם עסקת חילופי קרקעות במקרקעין שהוצעה בעבר משך מספר שנים על ידי העירייה, ביום 23.12.2021 הגישו החברה והחברה המאוחדת תביעה במסגרת הליך הבוררות כנגד גהה ובעלי מניותיה למתן סעד הצהרתי, לפיו, בין השאר, גהה ובעלי מניותיה מנעו את מימוש החלפת השטחים שהוצעה על-ידי העירייה כאמור.

ביום 5.1.2022 הגישה גהה עתירה מנהלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לענייני מנהלים נגד העירייה ורשויות התכנון העירוניות לרבות בעלי תפקידים ויועצים להן וכן כנגד הות"ל, החברה, החברה המאוחדת וגורמים נוספים. במסגרת העתירה טענה גהה כי העירייה ורשויות התכנון העירוניות פעלו בניגוד להסכמים של העירייה עם גהה, ומבלי ליידע את גהה, הסכימו להקים מסוף תחבורה על רוב שטח המקרקעין, אשר מחציתו בבעלות גהה ומחציתו בבעלות החברה המאוחדת. על-כן, עתרה גהה להצהיר ולהורות כי ההחלטה של העירייה ושל הועדה המקומית בני ברק להסכים להקים מסוף תחבורה ענק על כל או רוב שטח המקרקעין היא בטלה, ולחלופין להורות על ביטולה מחמת הפגמים שנפלו בה; וכן ליתן צווים שונים בקשר עם תוקפו של היתר הבניה במקרקעין.

ביום 20 בנובמבר 2022, התקיים דיון בעתירה המנהלית האמורה ולאור הערות בית המשפט, משכה גהה את העתירה המנהלית ובכך הסתיים הליך זה.

באור 19 - הפרשות (המשך)

תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות (המשך)

באור 20 - הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות אחרות לטווח ארוך, הטבות בגין פיטורין, הטבות לטווח קצר וכן תשלומים מבוססי מניות.

באשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, לקבוצה תוכניות הטבה מוגדרות בגינן היא מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות בטוח מתאימות (להלן "נכסים בגין הטבות לעובדים שאינם נכסי תוכנית"). תוכניות ההטבה המוגדרות מזכות את העובדים הזכאים להטבה בתשלום חד פעמי המבוסס על שכרם החודשי האחרון מוכפל בשנות הוותק שלהם. תוכניות הטבה מוגדרות אחרות מזכות את העובדים הפורשים במענקי הסתגלות.

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(11,518)	(10,376)
(11,518)	(10,376)
8,906	8,616
(2,612)	(1,760)
<u>12,928</u>	<u>11,763</u>

ערך נוכחי של מחויבויות ממומנות
 סך ערך נוכחי של מחויבויות
 שווי הוגן של נכסי התכנית
 התחייבות שהוכרה בגין תכנית הטבה מוגדרת (מוצג בסעיף התחייבויות בגין הטבות לעובדים)

שווי הוגן של נכסים בגין הטבות לעובדים שאינם נכסי תוכנית (מוצג בסעיף נכסים בגין הטבות לעובדים)

(1) הוצאה שנזקפה לרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
(595)	(595)	(288)
304	304	304
(236)	(172)	(475)
357	233	(1,135)
(13)	(14)	594
<u>(183)</u>	<u>(244)</u>	<u>(1,000)</u>

עלויות שרות שוטף
 עלויות ריבית
 תשואה צפויה על נכסי התכנית
 תשואה צפויה על נכסי הטבות לעובדים שאינם נכסי תוכנית
 הפסדי תשואה בגין פוליסות לפני 2004

ההוצאה נכללה בסעיפים הבאים בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
(595)	(595)	(288)
412	351	(712)
<u>(183)</u>	<u>(244)</u>	<u>(1,000)</u>

הוצאות הנהלה וכלליות
 הכנסות מימון

באור 20 - הטבות לעובדים (המשך)

(2) הנחות אקטואריות

ההנחות האקטואריות העיקריות למועד הדיווח (לפי ממוצע משוקלל):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
			%
1.9	1.9	5.1	שיעור ההיוון ביום 31 בדצמבר
1.9	2.1	2.2	תשואה צפויה על נכסי תוכנית ליום 1 בינואר
1.9	1.9	5.1	תשואה צפויה על נכסי הטבות לעובדים שאינם נכסי תוכנית ליום 1 בינואר
2.5	2.4	2.5	שיעור עליות שכר עתידיות

ההנחות בדבר שיעור התשואה העתידי מבוססות על נתונים סטטיסטיים שפורסמו ועל לוחות תמורתה מקובלים. שיעור התשואה ארוך הטווח הכולל הצפוי על נכסים הינו 5.86% (2021) : 3.16% ו-2.8% (2020). שיעור זה מבוסס על תיק הנכסים בכללותו ולא על סכום התשואות של קבוצות נכסים נפרדות. התשואה מתבססת על תשואות היסטוריות, ללא התאמות.

באור 21 - הכנסות ממכירת בנינים וקרקעות ושירותי בניה

א. פרטים נוספים בדבר הקמת בנינים למכירה

בניה למגורים (*)	קרקעות	סה"כ	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022			
אלפי ש"ח			
976,964	50,842	1,027,806	הכנסות
(788,590)	(20,321)	(808,911)	עלויות
-	(2,139)	(2,139)	הפרשה לירידת ערך בנינים וקרקעות
188,374	28,382	216,756	רווח גולמי לשנה

(*) כולל מכירת מגרשים לבניה למגורים.

בניה למגורים (*)	קרקעות	סה"כ	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021			
אלפי ש"ח			
1,462,036	-	1,462,036	הכנסות
(1,196,121)	-	(1,196,121)	עלויות
265,915	-	265,915	רווח גולמי לשנה

(*) כולל מכירת מגרשים לבניה למגורים.

בניה למגורים	קרקעות	סה"כ	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020			
אלפי ש"ח			
1,213,645	-	1,213,645	הכנסות
(1,012,511)	-	(1,012,511)	עלויות
201,134	-	201,134	רווח גולמי לשנה

ב. ההכנסות בשנת 2022 כוללות הכנסות מביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה בסכום של 47,367 אלפי ש"ח (2021 : 26,116 אלפי ש"ח ; 2020 : 16,674 אלפי ש"ח).

כמו כן, ההכנסות בשנת 2022 כוללות הכנסות בסך של כ- 4,779 אלפי ש"ח (2021 – 228,489 אלפי ש"ח) ממכירת מגרשים לבניה למגורים.

הסכום המצטבר של עלויות שנזקפו בשנת 2022 בגין ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה הינו 44,798 אלפי ש"ח. (2021 : 25,342 אלפי ש"ח, 2020 : 16,389 אלפי ש"ח).

באור 21 - הכנסות ממכירת בנינים וקרקעות ושירותי בניה (המשך)

ג. פיצול של הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
1,213,645	1,462,036	976,964
-	-	50,842
13,590	18,589	24,187
21,894	29,371	52,263
<u>1,249,129</u>	<u>1,509,996</u>	<u>1,104,256</u>
80,684	228,489	55,621
1,168,445	1,281,507	1,048,635
<u>1,249,129</u>	<u>1,509,996</u>	<u>1,104,256</u>

לפי סוג הנכסים והשירותים הנמכרים

מכירת דירות ומגרשים למגורים וביצוע עבודות בניה

מכירת קרקעות

דמי ניהול ודמי ייזום מחברה כלולה

דמי שכירות, שרותים ודמי שימוש

סה"כ

לפי עיתוי העברת הנכסים ומתן השירותים

הכנסות מנכסים שהועברו ללקוחות בנקודת זמן

הכנסות ממכירת דירות ושירותים שהועברו ללקוחות לאורך זמן

סה"כ

ד. צבר הכנסות

להלן פירוט ההכנסות מדירות שנמכרו על-ידי החברה עד ליום 31 בדצמבר 2022 וטרם נזקפו לדוח רווח והפסד לשנה הקרובה ובחתיך של שנים לתקופות שלאחר מכן:

ליום 31 בדצמבר		
2022		
אלפי ש"ח		
1,137,924		שנת 2023
1,001,145		שנת 2024
594,932		שנת 2025
107,606		שנת 2026 ואילך
<u>2,841,607</u>		

באור 22 - עלויות

א. עלות הבנינים והקרקעות שנמכרו ושירותי הבניה

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
300,862	420,421	148,093
510,356	517,462	331,299
152,474	175,467	94,279
963,692	1,113,350	573,671
48,819	82,771	233,101
<u>1,012,511</u>	<u>1,196,121</u>	<u>806,772</u>
-	-	2,139
<u>1,012,511</u>	<u>1,196,121</u>	<u>808,911</u>

קרקעות

קבלני משנה ועבודות חוץ

הוצאות אחרות

עלות פרויקטים שהקמתם הסתיימה

הפרשה לירידת ערך בניינים וקרקעות, נטו

ב. עלות השירותים והוצאות האחזקה

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
277	389	294
3,730	4,171	5,279
1,272	4,928	10,821
<u>5,279</u>	<u>9,488</u>	<u>16,394</u>

פחת

הוצאות שכר ונלוות

הוצאות אחזקה ואחרות

באור 23 - הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

א. הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
5,461	5,213	5,563
14,831	17,762	16,495
7,866	14,633	8,932
28,158	37,608	30,990

שכר ומשכורות
פרסום ושיווק
פחת והפחתות דמי תיווך ומשפטיות

ב. הוצאות הנהלה כלליות

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
23,886	24,646	26,452
-	-	3,543
1,456	1,746	2,147
2,985	4,675	4,678
2,941	2,557	2,372
7,091	8,040	8,366
38,359	41,664	47,558

שכר ומשכורות (כולל לבעל שליטה)
תשלום מבוסס מניות למנכ"ל (*)
שכר דירה ואחזקת מבנים
ייעוץ ושכר טרחה מקצועי
פחת והפחתות
אחרות

(*) לפרטים נוספים - ראו באור 31 שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.!

באור 24 - הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

א. נזקפו לרווח והפסד

סך רווח (הפסד) לפי מרכיבים:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
184	561	11,039
185	184	229
668	2,729	5,384
77	-	10,226
2,800	7,427	-
108	9	93
(3)	1,116	-
4,019	12,026	26,971
39,589	36,787	42,833
29,832	24,650	48,608
-	-	11,018
-	1,920	-
811	3,077	10,509
-	-	3,724
70,232	66,434	116,692
(16,936)	(8,604)	(16,287)
53,296	57,830	100,405
49,277	45,804	73,434

הכנסות מימון

הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים
ריבית מחושבת בגין הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה
הלוואות לאחרים שניתנו - לא שוטף
שינוי נטו בשווי הוגן מכשירים פיננסיים
שינוי בשווי הוגן אופציות בחברה כלולה
חייבים
אחרות

הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד

הוצאות מימון

אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (*)
הלוואות מתאגידים בנקאיים - שוטף
שינוי בשווי הוגן אופציות בחברה כלולה
שינוי נטו בשווי הוגן מכשירים פיננסיים
הוצאות מימון בגין התחייבויות לבעלי קרקע
אחרים

הוצאות מימון

בניכוי עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים
הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד
הוצאות מימון, נטו שנזקפו לרווח והפסד

(*) בשנת 2021 כולל הפסד מפדיון מוקדם של הלוואות הרצליה הילס בסך של כ- 5 מיליון ש"ח.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 24 - הוצאות (הכנסות) מימון, נטו (המשך)

ב. הוכרו ישירות ברווח כולל אחר

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
(11,667)	(6,886)	38,876
(150)	627	(749)
<u>(11,817)</u>	<u>(6,259)</u>	<u>38,127</u>

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
מדידה מחדש של התחייבויות נטו בגין הטבה מוגדרת לעובדים
הכנסות (הוצאות) מימון שהוכרו ישירות בהון העצמי, נטו

באור 25 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
32	(250)	(159)
1,167	1,279	1,248
(663)	(1,379)	915
424	(2,334)	(3,315)
<u>960</u>	<u>(2,684)</u>	<u>(1,311)</u>

רווח (הפסד) נטו ממימוש נכסים
עמלות בגין טיפול ברכוש בנאמנות
הפרשה לירידת ערך הלוואות, נטו
אחרות, נטו

באור 26 - מסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

שיעור מס חברות

1. שיעור המס הרלוונטי לחברה בגין פעילותה בישראל הינו 23%. המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעור המס כאמור. ביום 5 באוגוסט 2013 עבר בכנסת החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג-2013, אשר קבע כי שווי רווחי שערך (עודפים שלא התחייבו במס חברות מהסוג שקבע שר האוצר בסכום העולה על מיליון שקלים חדשים המחושב באופן מצטבר מיום רכישתו של הנכס) יהיו ברי מיסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגביו שערך ומשערוך זה גם חולקו רווחים. בהתאם נקבעה הוראה מקבילה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) לעניין מס שבח לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שבשלה נרשמו בדוחות הכספיים של החברה חלוקה מרווחי שערך כאילו הזכות נמכרה ביום חלוקת רווחי השערך ונרכשה מחדש באותו יום.
2. ביום 4 בפברואר 2010 פורסם ברשומות תיקון 174 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א - 1961 (להלן: "הפקודה") במסגרתו הוסף סעיף 87א לפקודה הקובע הוראת שעה שלפיה, תקן חשבונאות מס' 29 - "אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)" שפרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות לא יחול בקביעת ההכנסה החייבת לגבי שנות המס 2007, 2008 ו-2009, אף אם תקן זה הוחל בדוחות הכספיים (להלן: "הוראת השעה"). הוראת השעה הוארכה, כך שתקן 29 לא יחול גם בקביעת ההכנסה החייבת בשנות המס 2010 עד 2013.
3. בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 המעניק הטבות מס על הכנסות מהשכרה וממכירת דירות מגורים בבניין שאושר כנכס מאושר, יחול מס בשיעור מופחת של 11% על ההכנסה החייבת או השבח הריאלי ממכירת הדירות וכן יותר פחת מואץ בשיעור של 20% לדירה המושכרת למגורים בבניין המאושר. כמו כן ניתן פטור ממע"מ על ההכנסות מהשכרת הדירות למגורים וכן פטור ממע"מ על ההכנסות ממכירת הדירות בבניין המאושר אשר הושכרו במשך 5 שנים לפחות.
- בחודש פברואר 2022 ניתנה החלטה סופית של הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה במשרד הכלכלה, לאישור תכנית מכוח הפרק השביעי לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, לשלב ב' של פרויקט סנטרל פארק בבאר שבע, הכולל 272 יחידות דיור. בהתאם להחלטה האמורה, 50% משטחי שלב ב' של הפרויקט (136 יחיד) יושכרו למשך תקופה של 5 שנים. במהלך חודש מאי 2022 התקבלה החלטה משותפת על-ידי החברה ועל-ידי חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ בדבר יעוד להשכרה של בניין אחד הכולל 136 יחידות דיור, אשר הקמתו הסתיימה בחודש אפריל 2022.
4. על החברות הזרות בקבוצה חלה חובת תשלום מס בחו"ל בהתאם לדיני המס המקומיים. המיסוי מתבצע בהתאם לדיני המס המקומיים במדינה שבה מאוגדת החברה ו/או במדינה שבה נוצרו ההכנסות, בהתאם לשיעורי המס המשתנים בין מדינה למדינה, ובכפוף לאמנות למניעת כפל מס (אם אלה קיימות). הפעילות בארה"ב כפופה למס במישור הפדרלי, המדינתי והעירוני (במקרים מסוימים). שיעור המס הפדרלי החל משנת 2018 הינו 21% ובנוסף אליו יחול כאמור לעיל מס מדינתי ועירוני אשר שיעורו ושיטת חישובו משתנים בהתאם למיקום בארה"ב. שיעור המס האפקטיבי הכולל נע בין 23% ל-25%.

ב. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
33,458	16,728	35,234
(883)	1,122	933
32,575	17,850	36,167
(8,777)	51,341	3,273
23,798	69,191	39,440

הוצאות מסים שוטפים בגין התקופה השוטפת
מיסים בגין שנים קודמות, נטו

הוצאות מסים נדחים בגין יצירה והיפוך של הפרשים זמניים (*)
סך הוצאות מסים על הכנסה

(*) כולל מסים נדחים בגין שנים קודמות

באור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים

ד. מסים נדחים

1. נכסים והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים בגין חברות בישראל מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל. מסים נדחים בגין חברות בנות הפועלות מחוץ לישראל חושבו לפי שיעורי המס הרלוונטיים בכל מדינה. נכסי והתחייבויות מיסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

סך הכל	אחרים	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס אלפי ש"ח	הפרשים זמניים	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	
(12,010)	(21,496)	34,821	4,087	(29,422)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר, 2021
(51,341)	(2,406)	24,204	(39,876)	(33,263)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(63,352)	(23,902)	59,025	(35,789)	(62,685)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר, 2021
(3,273)	21,253	3,911	(4,444)	(23,993)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(2,935)	-	-	-	(2,935)	הפרשי תרגום נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(69,560)	(2,649)	62,936	(40,233)	(89,613)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר, 2022

הפרשים זמניים נובעים בעיקר מהפרשים בעיתוי הכרת הכנסות והוצאות לצורכי מס בפעילות הבניה היזמית של החברה.

באור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים (המשך)

2. התחייבויות מסים נדחים שלא הוכרו

התחייבויות בגין מסים נדחים לא הוכרו בגין רווחים המתייחסים להשקעות בחברות בנות, מאחר והחלטה האם למכור חברה נתונה בידי הקבוצה ובכוונתה שלא לממש את השקעותיה אלו בעתיד הנראה לעין.

3. הפסדים, ניכויים ותוספות מס לצרכי מס

לחברות הקבוצה בישראל הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות המגיעים למועד הדיווח לכדי סכום של 71 מיליון ש"ח, והפסדי הון לצרכי מס המועברים לשנים הבאות המגיעים למועד הדיווח לכדי סכום של 520 מיליון ש"ח. בגין הפסדים והפסדי הון לצרכי מס בסך של 412 מיליון ש"ח לא הוכרו נכסי מסים נדחים בסך של כ- 95 מיליון ש"ח. לפי חוקי המס הקיימים בישראל, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצרכי מס ועל ניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי. נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין פריטים אלה, כיוון שאין זה צפוי כי תהיה בעתיד הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הטבות המס.

במסגרת רה ארגון שביצעה הקבוצה, בשנת 2014 הקבוצה קיבלה אישור מרשות המסים לפיו הפסדים ויתרות להעברה של חברות בקבוצה שהשתתפו במיזוג עברו לאזורים בנין וחלק מההפסדים של אזורים השקעות עברו לאזורים בנין. קיזוז ההפסדים העסקיים מוגבל ל- 10% לשנה, או 50% מההכנסה החייבת באותה שנה, לפי הנמוך. קיזוז ההפסדים ההוניים יותר בפריסה ל- 15 שנים (החל משנת 2014).

ה. שומות סופיות

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2018. לחלק מחברות הבת והחברות הנכדות הפרטיות שבשליטתה המלאה בישראל שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2018. חברות הבת והנכדות הפרטיות בבעלותה המלאה של החברה בחו"ל טרם נישמו מיום היווסדן.

באור 27 - הון עצמי

א. הון מניית ופרמיה על מניות

מונפק ונפרע		רשום	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2021	2022	2021	2022
מספר המניות (באלפים)			
210,741	210,741	300,000	300,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת

מניות רגילות		
2020	2021	2022
מס' מניות (באלפים)		
210,741	210,741	210,741
-	-	-
210,741	210,741	210,741

הון מניות מונפק ונפרע ליום 1 בינואר
שינויים השנה
הון מניות מונפק ונפרע ליום 31 בדצמבר

ב. קרן תרגום של פעילויות חוץ

קרן התרגום כוללת את כל הפרשי מטבע החוץ (בעיקר דולר ארה"ב) הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ וכן בגין הלוואות שהועמדו או נתקבלו מפעילויות חוץ שסילוקם אינו מתוכנן ואינו צפוי בעתיד הנראה לעין.

ג. דיבידנדים

1. החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות 11,12,13,14,15) כי לא תבוצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה, כהגדרתם בחוק החברות, במועד הרלוונטי, בהתבסס על דוחות כספיים (רבעוניים או שנתיים) אחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה, וזאת בהתבסס על דוחות כספיים (רבעוניים או שנתיים) אחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה וכן שחלוקה שתבוצע בכפוף לאמור תעמוד בהגבלות הקבועות בשטר הנאמנות, התוספת לו והוראות כל דין.

כמו כן התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה במקרה בו סה"כ הון החברה (כולל זכויות מיעוט), בהתבסס על דוחות הכספיים (רבעוניים או שנתיים) אחרונים שפורסמו, יפחת לאחר החלוקה כלהלן:

- אגרות החוב (סדרה 15) - 950 מיליוני ש"ח
- אגרות החוב (סדרה 14) - 950 מיליוני ש"ח
- אגרות החוב (סדרה 13) - 830 מיליוני ש"ח
- אגרות החוב (סדרה 12) - 550 מיליוני ש"ח
- אגרות החוב (סדרה 11) - 500 מיליוני ש"ח

לגבי אגרות החוב (סדרות 11,12) נקבע כי במקרה בו יחס החוב פיננסי נטו ל-CAP נטו, כאמור לעיל, לאחר החלוקה, יהיה נמוך או שווה לשיעור של 65% שאז יהיה מדובר בחלוקה מותרת.

לגבי אגרות החוב (סדרה 15) נקבע כי במקרה בו יחס החוב פיננסי נטו ל-CAP נטו, כאמור לעיל, לאחר החלוקה, יהיה נמוך או שווה לשיעור של 70% שאז יהיה מדובר בחלוקה מותרת.

כן יצוין כי החברה התחייבה שלא תבוצע חלוקה אלא אם: (1) החברה עומדת, בסמוך למועד החלוקה, בכל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות ואינה בהפרה של איזה מההוראות המהותיות של שטר הנאמנות וביצוע החלוקה כאמור לא יביא להפרה כאמור, מיד לאחר החלוקה; (2) בסמוך למועד החלוקה לא התקיימה עילה לפירעון מיידי ואין חשש סביר להתקיימותה של עילה כאמור; (3) החברה עומדת, בסמוך למועד החלוקה, באמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר אגרות החוב וביצוע החלוקה לא יביא לאי עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור, מיד לאחר החלוקה; (4) אין חשש סביר שהחלוקה תמנע מהחברה את היכולת לפרוע את אגרות החוב.

לעניין זה יובהר, כי החברה התחייבה לא לחלק דיבידנד מרווחי שערות. על אף האמור, יובהר כי במידה ונרשמו רווחי שערות בגין נכס מסוים ולאחר מכן אותו נכס נמכר על-ידי החברה, מרכיב התמורה העודף מעל ערכו של הנכס הנמכר לפני השערות יחשב כרווח מותר לחלוקה, בכפוף להוראות הדין.

2. החברה התחייבה למחזיקי אגרות החוב ולבנקים לעמוד באמות מידה פיננסיות מסויימות. להתחייבויות האמורות עשויות להיות השפעה על יכולת החברה לחלק דיבידנדים. ראו גם באור 17 (4).

באור 27 - הון עצמי (המשך)

ג. דיבידנדים

3. אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 23 בנובמבר 2021, אישר דירקטוריון החברה אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד. בהתאם למדיניות כאמור, בכוונת החברה, החל ממועד פרסום דוחותיה הכספיים לשנת 2022, לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה בשיעור של 30% מהרווח הנקי של החברה בכל שנה, בכפוף למבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), בכפוף למגבלות ותניות פיננסיות שנקבעו או שיקבעו מעת לעת בהסכמי המימון של החברה ובכלל זה בתנאי אגרות החוב של החברה שהונפקו או שיונפקו על ידי החברה בעתיד, וכל עוד חלוקת הדיבידנד איננה משפיעה לרעה על תזרים המזומנים של החברה בשים לב לתכניות החברה להשקעות עתידיות, כפי שתהיינה מעת לעת. למען הסר ספק, מובהר כי כל חלוקה תהא כפופה לאישור נפרד של דירקטוריון החברה.

ביום 30 במרץ 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן לבעלי המניות של החברה בסך כולל של 40 מיליון ש"ח שהיוו 0.1989 ש"ח למניה רגילה בת 1 ש"ח ערך נקוב של החברה ("המניה").

ד. יחידות מניה חסומות

ביום 7 ביוני 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה הארכה ועדכון של תנאי הכהונה והעסקה מר רון אבידן המכהן כמנכ"ל החברה. במסגרת זו הוענקו למנכ"ל:

1. 632,221 יחידות מניה חסומות (RSU) של החברה כפופות לתנאי הבשלה.
 2. מענק מיוחד בגין שנת 2021 בדרך של הקצאת 83,515 יחידות מניה חסומות נוספות שאינן כפופות לתנאי הבשלה בשווי כולל של 1,150,000 ש"ח.
- לפירוט ומידע נוסף – ראו ביאור 31 ב'. להלן.

באור 28 - התקשרויות, שעבודים וערבויות

הנתונים בדבר התחייבויות מותנות, התקשרויות ושעבודים המתייחסים לפעילות משותפת מייצגים את חלקה היחסי של החברה באותם פריטים.

א. התקשרויות

1. הסכם שיתוף פעולה עם דלק

בחודש אפריל 2021 חברה בת בבעלותה המלאה של החברה התקשרה עם חברת דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים") בהסכם שיתוף פעולה, לפיו דלק תאתר הזדמנויות לשינוי ייעוד מקרקעין עליהם ממוקמות תחנות דלק של דלק נכסים, מהייעוד הנוכחי לייעוד למגורים או לייעוד מעורב של מגורים ושימושים אחרים ותציע אותן לחברה הבת לצורך הקמת פרויקט שיוקם על ידי החברה הבת ודלק נכסים בחלקים שווים. ביצועם של פרויקטים כאמור יעשה במסגרת עסקה משותפת ויהא כפוף להסכמת שני הצדדים על תנאי כל עסקה. תוקפו של הסכם שיתוף הפעולה הוא לחמש שנים וימשיך לחול על פרויקטים שביחס אליהם החלו הצדדים לשתף פעולה על פי ההסכם עובר לתום חמש השנים האמורות.

2. האסיפות הכלליות של בעלי המניות של החברה וחברות בת קבעו בתקנותיהן הוראות שתאפשרנה פטור, שיפוי, וביטוח של נושאי משרה בהתאם לדין והגבלות נוספות. כמו כן נקבעה מדיניות תגמול המאפשרת שיפוי, פטור וביטוח אחריותם של נושאי משרה והכל בכפוף להוראות הדין ולהגבלות נוספות. תקרת השיפוי עפ"י כתבי השיפוי לנושאי המשרה בחברה הינה בסכום השווה ל- 25% מההון העצמי של החברה ובכל מקרה שלא יפחת מ- 50 מיליון ש"ח (למעט שרצפת השיפוי של 50 מיליון ש"ח כאמור אינה תקפה לגבי יו"ר דירקטוריון החברה וקרובו, כמתואר בבאורים 31 שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. ו-31 ו-31 שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.), על פי הדוחות הכספיים של החברה הידועים במועד מתן תשלום השיפוי בפועל.

3. לפרטים בדבר תנאי העסקה של יו"ר דירקטוריון החברה וקרובו ראו באור 31 שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.

4. לפרטים בדבר תנאי העסקה של מנכ"ל החברה ראו באור 31 שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.

באור 28 - התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ב. שעבודים

1. החברה וחברות מאוחדות רשמו שעבודים קבועים לטובת מוסדות פיננסים ונותני אשראי אחרים, על נכסים, נדל"ן להשקעה וקרקעות שיתרתם הכוללת מסתכמת לסך של כ- 1,995 מיליון ש"ח וזאת להבטחת אשראי כספי בסכום של כ- 1,378 מיליון ש"ח (2021 : 725 מיליון ש"ח) ולהבטחת ערבויות בנקאיות בסך כ-680 מיליון ש"ח (2021 : 547 מיליון ש"ח) שהועמדו להן על ידי מוסדות פיננסים.
2. החברה וחברות מאוחדות שעבדו לבנקים ולמוסדות פיננסים שונים בשעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום את זכויותיהן בפרויקטים מסוימים וכן חברות מאוחדות שעבדו את כל נכסיהן בשעבוד שוטף, וזאת להבטחת כספים שהבנקים והמוסדות הפיננסים עשויים להידרש לשלם לרוכשי דירות להם הוציאו הבנקים והמוסדות הפיננסים ערבויות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1984 בסך כולל של כ-2,488 מיליון ש"ח (2021 : 2,663 מיליון ש"ח).
3. בדבר שעבוד שלילי לטובת בעלי אגרות החוב מסדרות 11, 12, 13 ו-14 על מניות של אזורים בנין, ראו באור 17ב'(4).
4. בדבר שעבודים שנוצרו לטובת נאמן אגרות חוב (סדרה 15) – ראו ביאור 17 ב' 7.

ג. ערבויות

1. החברה וחברות מאוחדות בבעלות מלאה נתנו ערבויות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת התחייבויות וביצוע עבודות על ידי חברות מאוחדות בבעלות מלאה. לפרטים נוספים ראו סעיף ב' לעיל.
2. לפירוט עבור ערבויות בנקאיות שהוצאו לבקשת החברה והחברות המאוחדות שלה ולפירוט עבור ערבויות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1984 - ראו באור 28ב'.
3. החברה וחברות מאוחדות ערבות בערבות ביחד ולחוד לטובת אשראים במסגרת פעילויות משותפות. השותפים באותן פעילויות משותפות ערבים גם הם בערבויות ביחד ולחוד באופן זהה.
4. חברות מאוחדות ערבות כלפי מוסדות פיננסיים להלוואות והתחייבויות של שותפים או בעלי קרקע. ההלוואות מובטחות בשעבודי הפרוייקט ו/או בחלקם של בעלי הקרקע בתקבולי הפרוייקט. סך הערבויות למועד הדיווח עבור ההלוואות הינו כ- 20 מיליון ש"ח.
5. לפרטים בדבר ערבות החברה לאשראי בפרוייקט יונקרט, ראו באור 17ג'.
6. חברה מאוחדת העמידה ערבות בלתי מוגבלת בסכום, להבטחת התחייבויות פיננסיות של חברה כלולה לגוף פיננסי בסך של 103 מיליון ש"ח. לאחר תאריך המאזן ביום 9 במרץ 2023 התקבלה הודעה מהגוף הפיננסי כי חברה מאוחדת משוחררת מכל התחייבותיה וערבויותיה להתחייבויות החברה הכלולה.
7. חברה מאוחדת העמידה ערבויות בנקאיות אוטונומיות פיננסיות שיתרתן למועד הדיווח מסתכמת לסך של כ- 53 מיליון ש"ח שישמשו להבטחת רישום הזכויות בקניון קרית אונו על שם הרוכשות, ביצוע של פעולות והשגת אישורים שהחברה התחייבה לרוכשות.

באור 29 - ניהול סיכונים פיננסיים**א. כללי**

הקבוצה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

בבאור זה ניתן מידע בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך כל דוחות כספיים מאוחדים אלה

ב. המסגרת לניהול הסיכונים

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי דירקטוריון החברה. מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקורות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה. הקבוצה פועלת לפיתוח סביבת בקרה יעילה בה כל העובדים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

ועדת הביקורת של החברה מפקחת על מעקב ההנהלה אחר הציות למדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה ונהליה והיא בוחנת את ההתאמה של מסגרת ניהול הסיכונים ביחס לסיכונים העומדים בפני הקבוצה. בתהליך הפיקוח נעזרת ועדת הביקורת בביקורת הפנימית. הביקורת הפנימית עוסקת בבדיקות שוטפות ובבדיקות לפי דרישה של הבקורות והנהלים לניהול הסיכונים, שתוצאותיהן מדווחות לוועדת הביקורת.

האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה ובחברות הבנות שלה (בעיקר אזורים בנין (1965) בע"מ) הינו מר לוי שטרסלר, סמנכ"ל הכספים של החברה.

החלטות החברה בדבר השקעות בחו"ל מתקבלות בדירקטוריון החברה והחלטות בדבר השקעות בישראל מתקבלות בוועדת השקעות ו/או בדירקטוריון החברה, בהתאם להיקף ולמהות ההשקעה. ההחלטות השוטפות בנוגע להשקעה בניירות ערך, לקבלת אשראי ולעסקאות הגנה מטבעיות מתקבלות במסגרת ההנהלה הבכירה של החברה.

ג. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים מהלוואות שניתנו וכן מהשקעות בניירות ערך.

לקוחות וחייבים אחרים

החשיפה של הקבוצה לסיכוני אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח. היות שלגורמים אלה עשויה להיות השפעה על סיכון האשראי. רוב הכנסות הקבוצה, נובעות ממספר רב של לקוחות. החשיפה לסיכון אשראי בקשר ללקוחות אלה הינה מוגבלת, בדרך כלל, בשל המספר הגדול יחסית של לקוחות. בתחום הבנייה למגורים, מקבלת הקבוצה את רוב הכנסותיה מרוכשי דירות רבים ובדרך כלל נמסרת הדירה רק לאחר קבלת מלוא התמורה מהמכירה.

השקעות

מדיניות הקבוצה הינה להשקיע את יתרותיה הנזילות בעיקר בפקדונות שקליים בבנקים בישראל.

ערבויות

מדיניות החברה היא לתת ערבויות פיננסיות לחברות בנות בבעלות מלאה ולחברות כלולות. למידע נוסף בדבר ערבויות פיננסיות, ראו באור 30, בדבר מכשירים פיננסיים.

ד. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא לשמר, ככל הניתן, רמת נזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתרחישי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין. הקבוצה מנהלת מעקב שוטף אחר תזרים המזומנים הנובע מפעילותה ביחס לשימושיו, וזאת בכדי למקסם את תשואת המזומנים מהשקעותיה. הקבוצה מוודאת קיומן של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות לתקופה של 60 יום, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

באור 29 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית ומחירים של מכשירים הוניים, ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה. בהתאם לאופי פעילותה חשופה החברה לסיכוני שוק הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים כגון הפעילות בענף הנדל"ן במשק, שינויים במדד המחירים לצרכן, מדד התשומות לבניה והשינויים ברמת הריבית במשק. בהתאם למידת החשיפה הנוכחית החליטה החברה כי אין מקום לשימוש במכשירים נגזרים לצורך הגנה על סיכוני השוק.

ו. סיכון מטבע

אסטרטגיית הקבוצה הינה להתמקד בפעילות היזמית לבניה למגורים בארץ, תחום הנדל"ן להשקעה שאינו למגורים בישראל ותחום הנדל"ן להשקעה למגורים בישראל. הקבוצה חשופה לסיכון מטבע בגין יתרת השקעותיה והלוואותיה (בארה"ב) הנקובות במטבעות השונים ממטבעות הפעילות של חברות הקבוצה (ש"ח). במסגרת זו פועלת החברה לצמצום החשיפה על-ידי הקבלת בסיס ההצמדה של ההשקעות לאלה של מקורות המימון ושל ההכנסות.

ז. סיכון מדד מחירים לצרכן

לחברה אגרות חוב (סדרה 15) שהינן צמודות למדד המחירים לצרכן. מנגד, הנדל"ן להשקעה המניב של החברה בישראל מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד. כפועל יוצא, כנגד השפעת עליית המדד על יתרת אגרות החוב ועל הריבית המשולמת בגינן, חל גידול בהכנסות השכירות ועל פי רוב גם בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן בישראל המניבים של החברה. יצוין עוד כי לקבוצה אין הלוואות מתאגידים פיננסיים אשר צמודות למדד המחירים לצרכן בישראל וחשופות לסיכון בגין עלייה במדד זה.

ח. סיכון מדד תשומות הבניה

החברה מתקשרת עם קבלנים וספקים אחרים בהסכמי ביצוע להקמת הפרויקטים אותם היא יוזמת. ההתקשרויות אלו, בקשר עם הקמת הפרויקטים הינן לרב במחירים הצמודים לעליית מדד תשומות הבניה. החברה פועלת לצמצום חשיפה זו בדרך של הצמדה של חוזי המכר עם לקוחות בקשר עם רכישת דירות בפרויקטיה למדד תשומות הבניה (החל מחודש יולי 2022 - רק 40% מתמורת הרכישה מוצמדת למדד תשומות הבניה).

ט. סיכון שערי ריבית

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה נובע בעיקר מהתחייבויות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומאגרות חוב שהונפקו בריבית קבועה. לקבוצה קיימת חשיפה לסיכון בגין השווי הוגן של המכשירים הפיננסיים הנ"ל כתוצאה משינוי בשערי הריבית במשק. מנגד, החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי שקלי לא צמוד לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה, מבוססת ריבית הפריים. לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל, ובהתאמה בשיעור ריבית הפריים השפעה על הוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה. יצוין עם זאת, כי מרבית האמצעים הנזילים של החברה (לרבות פקדונות משועבדים בחשבונות ליווי) מופקדים באפיקים נושאי ריבית. בתקופת הדוח חלה עליה בשיעורי הריבית בגין פקדונות כספיים, אשר מגדרים בחלקם את השפעת עליית הריבית על הוצאות המימון של החברה, כאמור לעיל.

באור 30 - מכשירים פיננסיים

א. סיכון אשראי

(1) חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון האשראי במועד הדיווח, הייתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
הערך בספרים		
אלפי ש"ח		
507,280	274,555	מזומנים ושווי מזומנים
901,952	1,104,540	מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי
6,924	36,298	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
589	15,339	לקוחות
51,197	81,384	חייבים אחרים
133,797	154,497	הלוואות, חובות ופקדונות לזמן ארוך
151,659	86,227	הלוואות לחברות כלולות
1,753,398	1,752,840	

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין הלוואות ופקדונות לזמן קצר, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות, חובות ופקדונות לזמן ארוך והלוואות לחברות כלולות למועד הדיווח לפי אזורים גיאוגרפיים כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
הערך בספרים		
אלפי ש"ח		
342,574	369,369	ישראל
1,592	4,376	ארה"ב
344,166	373,745	

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין הלוואות ופקדונות לזמן קצר, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות, חובות ופקדונות לזמן ארוך והלוואות לחברות כלולות למועד הדיווח לפי הצד שכנגד הייתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
הערך בספרים		
אלפי ש"ח		
589	15,339	לקוחות ישירים
151,659	86,227	הלוואות לחברות כלולות
191,918	272,179	חייבים, פקדונות, הלוואות והשקעות אחרות
344,166	373,745	

בטוחות וחיזוקי אשראי אחרים:

ליום 31 בדצמבר 2022, הלוואות, חובות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך בסך 238 מיליוני ש"ח מובטחים בדרך כלל בשעבדים בדרגות שונות על חלקם של הלווים בזכויותיהם במקרקעין במסגרת פעילויות משותפות או עסקאות עם מוכרי מקרקעין.

באור 30 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. סיכון אשראי (המשך)

(2) גיול חובות והפסדים מירידת ערך

להלן גיול חובות של לקוחות:

ליום 31 בדצמבר			
2021		2022	
חובות מסופקים	ברוטו	חובות מסופקים	ברוטו
-	589	-	15,339
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	589	-	15,339

אינם בפיגור
פיגור של 0-30 יום
פיגור של 31-120 יום
פיגור של מעל 120 יום

התנועה בהפרשה לירידת ערך בגין יתרות לקוחות והלוואות חובות ופקדונות לזמן ארוך, במשך השנה הייתה כדלקמן:

2021	2022	
אלפי ש"ח		
65,571	67,569	יתרה ליום 1 בינואר
1,379	(915)	ירידת ערך
1,920	(6,756)	השפעת שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים
(1,301)	-	מחיקת חובות אבודים
67,569	59,898	יתרה ליום 31 בדצמבר

(3) הערכת הפסדי אשראי חזויים

ליום 31 בדצמבר, 2021	ליום 31 בדצמבר, 2022	
שווי הוגן דרך רווח והפסד	שווי הוגן דרך רווח והפסד	
אלפי ש"ח		
227,774	163,175	הערך בספרים ברוטו
(10,999)	(6,163)	הפרשה לירידת ערך
216,775	157,012	הערך בספרים, נטו

להלן התנועה בהפרשה לירידת ערך בגין השקעות במכשירי חוב:

2021	2022	
אלפי ש"ח		
217,660	216,775	יתרה ליום 1 בינואר לפי IFRS9
(1,379)	915	ירידות ערך
(1,920)	6,756	שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים
-	(68,208)	נכסים פיננסיים שנפדו
2,414	774	נכסים פיננסיים שנרכשו
216,775	157,012	יתרה ליום 31 בדצמבר

באור 30 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות הכוללים גם את תשלומי הריבית החוזיים הצפויים. בהעדר ודאות לגבי מועדי הפרעון של הלוואות מבנקים שהועמדו במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים, מוצגות הלוואות אלו במסגרת ההתחייבויות העומדות לפרעון עד שנה.

ליום 31 בדצמבר, 2022					
מפלג חמש שנים	3-5 שנים	1-2 שנים	עד שנה	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים
אלפי ש"ח					
-	212,190	2,530,851	600,719	3,343,760	1,456,951
3,145	-	579	-	3,724	3,724
-	-	-	212,666	212,666	212,666
215,348	460,867	451,617	238,374	1,366,205	1,261,659
-	-	-	280,457	280,457	280,457
<u>218,493</u>	<u>673,058</u>	<u>2,983,047</u>	<u>1,332,215</u>	<u>5,206,813</u>	<u>3,215,457</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים (1)
אשראי מאחרים
ספקים, קבלנים ונותני שרותים
אגרות חוב
זכאים אחרים
סך הכל

ליום 31 בדצמבר, 2021					
מפלג חמש שנים	3-5 שנים	1-2 שנים	עד שנה	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים
אלפי ש"ח					
-	65,790	279,681	401,166	746,637	724,733
3,145	-	-	-	3,145	3,145
-	-	-	145,194	145,194	145,194
428,805	461,627	401,993	182,468	1,474,893	1,350,765
-	-	-	236,932	236,932	236,932
<u>431,950</u>	<u>527,417</u>	<u>681,674</u>	<u>965,760</u>	<u>2,606,801</u>	<u>2,460,769</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים
אשראי מאחרים
ספקים, קבלנים ונותני שרותים
אגרות חוב
זכאים אחרים
סך הכל

ג. סיכונים מדד ומטבע חוץ

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר, 2022			
סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד	בדולר
אלפי ש"ח			
274,555	248,798	-	25,757
1,104,540	1,104,540	-	-
36,298	34,900	1,333	65
15,339	1,730	13,043	566
81,384	80,018	1,366	-
154,497	88,620	62,132	3,745
86,227	2,112	84,115	-
<u>1,752,840</u>	<u>1,560,718</u>	<u>161,989</u>	<u>30,133</u>
512,135	484,039	-	28,096
198,019	187,770	10,249	-
212,666	192,363	-	20,303
280,457	274,926	-	5,531
28,943	28,943	-	-
1,063,640	879,245	184,395	-
948,540	677,325	3,145	268,070
<u>3,244,400</u>	<u>2,724,611</u>	<u>197,789</u>	<u>322,000</u>
<u>(1,491,560)</u>	<u>(1,163,893)</u>	<u>(35,800)</u>	<u>(291,867)</u>

הסעיף בדוח על המצב הכספי

נכסים פיננסיים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים בחשבונות ליווי
הלוואות ופקדונות לזמן קצר
לקוחות, רוכשי דירות וקרקעות
חייבים אחרים
הלוואות, חובות ופקדונות לזמן ארוך
הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

סה"כ נכסים

התחייבויות פיננסיות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
ספקים, קבלנים ונותני שירותים
זכאים אחרים והתחייבויות מסים שוטפים
הפרשות
אגרות חוב
הלוואות ופקדונות שנתקבלו לזמן ארוך
סה"כ התחייבויות

התחייבויות בניכוי נכסים
באור 30 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2021				הסעיף בדוח על המצב הכספי
סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד	בדולר	
אלפי ש"ח				
507,280	492,665	-	14,615	נכסים פיננסיים
901,952	901,952	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
6,924	3,569	2,859	496	מזומנים בחשבונות ליווי
589	426	-	163	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
51,197	49,901	1,296	-	לקוחות, רוכשי דירות וקרקעות
133,797	75,165	57,699	933	חייבים אחרים
151,659	2,112	149,547	-	הלוואות, חובות ופקדונות לזמן ארוך
1,753,398	1,525,790	211,401	16,207	הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
				סה"כ נכסים
386,233	218,898	-	167,335	התחייבויות פיננסיות
150,598	140,863	9,735	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
145,194	140,738	-	4,456	חלויות שוטפות של אגרות חוב
236,932	232,261	-	4,671	ספקים, קבלנים ונותני שירותים
17,971	-	17,971	-	זכאים אחרים
26,517	26,517	-	-	התחייבויות מיסים שוטפים
1,200,167	1,015,361	184,806	-	הפרשות
341,645	314,294	3,145	24,206	אגרות חוב
2,505,257	2,088,932	215,657	200,668	הלוואות ופקדונות שנתקבלו לזמן ארוך
(751,859)	(563,142)	(4,256)	(184,461)	סה"כ התחייבויות
				התחייבויות בניכוי נכסים

להלן נתונים בדבר מדדי המחירים לצרכן ושערי החליפין המשמעותיים:

ליום 31 בדצמבר				1 דולר ארה"ב
2021	2022	2021	2022	
שער / מדד בנקודות		% השינוי		
3.1	3.5	(3.4)	13.2	מדד המחירים לצרכן ידוע – בנקודות
110.0	115.8	2.4	5.3	מדד המחירים לצרכן בגין - בנקודות
110.3	116.1	2.8	5.3	

באור 30 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

(2) ניתוח רגישות

שינוי בשערי החליפין של המטבעות הבאים אל מול הש"ח, כאמור להלן, לתאריך 31 בדצמבר 2022 ושינוי במדד המחירים לצרכן, מגדילים (מקטינים) את הרווח וההפסד ואת ההון בסכומים המוצגים להלן (לאחר מס). הניתוח שלהלן מבוסס על שינויים בשערי החליפין ובמדד המחירים לצרכן, שלדעת הקבוצה הם אפשריים באופן סביר נכון לתום תקופת הדיווח. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים ובמיוחד שעורי הריבית נשארו קבועים ובהתעלם מהשפעה כלשהי של מכירות ורכישות חזויות. הניתוח לגבי שנת 2021 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

ליום 31 בדצמבר, 2022	
הון	רווח (הפסד)
אלפי ש"ח	
(358)	(358)
(14,593)	(14,593)

עליה במדד המחירים לצרכן ב- 1%
עליה בשער החליפין של:
דולר ארה"ב ב- 5%

ליום 31 בדצמבר, 2021	
הון	רווח (הפסד)
אלפי ש"ח	
(43)	(43)
(9,223)	(9,223)

עליה במדד המחירים לצרכן ב- 1%
עליה בשער החליפין של:
דולר ארה"ב ב- 5%

להחלשות הש"ח בשיעורים דומים כנגד המטבעות האמורים ולירידה במדד המחירים לצרכן בשיעור דומה לתאריך 31 בדצמבר השפעה זהה, אם כי בכיוון הפוך, ובאותם סכומים, בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

ד. סיכון שיעורי ריבית

(1) סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
הערך בספרים	
אלפי ש"ח	
200,909	160,911
(1,368,736)	(1,278,181)
(1,167,827)	(1,117,270)
1,018,389	1,298,738
(727,962)	(1,462,254)
290,427	(163,516)

מכשירים בריבית קבועה
נכסים פיננסיים
התחייבויות פיננסיות

מכשירים בריבית משתנה
נכסים פיננסיים
התחייבויות פיננסיות

(2) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

נכסים והתחייבויות בריבית קבועה של הקבוצה אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. לכן, לשינוי בשעורי הריבית למועד הדיווח, לא צפויה כל השפעה על הרווח או ההפסד.

באור 30 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון שיעורי ריבית (המשך)

(3) ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בשיעורי ריבית משתנים

שינוי של 1% בשיעורי הריבית במועד הדיווח, היה מגדיל (מקטין) את ההון העצמי ואת הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן (לאחר מס). ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים, ובמיוחד שערי מטבע חוץ, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2021 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

ליום 31 בדצמבר, 2022				
הון עצמי		רווח או הפסד		
קיטון בריבית	גידול בריבית	קיטון בריבית	גידול בריבית	
1,635	(1,635)	1,635	(1,635)	מכשירים בריבית משתנה
ליום 31 בדצמבר, 2021				
הון עצמי		רווח או הפסד		
קיטון בריבית	גידול בריבית	קיטון בריבית	גידול בריבית	
(2,904)	2,904	(2,904)	2,904	מכשירים בריבית משתנה

ה. שווי הוגן

(1) שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, הלוואות ופקדונות לזמן קצר, בטוחות סחירות, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות חובות ופקדונות לזמן ארוך, אשראי לזמן קצר מאחרים, ספקים קבלנים ונותני שרותים, זכאים אחרים, הלוואות, יתרות זכות ופקדונות שנתקבלו לזמן ארוך, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 בדצמבר 2022		
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	
אלפי ש"ח				
1,407,947	1,350,765	1,109,999	1,276,766	אגרות חוב סחירות (*)

(*) ראו באור 4, בדבר הבסיס לקביעת השווי ההוגן.

השווי ההוגן של אגרות חוב נסחרות נמדד בהתאם לרמה 1 ומבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל במועד הדיווח (הבורסה לניירות ערך בתל-אביב).

(2) היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

2021	2022	
רמה 3	רמה 3	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
216,775	157,012	הלוואות ויתרות חובה

מכשיר פיננסי	טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן	הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי ההוגן
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	השווי ההוגן נמדד באמצעות טכניקות הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים.	<ul style="list-style-type: none"> שיעור היוון של 7.8% (בשנת 2021: שיעור היוון של -6.22%) עיתוי קבלת תזרימי המזומנים 	לא קיימים יחסי גומלין פנימיים בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה.

ו. ערבויות פיננסיות

למידע בגין ערבויות ראו באור 28ג.

באור 31 - צדדים קשורים ובעלי ענין

א. בעלי הענין והצדדים הקשורים של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הינם חברת האם (חברת אדרים סטאר בע"מ), צדדים קשורים של חברת האם, ישויות בשליטה משותפת, חברות כלולות, דירקטורים ואנשי מפתח ניהוליים של החברה או של חברת האם ובני משפחה קרובים (CLOSE MEMBER OF THE FAMILY) של אדם כלשהו הנזכר לעיל ומוסדות פיננסיים המוגדרים כבעלי ענין לפי חוק ניירות ערך.

ב. תנאי כהונה והעסקה

ביום 7 ביוני 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה הארכה ועדכון של תנאי כהונה והעסקה של מר חיים (הרש) פרידמן המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, מר רון אבידן המכהן כמנכ"ל החברה ומר ינקי קליין המכהן כדירקטור בחברה. להלן פירוט בדבר תנאי כהונה והעסקה:

1. מר חיים (הרש) פרידמן – יו"ר דירקטוריון החברה

מר פרידמן יכהן כיו"ר פעיל של דירקטוריון החברה, בהיקף משרה של 90%.

תקופת העסקה - שלוש שנים בתוקף החל מיום 11 במרץ 2022 ועד ליום 10 במרץ 2025. כל אחד מהצדדים יהא רשאי להביא את ההתקשרות לידי סיום בהודעה מוקדמת של שלושה חודשים ("ההודעה המוקדמת"). במהלך תקופת ההודעה המוקדמת יו"ר הדירקטוריון ימשיך למלא את התפקיד לפי החלטת החברה. בתקופת ההודעה המוקדמת יו"ר הדירקטוריון (בין אם יידרש להמשיך למלא את התפקיד ובין אם לאו) יקבל מהחברה את מלוא התגמול לו הוא זכאי. **תמורה חודשית (במונחי עלות העסקה)** - עלות העסקתו החודשית של יו"ר הדירקטוריון תעמוד על סך של 200 אלפי ש"ח והיא תשולם כנגד חשבונית שתוצא לחברה על-ידי חברה בשליטתו המלאה של יו"ר הדירקטוריון.

בונוס שנתי מבוסס יעדים - בגין כהונתו יהא יו"ר הדירקטוריון זכאי לבונוס שנתי הנגזר מרווח מתואם לפני מס ולפני מענקים של החברה, כמפורט להלן:

(1) מתחת לרווח מאוחד מתואם לפני מס ולפני מענקים של 85 מיליון ש"ח בשנה מסוימת, לא יהיה זכאי היו"ר לבונוס שנתי כלל.

(2) בגין רווח מאוחד מתואם לפני מס ולפני מענקים על סך שבין 85 ו-95 יהיה היו"ר זכאי לסכום השווה לשני תגמולים חודשיים.

(3) בגין כל 10 מיליון ש"ח של רווח מאוחד מתואם לפני מס ולפני מענקים מעבר לסך של 95 מיליון ש"ח, יהיה היו"ר זכאי לסכום נוסף השווה לתגמול חודשי אחד (במונחי עלות העסקה).

(4) הבונוס ישולם באופן יחסי, כך שבגין מדרגת רווח שהעמידה בה הייתה חלקית, ישולם החלק היחסי מהתגמול בגין אותה מדרגת רווח.

(5) סכום הבונוס השנתי לו יהיה זכאי יו"ר הדירקטוריון לא יעלה על סך השווה ל-1.75 מיליון ש"ח.

(6) בשנה קלנדרית בה לא כיהן יו"ר הדירקטוריון במהלך כל השנה (בתחילת תקופת ההתקשרות או בסיומה), יחושב הבונוס בהתבסס על הדוחות הכספיים השנתיים, באופן יחסי לתקופת מתן השירותים בפועל באותה שנה.

מענק הסתגלות בגין סיום כהונה - יו"ר הדירקטוריון יהא זכאי למענק הסתגלות (בנוסף לסכום שישולם בגין תקופת ההודעה המוקדמת) בסך השווה לגמול הקבוע החודשי, במונחי שכר ברוטו (קרי, ללא תנאים נלווים וללא תנאים סוציאליים), כשהוא מוכפל ב-6.

תנאים נלווים - החברה תישא בסכומי השתתפות בהוצאות רכב וטלפון בסך של 10 אלפי ש"ח בחודש.

החזר הוצאות - יוחזרו למר פרידמן הוצאות שהוצאו על ידו במסגרת תפקידו ואשר נכללו בגדרי רשימה סגורה כלהלן: (א) טיסה ונסיעה שנועדו לשרת את צרכי החברה, (ב) הוצאות מקובלות אחרות כדוגמת שירותי תקשורת, עיתונים וספרות מקצועית, הוצאות אש"ל ואירוח בארץ ובחו"ל; (ג) הוצאות בקשר לפעילותו בנושא קשרי לקוחות, שיווק ויחסי ציבור של החברה.

אי תחרות; מניעת ניגוד עניינים - במסגרת ההתקשרות יו"ר הדירקטוריון יתחייב לשמירת סודיות, אי תחרות ושמירה על קניינה הרוחני של החברה, וכן למניעת ניגוד עניינים, הכל כמקובל בחברה ובכפוף לחובות להן כפוף יו"ר הדירקטוריון מכוח הדין.

באור 31 - צדדים קשורים ובעלי ענין (המשך)

ב. תנאי כהונה והעסקה (המשך)

1. מר חיים (הרש) פרידמן – יו"ר דירקטוריון החברה (המשך)

כתב שיפוי, ביטוח - בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה שנתקיימה ביום 9 בינואר 2014, ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הוענק ליו"ר הדירקטוריון כתב שיפוי, כמקובל בקרב נושאי המשרה בחברה (דהיינו - סך השווה ל - 25% מהונה העצמי של החברה בלבד או 50 מיליון ש"ח, לפי הגבוה). בנוסף, זכאי מר פרידמן לכיסוי ביטוחי בפוליסת ביטוח נושאי המשרה באותם תנאים שניתנים ליתר נושאי המשרה בחברה.

2. רון אבידן – מנכ"ל החברה

תקופת ההעסקה - ארבע שנים בתוקף החל מיום 16 במאי 2022 ועד ליום 15 במאי 2026.

כל אחד מהצדדים יהא רשאי להביא את ההתקשרות לידי סיום בהודעה מוקדמת של שישה חודשים ("ההודעה המוקדמת"). במהלך תקופת ההודעה המוקדמת המנכ"ל ימשיך למלא את התפקיד, אם וככל שהחברה תדרוש זאת, וכן (לפי דרישת החברה) יעביר את התפקיד בצורה מסודרת למי שייבחר על ידי החברה להחליפו בתפקיד. בתקופת ההודעה המוקדמת (בין שהמנכ"ל יידרש לעבוד ובין אם לאו), יקבל המנכ"ל מהחברה, מדי חודש בחודשו, את מלוא שכרו וכל יתר הזכויות הנלוות המגיעות לו על פי תנאי ההעסקה כאמור בסעיף זה, למעט אם נקבע במפורש אחרת. החברה תהא רשאית לסיים את ההתקשרות עם המנכ"ל לאלתר, וללא הודעה מוקדמת, בנסיבות מסוימות שנקבעו בהסכם (כגון במקרים של הפרה יסודית של ההסכם, בנסיבות השוללות זכאות לפיצויי פיטורין על פי דין וכדומה).

תמורה חודשית (במונחי שכר ברוטו) - סך של 150 אלף ש"ח ("התמורה החודשית").

תנאים נלווים - המנכ"ל יהיה זכאי לתנאים נלווים כדלקמן: (1) המנכ"ל יהא זכאי לחופשה שנתית של עשרים וארבעה ימים בגין שנים עשר חודשי כהונה מלאים, אשר אינם ניתנים לצבירה (מעל לשנתיים), או לפדיון מעבר לזכאות לפדיון הקבועה בדין; (2) ככל שיבחר בכך המנכ"ל, החברה תעמיד, על חשבונה, לרשות המנכ"ל ולשימוש רכב ההולם את תפקידו ומעמדו ותישא בהוצאות הרכב, לרבות בעלות המס בגין שווי השימוש ברכב; (3) החברה תעמיד לרשות המנכ"ל טלפון ומחשב נייד לשימוש של המנכ"ל במסגרת ולצורך מתן שירותי הניהול; (4) החזר הוצאות סבירות - שיוצאו בקשר עם מילוי תפקידו, כמקובל לנושאי משרה בחברה ובהתאם לנהליה ולאמור במדיניות התגמול של החברה. **בונוס שנתי מבוסס יעדים** - בגין כהונתו יהא מנכ"ל החברה זכאי לבונוס שנתי הנגזר מרווח מתואם לפני מס ולפני מענקים של החברה, כמפורט להלן:

(1) מתחת לרווח מאוחד מתואם לפני מס ולפני מענקים של 75 מיליון ש"ח בשנה מסוימת, לא יהיה זכאי המנכ"ל לבונוס שנתי כלל.

(2) בגין כל 10 מיליון ש"ח של רווח מאוחד מתואם לפני מס ולפני מענקים מעבר לסך של 75 מיליון ש"ח, יהיה המנכ"ל זכאי לסכום נוסף השווה למשכורת חודשית אחת (במונחי שכר ברוטו). תחשיב הזכאות לבונוס בגין חלק יחסי של מדרגה הינו לינארי.

(3) סכום הבונוס השנתי לו יהיה זכאי מנכ"ל החברה לא יעלה על סך השווה לשתים עשרה משכורות חודשיות (במונחי שכר ברוטו).

(4) ועדת התגמול של החברה ולאחריה הדירקטוריון של החברה יהיו רשאים לאשר בונוס שנתי בשיקול דעת של עד שלוש משכורות חודשיות (במונחי שכר וטו) אשר יוענק בהתאם להוראות מדיניות התגמול.

תגמול הונג - יוענקו למנכ"ל 632,221 יחידות מניה חסומות (RSU) של החברה ("יחידות המניה החסומות" או ה-"RSU") בתנאים המפורטים להלן:

(1) יחידות המניה החסומות יוענקו ללא תמורה, כחלק מהתגמול לו הוא זכאי בגין עבודתו. כל יחידת מניה חסומה ניתנת למימוש למנייה רגילה אחת של החברה. עם מימושן, תראה החברה את מניות המימוש כנפרעות במלואן.

(2) יחידות המניה החסומות יבשילו ויהיו ניתנות למימוש בארבע מנות שנתיות שוות, כאשר המנה הראשונה תבשיל ביום 30 ביוני 2023.

(3) הבשלת כל מנה של יחידות המניה החסומות תהיה כפופה לעמידת החברה ביעדי ביצוע מדורגים ביחס לרווח המתואם לפני מס ומענקים בשנת הבשלה, כאשר כמות ה-RSU שיבשילו בכל מועד הבשלה תיקבע בהתאם לשיעור העמידה ביעדים הבאים:

באור 31 - צדדים קשורים ובעלי ענין (המשך)

ב. תנאי כהונה והעסקה (המשך)

2. רון אבידן – מנכ"ל החברה (המשך)

השיעור שיבשיל מתוך הכמות המבשילה בשנה הרלוונטית	רווח מתואם מאוחד לפני מס ומענקים בשנת ההבשלה
20%	0-60 מיליון ש"ח
40%	60-80 מיליון ש"ח
60%	80-100 מיליון ש"ח
80%	100-120 מיליון ש"ח
100%	מעל 120 מיליון ש"ח

(4) אם בשנת הבשלה מסוימת לא היתה עמידה במלוא תנאי ההבשלה אך בשנה העוקבת הייתה עמידת יתר, באופן שבמצטבר בשתי שנות ההבשלה בממוצע הייתה עמידה ביעד ההבשלה בכל אחת מהשנים, יהיה המנכ"ל זכאי להבשלת יחידות המניה החסומות אשר לא הבשילו בשנת ההבשלה הקודמת בהתאם לשיעור העמידה ביעד ההבשלה הממוצע המצטבר בשתי השנים.

(5) במקרה של סיום התקשרות קודם לסיום תקופת ההבשלה הרלוונטית, יאבד המנכ"ל במועד סיום ההתקשרות את כל זכויותיו ביחס ליחידות המניה החסומות והן יפקעו מיידית. ליחידות מניה חסומות אשר פקעו לא יהיה כל ערך. על אף האמור, מובהר כי במקרה של סיום תקופת ההתקשרות בתום תקופת החוזה לא תפקע מנת יחידות המניה החסומות האחרונה המבשילה ביום 30 ביוני 2026, והיא תבשיל במועד זה.

(6) במקרה שהחברה תחלק דיבידנד לבעלי מניותיה, אשר המועד הקובע לקבלתו חל לאחר מועד הענקת יחידות ה-RSU ולפני מועד הבשלתן, אם יבשילו, החברה תשלם לניצע במועד המימוש של אותן יחידות RSU סכום במזומן השווה (ברוטו) לסכום הדיבידנד שהיה משולם לו אילו החזיק במועד הקובע לחלוקת הדיבידנד במספר מניות רגילות של החברה השווה למספר המניות שיתקבלו בפועל (במועד ההבשלה) בגין המימוש של יחידות ה-RSU שיבשילו בפועל, אם יבשילו ("סכום שווה דיבידנד"). סכום שווה הדיבידנד יועבר במועד המימוש של אותן יחידות RSU לניצע לאחר ניכוי מס במקור כנדרש על פי הדין.

(7) ה-RSU יוקצו בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("סעיף 102") במסלול רווח הון, ובכפוף לתכנית התגמול ההוני. בתנאי תכנית התגמול ההוני נקבעו הסדרים לגבי הקצאת ה-RSU לנאמן, לגבי נשיאה בנטל המס וכדומה. בהתאם לדרישות סעיף 102, החברה מינתה נאמן שיחזיק בנאמנות לטובת הניצע את ה-RSU שתוקצו. בהתאם לסעיף 102, תקופת החסימה של ה-RSU תהיה 24 חודשים ממועד ייעוד האופציות אצל הנאמן, או תקופה שונה, כפי שייקבע בכל תיקון לסעיף 102 ולכללים שיחול על הניצע.

(8) מענק מיוחד בגין שנת 2021 - מענק מיוחד בדרך של הקצאת 83,515 יחידות מניה חסומות נוספות בשווי כולל של 1,150,000 ש"ח. יחידות המניה החסומות הנוספות שיוקצו לא יהיו כפופות לתנאי הבשלה, אולם הן יהיו כפופות לתקופת חסימה בהתאם להוראות סעיף 102 כאמור לעיל.

(9) פטור, שיפוי וביטוח - המנכ"ל זכאי לכתב פטור ולהתחייבות לשיפוי מהחברה בנוסח הקבוע על פי מדיניות התגמול המעודכנת של החברה אשר הוענק לו במועד תחילת כהונתו, וכן הינו מבוטח על ידי החברה בביטוח אחריות נושאי משרה כמקובל בחברה.

(10) אי תחרות; מניעת וניגוד עניינים - תנאי ההתקשרות עם המנכ"ל כוללים הוראות בדבר שמירת סודיות, אי תחרות ושמירה על קניינה הרוחני של החברה, וכן סעיף בדבר מניעת ניגוד עניינים, והכל כמקובל בחברה.

(11) אומדן השווי ההוגן של יחידות המניה החסומות והרישום החשבונאי בגינן:

השווי ההוגן של יחידות המניה החסומות כפי שחושב על ידי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי הינו כ- 8.3 מיליון ש"ח לפי מחיר מניית החברה בבורסה במועד אישור תנאי הכהונה למנכ"ל על ידי האסיפה הכללית של החברה. שווי ההטבה הגלומה בהענקת התגמול ההוני יירשם בדוחות הכספיים של החברה כהוצאה לאורך תקופת ההבשלה של המניות, החל ממועד הענקת המניות, בהתחשב בכמות המניות שצפויות להבשיל.

באור 31 - צדדים קשורים ובעלי ענין (המשך)

ב. תנאי כהונה והעסקה (המשך)

3. ג'ק (ינקי) קליין - סגן יו"ר דירקטוריון פעיל

תקופת ההעסקה - שלוש שנים בתוקף החל מיום 13 במאי 2022, והיא ניתנת לסיום בהודעה מוקדמת של שלושים (30) יום על ידי מי מהצדדים.

היקף המשרה - מר קליין ישמש כסגן יו"ר פעיל בהיקף של 100% משרה. בין תחומי פיקוחו ואחריותו של מר קליין - פעילות החברה בארה"ב וליווי נושאים ופרויקטים אסטרטגיים של החברה.

גמול חודשי - מר קליין זכאי לגמול חודשי בסך של 30,000 דולר ארה"ב בתוספת מע"מ כדין.

החזר הוצאות - יוחזרו למר קליין הוצאות שהוצאו על ידו במסגרת תפקידו ואשר נכללו בגדרי רשימה סגורה שלהלן:

(א) טיסה ונסיעה שנועדו לשרת את צרכי החברה; (ב) הוצאות מקובלות אחרות כדוגמת שירותי תקשורת, עיתונים

וספרות מקצועית, הוצאות אש"ל ואירוח בארץ ובח"ל; (ג) הוצאות בקשר לפעילותו בנושא קשרי לקוחות, שיווק ויחסי

ציבור של החברה. המנגנון האמור אינו כולל תקרה של סכום ההוצאות.

ג. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

בהתאם למדיניות התגמול של החברה, כפי שאושרה על-ידי האסיפה הכללית ביום 7 ביוני 2022, החברה תהא רשאית לרכוש ולהתקשר בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות פוליסות ביטוח בגין אירוע או פעילות מסוימים או מסוג Run-Off), אשר תחולנה על נושאי משרה מכהנים ו/או כפי שכהנו ו/או שיכהנו מעת לעת, בחברה ו/או בחברות בנות שלה, לרבות נושאי משרה שהנם בעלי שליטה ו/או המכהנים כנושאי משרה בבעל השליטה בחברה ו/או שלבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות לגביהם, בין על דרך של רכישת פוליסות חדשות או בין על דרך של הארכות או חידושים של הפוליסה הקיימת או פוליסות שירכשו בעתיד, בין אם לתקופת ביטוח אחת ובין אם למספר תקופות ביטוח, כאשר היקף הכיסוי הביטוחי ייקבע מעת לעת, בין היתר, בהתאם להיקף ותחומי פעילות החברה והסיכונים הכרוכים בה והיותה חברה ציבורית. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף קטן (1) לעיל, התקשרות החברה בפוליסות ביטוח כאמור בקשר לביטוח אחריותם של נושאי משרה, יכול שתאושר בידי ועדת התגמול בלבד לפי תקנה 1ב1 לתקנות ההקלות או כל הוראה שתחליף אותה בהתקיים התנאים המפורטים הבאים: (א) גבול הכיסוי הביטוחי בגין כל פוליסה יהא בגבול אחריות בסך שלא יעלה על 50 מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופת הפוליסה; (ב) סכום ההשתתפות העצמית לחברה בגין תביעות כנגד נושאי משרה בכל פוליסה יהא בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת כל פוליסה, ולא יהווה עלות מהותית לחברה; (ג) סכום הפרמיה השנתית יהא בסך כולל שאינו מהותי לחברה התואם את תנאי השוק במועד עריכת כל פוליסה; (ד) התקיימו יתר התנאים הקבועים בדיון לאישור רכישת הפוליסה במסלול זה.

בהתאם לאישור האמור, קיבלה החברה כתב כיסוי בגין ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות ביטוח אחריותם של בעלי השליטה בחברה וקרוביהם, במסגרת תפקידיהם מעת לעת כנושאי משרה בחברה, ושל מנכ"ל החברה, ביחס לתקופה שמיום 10 במרס 2023 (תום תקופת פוליסת הביטוח הפוקעת) ועד ליום 9 בספטמבר 2023, כאשר פרמיית הביטוח השנתית בגין ההתקשרות הינה בסך של 150,543 דולר ארה"ב בעבור גבול כיסוי אחריות של עד 35 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח, בהשתתפות עצמית בסכום שלא יעלה על סך של 125,000 דולר ארה"ב.

ד. גמול דירקטורים

חברי דירקטוריון החברה, למעט בעלי שליטה או דירקטורים אשר שכרם מוסדר בנפרד, זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות בסכומים המרביים המפורטים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, על פי דרגת החברה כפי שתהא מעת לעת.

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	

		נכסים
149,547	84,115	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני-הלוואות שניתנו
15,600	7,307	השקעה באופציות למניות של חברה כלולה
3,422	6,001	חייבים אחרים-הכנסות לקבל מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
		התחייבויות
329	544	ספקים, קבלנים ונותני שרותים
3,018	3,742	זכאים אחרים

ו. עסקאות עם צדדים קשורים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		

13,590	18,589	21,248	הכנסות מדמי ניהול (ראו באור 21ג')
3,108	7,427	(11,018)	הכנסות (הוצאות) מימון דמי ניהול, שכר ומשכורת לבעלי עניין המועסקים בחברה, כולל החזר הוצאות ובנוסים
3,958	3,652	5,264	דמי ניהול, שכר ומשכורת לאנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה, כולל החזר הוצאות ובנוסים
3,166	3,165	7,406	הכנסות משירותי ניהול של גיוס הון בחברה כלולה
6,103	-	2,939	שכר ששולם לחברי דירקטוריון שאינם מועסקים בחברה
1,527	1,087	1,063	

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		

2	2	2	מספר אנשי מפתח ניהוליים בשנת החשבון
6	6	6	מספר חברי דירקטוריון בשנת החשבון

ז. עסקאות זניחות

במסגרת נוהל סיווג עסקאות אשר אושר בידי ועדת הביקורת של החברה בהתאם לסעיף 117 לחוק החברות בחודש אוגוסט 2020, העסקאות שתחשבה כזניחות לענין חוק החברות ולענין תקנה 22(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התשי"ל-1970 ולענין תקנה 41 (א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010 הינן עסקאות שנתקיימו בהן כל התנאים כדלקמן:

- (1) העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה.
- (2) העסקה הינה עסקה בתנאי שוק, תנאי ההתקשרות הינם תנאים מקובלים בשוק הרלוונטי.
- (3) השפעתה על רווחי החברה רכושה או התחייבויותיה נמוכה מ-1% מהמדד הרלוונטי, ובכל מקרה היא אינה עולה על 1 מיליון ש"ח. לענין זה, המדד הרלוונטי - סך הנכסים של החברה ביחס לעסקאות מכירה או רכישה של נכסים לא שוטפים, השקעות בנכסים, לרבות נדל"ן להשקעה, מלאי מקרקעין או רכוש קבוע וכיוצ"ב; סך ההתחייבויות של החברה במאחד - ביחס לעסקאות בהן נוצרת התחייבות כספית של החברה לבעל השליטה; סך הרווח התפעולי בדוחות הכספיים המאוחדים - ביחס לעסקאות של קבלת שירותים או רכישה משותפת של שירותים או מוצרים (למעט נכסים לא שוטפים) מצד ג' ביחד עם בעל השליטה וכיוצ"ב; במידה ואף אחד מהפרמטרים האמורים איננו רלוונטי להתקשרות הנדונה יקבע הפרמטר המתאים על ידי ועדת הביקורת של החברה או דירקטוריון החברה, בכפוף לאמור בסעיף לעיל בדבר אופן חישוב.
- (4) העסקה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ובעל הענין הודיע לדירקטוריון על עניינו באותה עסקה.

באור 31 - צדדים קשורים ובעלי ענין (המשך)

ח. עסקה עם נותן שירותים

במהלך שנת 2013, התקשרה החברה בהסכם לקבלת שירותים מצד שלישי (בעסקה בה לבעל השליטה היה עניין בשל קשרים עסקיים עם היועץ), בכל הנוגע לאיתור עסקאות וקרקעות לחברה וכן ליווי וייעוץ שוטף בנוגע לפרויקטים מסוימים של החברה, לתקופה בת 3 שנים הניתנת להפסקה בהודעה מוקדמת של שלושים (30) יום על ידי מי מהצדדים. התקשרות זו הוארכה בשתי תקופות נוספות בנות 3 שנים כל אחת. בחודש יוני 2022 התקשרות עם היועץ לתקופה נוספת של 3 שנים בהיקף של 140 שעות בחודש בתמורה לסך של 70 אלפי ש"ח (במונחי עלות לחברה). ההתקשרות כאמור אושרה על ידי האורגנים המוסמכים של החברה וסווגה כעסקה שאינן חריגה (בהתאם להוראות חוק החברות), וכעסקה זניחה בהתאם לקריטריונים כאמור לעיל. פרט לאמור לעיל אין עסקאות זניחות (כהגדרתן לעיל) שהינן בתוקף למועד הדוח ו/או שהחברה התקשרה בהן בשנת הדיווח ועד למועד אישור הדוחות הכספיים.

ט. בדבר ערבויות שנתנה חברה מאוחדת לחברה כלולה, ראה באור 28 ג' סעיפים 5 ו-6 לעיל.

באור 32 - רווח למניה

רווח בסיסי למניה

חישוב הרווח הבסיסי למניה התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות מחולק במוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור באופן הבא:

רווח המיוחס למחזיקי המניות הרגילות

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
פעילות נמשכת	פעילות נמשכת	פעילות נמשכת
110,857	322,030	171,543

באלפי ש"ח

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות

באלפי מניות 1 ע.נ.

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
210,741	210,741	210,741
-	-	-
210,741	210,741	210,741

יתרה ליום 1 בינואר

ממוצע משוקלל של מניות רגילות שהונפקו
ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות שישמשו לצורך חישוב רווח (הפסד)
בסיסי למניה

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה (מנהלה הכללי של החברה) לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעולית הראשי של הקבוצה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על מוצרים ושירותים.

לפעילות הנמשכת של הקבוצה שלושה מגזרים ברי דיווח. מגזר זה כולל פרויקטים אשר המידע לגביהם מנוהל בנפרד ונסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעולית הראשי של הקבוצה.

- בניה למגזרים בישראל.
- נדל"ן להשקעה שהינו מגזרים להשכרה בישראל - החל מ-2020 באמצעות חברה כלולה. מגזר זה כולל את נתוני קרן הריט אזורים ליונינג, אשר מקבל ההחלטות התפעוליות בקבוצה סוקר את מלוא נתוני הכספיים, ואת תוצאות פעילותה ופעילות הניהול של הקרן על ידי החברה.
- נדל"ן להשקעה שאינו למגזרים בישראל.
- פעילות אחרת כוללת בניה למגזרים בארה"ב פעילות זו אינה מוצגת כמגזר בר דיווח מאחר ואינה מקיימת את הסף הכמותי.

הכנסות המגזרים בשנים 2020, 2021 ו-2022 נובעות מלקוחות חיצוניים.

תוצאות המגזר נמדדות בהתבסס על הרווח הגולמי של המגזר לרבות עליה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות (הוצאות) אחרות, נטו הנובעות ממימוש נכסי המגזר. בתוצאות המגזר נכלל חלקה היחסי של החברה בנתונים הכספיים של חברות כלולות מסוימות (במגזר הבניה למגזרים) או איחוד מלא (במגזר המגזרים להשכרה) של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומבוטלות בטור ההתאמות.

נכסי המגזר נמדדים בהתבסס על הנכסים כפי שנסקרים על ידי מקבל ההחלטות התפעולית הראשי של הקבוצה הכוללים במגזר הבניה למגזרים בעיקר את מלאי הבנינים והקרקות חייבים ונכסי חוזה ופקדונות מוגבלים בשימוש. התחייבויות המגזר נמדדות בהתבסס על ההתחייבויות כפי שנסקרות על ידי מקבל ההחלטות התפעולית הראשי של הקבוצה, וכוללים במגזר הבניה למגזרים בעיקר יתרות ספקים, אשראי לפרויקטים ומקדמות שהתקבלו. נתוני המגזרים כוללים גם את פעילותן של חברות כלולות באופן מלא המטופלות לפי השווי המאזני, ומבוטלות בטור ההתאמות.

שיקולי הדעת שיישמה ההנהלה בעת קיבוץ מגזרי פעילות:

במסגרת מגזר בניה למגזרים, נבחן בנפרד כל פרויקט, קובצו נתוני כל הפרויקטים המפיקים הכנסותיהם מהקמה, מכירה ושיווק של ייזום פרויקטי דירות מגורים בישראל ומכירת קרקעות. להלן שיקולי הדעת שהופעלו על ידי ההנהלה ביישום הקריטריונים לקיבוץ מגזרים אלו לכדי מגזר זה:

הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של הפרויקטים והגיעה למסקנה כי הינם דומים לנוכח העובדה כי כל הפרויקטים מתנהלים בישראל ונקובים במטבע השקל החדש, נתונים לתנאים רגולטוריים וחוקיים דומים ומושפעים מסביבה כלכלית דומה.

בנוסף, בחנה הנהלת הקבוצה ומצאה כי הפרויקטים דומים בכל המאפיינים הבאים:

- מהות הפרויקטים – כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינם יזמיים בישראל.
- מהות תהליכי הפיתוח והייזום – כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים כרוכים בתהליכי פיתוח וייזום דומים, בעלי אותם תהליכי הקמה ובניה.
- סוג הלקוחות – כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים משוקים ונמכרים אל קבוצת לקוחות דומה אשר כוללת לקוחות פרטיים, המעוניינים בדרך כלל ברכישת דירה למגורים.
- השיטות שמשמשות לשיווק הפרויקטים – השיטות לשיווק כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינן דומות. כמו כן, כלל הפרויקטים כוללים תהליכי פרסום ושיווק דומים.
- מהות הסביבה המפקחת – כל הפרויקטים כפופים ומפוקחים על ידי משרד הבינוי והשיכון וכן להוראות חוק רלוונטיים בתחום הבניה בישראל.

בהתבסס על השיקולים שפורטו לעיל, הנהלת הקבוצה סבורה כי הקיבוץ למגזרים הינו בהתאם ל-IFRS 8.

באור 33 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזר בר דיווח

לשנת 2022						
סה"כ	התאמות	אחרים	מגורים	נכסים מניבים	בניה למגורים	
			להשכרה			
באלפי ש"ח						
1,104,256	(111,689)	18,198	72,807	34,065	1,090,875	הכנסות המגזר
350,932	(108,185)	26,705	99,186	88,952	244,274	תוצאות המגזר
6,121,116	(3,313,603)	687,976	3,284,595	965,631	4,496,517	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2022
798,867	-	-	-	-	-	נכסים לא מיוחסים
6,919,983						סך הנכסים
3,809,876	(1,914,867)	322,311	1,903,678	676,838	2,821,915	התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2022
1,230,546	-	-	-	-	-	התחייבויות לא מיוחסות
5,040,422	-	-	-	-	-	סך ההתחייבויות
						נכלל בתוצאות המגזר:
76,803	(37,547)	11,848	37,547	64,955	-	עלייה בשווי הוגן מנדליין להשקעה, נטו
294		84	-	210	-	פחת, הפחתות וירידות ערך
לשנת 2021						
סה"כ	התאמות	אחרים	מגורים	נכסים מניבים	בניה למגורים	
			להשכרה			
באלפי ש"ח						
1,509,996	(28,454)	4,249	33,978	25,122	1,475,101	הכנסות המגזר
429,644	(281,914)	94,758	288,052	53,934	274,814	תוצאות המגזר
4,754,954	(1,968,438)	511,147	1,935,672	726,437	3,550,136	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2021
905,611	-	-	-	-	-	נכסים לא מיוחסים
5,660,565						סך הנכסים
2,331,485	(955,095)	201,283	957,135	206,220	1,921,942	התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2021
1,622,732	-	-	-	-	-	התחייבויות לא מיוחסות
3,954,217	-	-	-	-	-	סך ההתחייבויות
						נכלל בתוצאות המגזר:
126,636	(259,816)	94,666	259,816	31,970	-	עלייה בשווי הוגן מנדליין להשקעה, נטו
389		180	-	209	-	פחת, הפחתות וירידות ערך
לשנת 2020						
סה"כ	התאמות	אחרים	מגורים	נכסים מניבים	בניה למגורים	
			להשכרה			
באלפי ש"ח						
1,249,129	(7,018)	589	21,213	20,700	1,213,645	הכנסות המגזר
252,712	(75,381)	(788)	86,038	40,514	202,329	תוצאות המגזר
(23,442)	-	-	(23,442)	-	-	השפעת הנפקת קרן הריט אזורים ה.פ. ליווינג, נטו
3,604,163	(1,192,768)	370,698	1,136,198	570,408	2,719,628	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2020
463,505	-	-	-	-	-	נכסים לא מיוחסים
4,067,668						סך הנכסים
850,741	(591,941)	156,890	590,545	179,620	515,628	התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2020
1,826,350	-	-	-	-	-	התחייבויות לא מיוחסות
2,677,091	-	-	-	-	-	סך ההתחייבויות
						נכלל בתוצאות המגזר:
22,142	(69,602)	-	69,602	22,142	-	עלייה בשווי הוגן מנדליין להשקעה, נטו
419		142	-	277	-	פחת, הפחתות וירידות ערך

באור 33 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. התאמות בגין מגזר בר דיווח של רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
229,270	429,644	350,932
(28,158)	(37,608)	(30,990)
(38,359)	(41,664)	(47,558)
1,623	(1,305)	1,372
4,125	12,026	26,971
(53,296)	(57,830)	(100,405)
19,450	87,958	10,661
134,655	391,221	210,983

סך רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח

סכומים שאינם מיוחסים :

- הוצאות מכירה
- הוצאות הנהלה וכלליות
- הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
- הכנסות מימון
- הוצאות מימון
- חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח (הפסד) מפעילות נמשכת לפני מסים על הכנסה

ד. מידע בדבר מוצרים ושירותים

הכנסות הקבוצה בגין כל קבוצה של מוצרים ושירותים דומים הינן כדלקמן :

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
1,196,931	1,435,920	929,597
-	-	50,842
16,714	26,116	47,367
13,590	18,589	24,187
21,894	29,371	52,263
1,249,129	1,509,996	1,104,256

הכנסות מבניה למגורים

הכנסות ממכירת קרקעות

הכנסות משרותי בניה בעסקאות קומבינציות דירות

דמי ניהול ודמי ייזום מחברה מוחזקת

הכנסות משכר דירה, שירותים ודמי שימוש

ה. מידע על בסיס אזורים גיאוגרפיים

ארץ מושבה של החברה הינה ישראל, החברה מפיקה את עיקר הכנסותיה ופועלת בעיקר בישראל וצפון אמריקה. בהצגת המידע על בסיס מגזרים גאוגרפיים, הכנסות המגזר מבוססות על המיקום הגאוגרפי של הלקוחות, הנכסים מבוססים על המיקום הגאוגרפי של הנכסים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
1,248,540	1,505,747	1,086,058
589	4,249	18,198

הכנסות בישראל

הכנסות בארצות הברית

ליום 31 בדצמבר

2021	2022
אלפי ש"ח	
6,245,582	8,753,937
503,625	680,782
(1,968,438)	(3,313,603)
4,780,769	6,121,116

סה"כ נכסים מיוחסים למגזר :

ישראל

ארצות הברית

התאמות

ליום 31 בדצמבר

2021	2022
אלפי ש"ח	
3,661,570	3,973,157
484,222	654,394
(1,800,855)	(2,963,902)
2,344,937	1,663,649

סה"כ נכסים לא שוטפים מיוחסים למגזר :

ישראל

ארצות הברית

התאמות

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובנין בע"מ וחברות הבת שלה

רשימת חברות הקבוצה - נספח

מעמד החברה בקבוצה	שעורי זכויות בעלות ושליטה ישירה ע"י החברה המחזיקה למועד הדיווח	החברה המחזיקה
	%	
אזורים חברה להשקעות בפתוח ובנין בע"מ		
חברה מאוחדת	100	אזורים בנין (1965) בע"מ
חברה מאוחדת	100	אזורים שיכון בע"מ (בפירוק מרצון)
	100	אזורי קולוני תל-אביב (1990) בע"מ (א) (בפירוק מרצון)
חברה מאוחדת	100	SIC Info Holdings Ltd (בפירוק מרצון)
אזורים בנין (1965) בע"מ		
	90	פליאון משרדים וניהול מסחרי בע"מ
חברה כלולה	50	תל אביב קאנטרי קלאב בע"מ
חברה מאוחדת	69	אזורי קרן לרר בע"מ
חברה מאוחדת	100	אזורים חברה לניהול קאנטרי קלאב רחובות בע"מ
	100	קולוני תל-אביב מלון דירות בע"מ (א) (בפירוק מרצון)
		פיתוח מרדכי בע"מ (בפירוק מרצון)
חברה מאוחדת	100	אזורים נכסים בע"מ
חברה מאוחדת	100	אזורים החזקות בינלאומיות בע"מ
חברה מאוחדת	100	Stronginfo Consultants Limited
חברה מאוחדת	100	נכסי שוי"פ (קראון) בע"מ
חברה כלולה	50	חברת בית פינת דוד המלך בע"מ
חברה כלולה	33.3	חברה לפיתוח קרית נורדאו בע"מ
חברה כלולה	50	מראות ירושלים בע"מ
	100	אזורים בנין בנימין בע"מ
חברה מאוחדת	100	שיכון ופיתוח ניהול נכסי משב"ש בע"מ
חברה כלולה	36.29	ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ
חברה כלולה	36.29	ליווינג נכסים 1 בע"מ (לשעבר: ריט אזורים ליווינג בע"מ) (ב)
חברה מאוחדת	100	ליווינג אזורים ניהול בע"מ
חברה מאוחדת	100	ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת
חברה מאוחדת	100	אזורים תל דן יזמות
	50	י.ח. דמרי אזורים ב"ש (א)
אזורים החזקות בינלאומיות בע"מ		
חברה מאוחדת	100	Azorim At Ridge Hill Inc.
חברה מאוחדת	100	Horizon ARH Corp.
Azorim At Ridge Hill Inc.		
חברה מאוחדת	100	Bayou Acquisitions LLC.
חברה מאוחדת	99.5	Horizon At Ridge Hill LLC.
חברה מאוחדת	100	Miroza Tower LLC.
חברה מאוחדת	100	5660 BVISTA LLC.
חברה מאוחדת	99.5	(א) Miroza T3 LLC.
Horizon ARH Corp.		
חברה מאוחדת	0.5	Horizon At Ridge Hill LLC.
חברה מאוחדת	0.5	(א) Miroza T3 LLC.
Horizon at Ridge Hill LLC.		
חברה מאוחדת	100	Parking Star Corp.

הערות

(א) חברה לא פעילה.
(ב) חברה מוחזקת ע"י ריט אזורים ה.פ. ליווינג בע"מ ב- 100%.



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות

ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה עצמה ליום 31 בדצמבר 2022

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2022

התוכן

עמוד

1	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים <u>מידע כספי נפרד</u> :
2-3	נתונים על המצב הכספי
4	נתונים על הרווח והפסד
5	נתונים על הרווח הכולל
6-7	נתונים על תזרימי מזומנים
8-15	מידע נוסף לדוחות הכספיים

לכבוד

בעלי המניות של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 28 במרץ 2023

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

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

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628

info-eilat@deloitte.co.il

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

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר		
2021	2022		
אלפי ש"ח		באור	
			נכסים
31,000	67,380	3	מזומנים ושווי מזומנים
50	30,093		הלוואות ופקדונות לזמן קצר
150,598	147,233	6	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות
9,876	338		חייבים חברות קשורות
464	484		חייבים אחרים
191,988	245,528		סה"כ נכסים שוטפים
1,200,167	1,063,640	6	הלוואות לחברות מוחזקות
17,890	4,390	6	שטרי הון ושטרי חוב של חברות מוחזקות
1,656,439	1,852,915	7	השקעות בחברות מוחזקות
2,874,496	2,920,945		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
			סה"כ נכסים
<u>3,066,484</u>	<u>3,166,473</u>		

הבאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	באור	
אלפי ש"ח			
150,598	198,019		התחייבויות
896	869		חלויות שוטפות של אגרות חוב
8,002	23,911		ספקים ונותני שרותים
456	456		זכאים אחרים
159,952	223,255		הפרשות
			סה"כ התחייבויות שוטפות
1,200,167	1,063,640	4	אגרות חוב
17	17		התחייבות בגין הטבות לעובדים
1,200,184	1,063,657		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
435,274	435,274		הון מניות
1,011,933	1,054,352		קרנות הון ואחרים
259,141	389,935		יתרת רווח
1,706,348	1,879,561		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
3,066,484	3,166,473		סה"כ התחייבויות והון
לוי שטרסלר	רון אבידן	חיים (הרשי) פרידמן	
סמנכ"ל כספים	מנהל כללי	יו"ר הדירקטוריון	

הבאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 28 במרץ 2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
13	(4,414)	-		עלויות
				עלות הבנינים והקרקעות שנמכרו
(13)	4,414	-		רווח (הפסד) גולמי
-	-	(3,543)		הוצאות הנהלה וכלליות
(17)	(5)	(31)		הוצאות אחרות, נטו
(30)	4,409	(3,574)		רווח (הפסד) מפעולות
39,700	36,869	42,956		הכנסות מימון
(39,665)	(36,809)	(42,721)		הוצאות מימון
35	60	235		הכנסות מימון, נטו
110,852	317,561	174,882		חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות, נטו ממס
110,857	322,030	171,543		רווח לפני מסים על ההכנסה
-	-	-	5	מסים על ההכנסה
110,857	322,030	171,543		רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה

הבאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
110,857	322,030	171,543
(150)	627	(749)
(11,667)	(6,886)	38,876
(11,817)	(6,259)	38,127
99,040	315,771	209,670
99,040	315,771	209,670

רווח לשנה

מרכיבים אחרים של הרווח הכולל

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממס:
מדידה מחדש של ההתחייבות בגין הטבה מוגדרת לעובדים
בחברות מוחזקות, נטו ממס

סכומים אשר סווגו בעבר או יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו
ממס:

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל, אחר

סה"כ רווח כולל לשנה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

בעלים של החברה

הבאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
110,857	322,030	171,543
(110,852)	(317,561)	(174,882)
(3)	-	-
-	-	3,543
(35)	(60)	(235)
585	(2,927)	(449)
1,231	(3,670)	(27)
(1,243)	1,091	800
540	(1,097)	293
540	(1,097)	293
(237,457)	(274,326)	160,870
-	(4)	(30,043)
-	-	16,533
-	-	13,500
<u>38,249</u>	<u>33,949</u>	<u>32,008</u>
-	-	-
(199,208)	(240,381)	192,868

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת רווח נקי לשנה מפעילות נמשכת התאמות
 חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות, נטו ממס שינוי בגין הטבות לעובדים תשלום מבוסס מניות הכנסות מימון, נטו קיטון (גידול) בחייבים אחרים גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים גידול (קיטון) בזכאים אחרים מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת נמשכת מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת נמשכת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
 פירעון (מתן) הלוואות מחברות מוחזקות, נטו שינוי פקדונות לזמן קצר לאחרים, נטו קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות שטרי הון ושטרי חוב של חברות מוחזקות ריבית שהתקבלה במזומן מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

הבאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
(305,513)	(105,973)	(100,117)
542,970	380,299	-
(38,214)	(33,889)	(16,665)
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(40,000)</u>
199,243	240,437	(156,782)
575	(1,041)	36,380
31,466	32,041	31,000
<u>32,041</u>	<u>31,000</u>	<u>67,380</u>

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
 פרעון אגרות חוב
 תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
 ריבית ששולמה
 תשלום דיבידנד
 מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
 מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
 מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

1. כללי

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022, המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן: "דוחות מאוחדים"), המיוחסים לחברה עצמה (להלן: "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 99 (להלן: "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ע-2010 (להלן: "התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.
במידע כספי נפרד זה:

- (1) החברה - אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ.
- (2) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
- (3) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (4) הסדרים משותפים - הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה פה אחד לגבי הפעילויות משמפיעות באופן משמעותי על התשואות של ההסדר.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שישמה במידע הכספי הנפרד

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. הצגת הנתונים הכספיים

(1) נתונים על המצב הכספי

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי המניות של החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות.

(2) נתונים על הרווח הכולל

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי המניות של החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות, ירידת ערך השקעה בחברה כלולה או ביטולה וכן ירידת ערך השקעה בעסקה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני או ביטולה.

(3) נתונים על תזרימי המזומנים

נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתחייבת, בהתאם למהות העסקה.

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידה הכספי הנפרד (המשך)

ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

(1) יתרות, הכנסות והוצאות, בגין עסקאות עם חברות מוחזקות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלבנטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים.

(2) מדידה

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

3. מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
31,000	67,380
31,000	67,380

מזומנים ושווי מזומנים נקובים בשקל חדש
סה"כ מזומנים ושווי מזומנים

4. מכשירים פיננסיים

א. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

ליום 31 בדצמבר 2022

מכל חמש שנים	2-5 שנים	1-2 שנים	עד שנה	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים
אלפי ש"ח					
-	-	-	869	869	869
215,348	460,867	451,617	238,374	1,366,205	1,261,659
-	-	-	24,367	24,367	24,367
215,348	460,867	451,617	263,610	1,391,441	1,286,895

ספקים ונותני שרותים
אגרות חוב
זכאים אחרים
סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2021

מכל חמש שנים	2-5 שנים	1-2 שנים	עד שנה	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים
אלפי ש"ח					
-	-	-	896	896	896
428,805	461,627	401,993	182,468	1,474,893	1,350,765
-	-	-	8,002	8,002	8,002
428,805	461,627	401,993	191,366	1,483,791	1,359,663

ספקים, ונותני שרותים
אגרות חוב
זכאים אחרים ויתרות בגין חברות מוחזקות
סך הכל

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

4. מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכוני מדד ומטבע חוץ

החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת החברה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2022			הסעיף במאזן	
סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד		
נכסים				
67,380	67,380	-	מזומנים ושווי מזומנים	
147,233	136,984	10,249	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות	
30,093	30,093	-	הלוואות ופקדונות לזמן קצר	
338	338	-	חייבים חברות קשורות	
397	202	195	חייבים אחרים	
1,063,640	879,245	184,395	הלוואות לחברות מוחזקות	
4,390	4,390	-	שטרי הון ושטרי חוב בגין חברות מוחזקות	
<u>1,313,471</u>	<u>1,118,632</u>	<u>194,839</u>	סה"כ נכסים	
התחייבויות והון				
198,019	187,770	10,249	חלויות שוטפות של אגרות חוב	
869	869	-	ספקים ונותני שירותים	
24,367	24,270	97	זכאים אחרים והפרשות להתחייבויות	
-	-	-	זכאים בגין חברות קשורות	
1,063,640	879,245	184,395	אגרות חוב	
<u>1,286,895</u>	<u>1,092,154</u>	<u>194,741</u>	סה"כ התחייבויות	
<u>26,576</u>	<u>26,478</u>	<u>98</u>	נכסים בניכוי התחייבויות (התחייבויות בניכוי נכסים)	

ליום 31 בדצמבר 2021			הסעיף במאזן	
סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד		
נכסים				
31,000	31,000	-	מזומנים ושווי מזומנים	
150,598	140,863	9,735	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות	
50	50	-	הלוואות ופקדונות לזמן קצר	
9,876	9,876	-	חייבים חברות קשורות	
464	464	-	חייבים אחרים	
1,200,167	1,015,297	184,870	הלוואות ושטרי הון בגין חברות מוחזקות	
17,890	17,890	-	שטרי הון ושטרי חוב בגין חברות מוחזקות	
<u>1,410,045</u>	<u>1,215,440</u>	<u>194,605</u>	סה"כ נכסים	
התחייבויות והון				
150,598	140,863	9,735	חלויות שוטפות של אגרות חוב	
896	896	-	ספקים ונותני שירותים	
8,458	8,458	-	זכאים אחרים והפרשות להתחייבויות	
1,200,167	1,015,297	184,870	אגרות חוב	
<u>1,360,119</u>	<u>1,165,514</u>	<u>194,605</u>	סה"כ התחייבויות	
<u>49,926</u>	<u>49,926</u>	<u>-</u>	נכסים בניכוי התחייבויות (התחייבויות בניכוי נכסים)	

להלן נתונים בדבר מדדי המחירים לצרכן ושערי החליפין המשמעותיים:

לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
2021	2022	2021	2022	
מדד במועד הדיווח		% השינוי		
110.0	115.8	(0.6)	5.3	מדד המחירים לצרכן ידוע בנקודות
110.3	116.1	(0.6)	5.1	מדד המחירים לצרכן בגין בנקודות

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

5. מסים על ההכנסה

א. מסים נדחים

1. נכסים והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

2. התחייבויות מסים נדחים שלא הוכרו

התחייבויות בגין מסים נדחים לא הוכרו בגין רווחים המתייחסים להשקעות בחברות מוחזקות, מאחר וההחלטה האם למכור חברה נתונה בידי החברה ובכוונתה שלא לממש השקעות אלו בעתיד הנראה לעין.

3. הפסדים, ניכויים ותוספות מס לצורכי מס

לחברה הפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנה הבאה המגיעים ליום המאזן לכדי סכום של כ- 28 מליון ש"ח. בגין הפסדים לצורכי מס האמורים לא הוכרו נכסי מסים נדחים בסך של כ- 6 מליון ש"ח.

לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי. נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין פריטים אלה, כיוון שאין זה צפוי כי תהיה בעתיד הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הטבות המס.

ב. שומות סופיות

- למועד הדוח, לחברה שומות סופיות ושומות הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2018.

6. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. הלוואות

בחודש דצמבר 2014 התקשרה החברה עם חברה מוחזקת אזורים בנין (1965) בע"מ בהסכם הלוואה ולפיו יוחלפו הלוואות הבעלים הקיימות בהלוואת הבעלים החדשה. הלוואת הבעלים החדשה תורכב מ-4 שכבות כמפורט להלן: תנאי הריבית וההצמדה של הלוואת הבעלים החדשה יהיו זהים (back to back) לתנאי הריבית וההצמדה שנושאות אגרות החוב (סדרות 8 עד 11) של החברה, כמפורט להלן:

1. שכבה ד' (סדרה 11) - סך של 193,965 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2014 נושא ריבית שנתית נקובה בשיעור של 6.5%. הלוואה והריבית אינן צמודות למדד כלשהו. קרן הלוואה עומדת לפירעון ב-6 תשלומים שנתיים עוקבים ורצופים, אשר ישולמו במועד החל 3 ימי עסקים לפני יום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2018-2023 (כולל), כדלקמן: 17% מסך הקרן ייפרע במועד החל 3 ימי עסקים לפני יום 30 ביוני 2018; 17% מסך הקרן ייפרע במועד החל 3 ימי עסקים לפני יום 30 ביוני 2019; 17% מסך הקרן ייפרע במועד החל 3 ימי עסקים לפני יום 30 ביוני 2020; 17% מסך הקרן ייפרע במועד החל 3 ימי עסקים לפני יום 30 ביוני 2021; 17% מסך הקרן ייפרע במועד החל 3 ימי עסקים לפני יום 30 ביוני 2022, ותשלום אחרון של 15% מסך הקרן ייפרע במועד החל 3 ימי עסקים לפני יום 30 ביוני 2023. הריבית תשולם פעמיים בשנה החל מהמועד החל 3 ימי עסקים לפני מ-30 ביוני 2015 ו-31 בדצמבר 2015.

לסכום החוב תצטרף ריבית לשלם בסך של 2,323 אלפי ש"ח למועד ההלוואה.

החברה תחייב את אזורים בנין בהוצאות נכיון והנפקה בסך של 1,742 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014 אשר יופחתו בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית לאורך חיי ההלוואה.

6. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

א. הלוואות (המשך)

2. בשנת 2016 החברה התקשרה עם אזורים בנין בהסכם דומה להסכם שנחתם בשנת 2014 ביחס לתמורה מאגרות חוב (סדרה 12).

שכבה ה' (סדרה 12) - סך של 177,562 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2016 נושא ריבית שנתית נקובה בשיעור של 15.3%. ההלוואה והריבית אינן צמודות למדד כלשהו. קרן ההלוואה עומדת לפירעון ב-7 תשלומים שנתיים עוקבים ורצופים, אשר ישולמו במועד החל 3 ימי עסקים לפני יום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2019-2025 (כולל), כדלקמן: 14.29% מסך הקרן ייפרע במועד החל 3 ימי עסקים לפני יום 30 ביוני של כל אחד מהשנים 2019-2024 ותשלום אחרון בשיעור של 14.26% מסך הקרן ייפרע 3 ימי עסקים לפני יום 30 ביוני 2025.
3. בשנת 2017 החברה התקשרה עם אזורים בנין בהסכם הרחבת הלוואה שכבה ה' (סדרה 12) ביחס לתמורה מאגרות חוב (סדרה 12) שהונפקו בדרך הרחבת סדרה. תנאי הריבית ומועדי הפירעון זהים לאמור בסעיף 2 לעיל.
4. בשנת 2018 החברה התקשרה עם אזורים בנין בהסכם נוסף להרחבת הלוואה שכבה ה' (סדרה 12) ביחס לתמורה מאגרות חוב (סדרה 12) שהונפקו בדרך הרחבת סדרה. תנאי הריבית ומועדי הפירעון זהים לאמור בסעיף 2 לעיל.
5. בשנת 2019 החברה התקשרה עם אזורים בנין בהסכם דומה להסכם שנחתם בשנת 2014 ביחס לתמורה מאגרות חוב (סדרה 13).

שכבה ו' (סדרה 13) - סך של 297,490 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2020 נושא ריבית שנתית נקובה בשיעור של 9.5%. ההלוואה והריבית אינן צמודות למדד כלשהו. קרן ההלוואה עומדת לפירעון ב-7 תשלומים שנתיים עוקבים ורצופים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר של כל אחד מהשנים 2020 עד 2021, 5% מקרן ההלוואה (סדרה 13); ביום 31 בדצמבר של כל אחד מהשנים 2022 עד 2025, 16% מקרן ההלוואה (סדרה 13); ביום 31 בדצמבר של שנת 2026, 26% מקרן ההלוואה (סדרה 13).
- בשנת 2020 החברה התקשרה עם אזורים בנין בהסכם נוסף להרחבת הלוואה שכבה ה' (סדרה 13) ביחס לתמורה מאגרות חוב (סדרה 13) שהונפקו בדרך הרחבת סדרה. תנאי הריבית ומועדי הפירעון זהים לאמור לעיל.
- לאחר תאריך הדוח ביום 8 בינואר, 2023 החברה התקשרה עם אזורים בנין בהסכם נוסף להרחבת הלוואה שכבה ה' (סדרה 13) ביחס לתמורה מאגרות חוב (סדרה 13) שהונפקו בדרך הרחבת סדרה. תנאי הריבית ומועדי הפירעון זהים לאמור לעיל.
6. בשנת 2020 החברה התקשרה עם אזורים בנין בהסכם דומה להסכם שנחתם בשנת 2014 ביחס לתמורה מאגרות חוב (סדרה 14).

שכבה ז' (סדרה 14) - סך של 395,701 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2020 נושא ריבית שנתית נקובה בשיעור של 5.5%. קרן ההלוואה עומדת לפירעון ב-5 תשלומים שנתיים עוקבים ורצופים, אשר ישולמו במועד החל 3 ימי עסקים לפני יום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024-2028: ביום 31 בדצמבר של כל אחד מהשנים 2024 עד 2025, 15% מקרן ההלוואה (סדרה 14); ביום 31 בדצמבר של שנת 2026, 23% מקרן ההלוואה (סדרה 14); ביום 31 בדצמבר של שנת 2027, 35% מקרן ההלוואה (סדרה 14); ביום 31 בדצמבר של שנת 2028, 12% מקרן ההלוואה (סדרה 14).
- החברה חייבה את אזורים בנין בהוצאות הנפקה בגין אגרת חוב סדרה 14 בסך כולל של 4,088 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 אשר מופחתים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית לאורך חיי ההלוואה.

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

6. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

א. הלוואות (המשך)

בשנת 2021 החברה התקשרה עם אזורים בנין בהסכם נוסף להרחבת הלוואה שכבה ז' (סדרה 14) ביחס לתמורה מאגרות חוב (סדרה 14) שהונפקו בדרך הרחבת סדרה. תנאי הריבית ומועדי הפריעון זהים לאמור לעיל.

7. בשנת 2021 החברה התקשרה עם אזורים בנין בהסכם דומה להסכם שנחתם בשנת 2014 ביחס לתמורה מאגרות חוב (סדרה 15).

שכבה ח' (סדרה 15) - סך של 194,541 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2021 נושא ריבית שנתית נקובה בשיעור של 0.1% וצמודה למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2021. קרן הלוואה תשולם בשמונה תשלומים שנתיים לא שווים ורצופים כאשר 5% מקרן הלוואה תשולם ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2028 ו- 65% מקרן הלוואה תשולם ביום 30 ביוני 2029. הריבית הלוואה תשולם אחת לשישה חודשים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2028 וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2029.

החברה חייבה את אזורים בנין בהוצאות הנפקה בגין אגרת חוב סדרה 15 בסך כולל של 2.6 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 אשר מופחתים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית לאורך חיי הלוואה.

פירעון סכומים על חשבון החוב יבוצע במקביל ובהתאמה לפירעונות בגין אגרות החוב (סדרות 11 עד 15) של החברה, וככלל 3 ימי עסקים עובר למועד הפירעון הקבוע בגין אגרות החוב, והכל-בהתאם ללוח הסילוקין.

להלן הצגת הלוואה במאזן:

אלפי ש"ח
147,233
1,063,640

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך של חברות מוחזקות
הלוואות לחברות מוחזקות (נכלל בנכסים שאינם שוטפים)

פרטים נוספים בדבר הלוואות לחברות מוחזקות שאינן שוטפות

אגרות חוב
205,481
205,362
226,703
214,050
201,066
10,979
1,063,640

2024
2025
2026
2027
מעל חמש שנים
נכון והוצאות הנפקה נדחות, נטו
הלוואות לחברות מוחזקות שאינן שוטפות בניכוי חלויות שוטפות

6. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

ב. ערבויות

1. החברה נתנה ערבויות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת התחייבויות וביצוע עבודות על ידי חברות מוחזקות.
2. החברה ערבה בערבות צולבת מתמדת בלתי מוגבלת בסכום, לפרעון מלוא חובותיהן וקיום כל התחייבויותיהן הקיימות והעתידיות כלפי בנקים שונים, של חברות מסויימות בקבוצת אזורים. כמו כן, החברות האמורות ערבות בערבות הדדית באותם תנאים לטובת החברה.
3. לצורך הבטחת כספים שהבנקים עשויים להידרש לשלם ע"י רוכשי דירות של החברה, הוציאו הבנקים ערבויות בהתאם לחוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1984 בסך כולל של כ- 1.6 מליון ש"ח.
4. החברה וחברות מוחזקות ערבות בערבות ביחד ולחוד לטובת אשראים במסגרת עסקאות משותפות. השותפים באותן עסקאות משותפות ערבים גם הם בערבויות ביחד ולחוד באופן זהה.
5. לפרטים בדבר ערבות החברה לאשראי בנקאי בפרויקט יונקרס, ראה באור 17 ד' לדוחות הכספיים המאוחדים.

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

6. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

ג. עסקאות עם חברות מוחזקות

1. בחודש דצמבר 2014 התקשרה החברה עם חברה מוחזקת אזורים בנין (1965) בע"מ ולפיו החל בתוקף מיום 01.01.14 תישא אזורים בנין במלוא "הוצאות ברות השתתפות" שבהן תישא החברה בפועל בגין איזה מהבאים:
 - א. שכר (לרבות הוצאות) נושאי משרה וגמול דירקטורים (לרבות הוצאות) ועלויות ביטוח נושאי משרה.
 - ב. ביקורת פנים.
 - ג. שכר רואה חשבון מבקר ושכר יועצים משפטיים.
 - ד. הוצאות הנובעות מהיות החברה תאגיד מדווח, לרבות: הוצאות בגין הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית, דמי רישום ואגרות רישום לבורסה ולרשות ניירות ערך.
 - ה. הוצאות הנוגעות להנפקת אגרות חוב, לרבות: הוצאות דירוג, מודעות, הוצאות נאמן וכיוצ"ב.
 - ו. הוצאות יחסי ציבור, צרכי משרד, וכיוצ"ב.
 - ז. הוצאות בגין תביעות תלויות.
 - ח. הוצאות נוספות דומות במהותן.
- ההסכם בתוקף החל מיום 1.1.2014 והינו תקף לתקופה של 3 שנים, דהיינו - עד ליום 31.12.2016, והוא יוארך אוטומטית לתקופות נוספות של שנה בכל פעם, אלא אם מי מהצדדים יודיע לאחר על סיומו, וזאת - בהודעה של 90 ימים מראש לכל הפחות.

7. השקעות בחברות מוחזקות

בדבר חברות מוחזקות המוחזקות במישרין על ידי החברה, ראה באור 12.ד. לדוחות הכספיים המאוחדים.

8. הרכב ההשקעות, רשימת חברות הקבוצה ותאור השקעות ועסקאות מהותיות בחברות מוחזקות

ראה באור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ונספח א' לדוחות הכספיים המאוחדים.

9. פרטים נוספים

א. הלוואות ואשראי

- לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב סדרה 13 דרך הקצאה פרטית לאחר תאריך המאזן ראה באור 17.ב' (8) לדוחות הכספיים המאוחדים.
- לפרטים נוספים בקשר לדירוג אגרות חוב סדרות 11,12,13,14 ו-15 ראה באור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. הון עצמי

בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנדים ראה באור 27ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.
בדבר תשלום דיבידנד במהלך התקופה, ראה באור 27ג'(3).

9. צדדים קשורים ובעלי עניין

- לפרטים בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין ראה באור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים.
- בקשר לאישור תנאי כהונתו ומנגנון החזר הוצאות למר הרשי פרידמן על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה, ראה באור 31ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.
- לפרטים נוספים בדבר תיקון והארכת מדיניות התגמול של החברה ראה באור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים.

10. התחייבויות תלויות- תביעת גהה

בקשר עם תביעת גהה, ראה באור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים.

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2022

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

פרטי החברה

שם החברה: אזוריס חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

מס' חברה ברשם החברות: 520025990

כתובת: ארניה אוסוולדו 32, תל-אביב טלפון: 03-7613401 פקסימיליה: 03-7613405

תאריך הדוח על המצב הכספי: 31 בדצמבר 2022

תאריך פרסום הדוח: 28 במרץ 2023

תקופת הדוח: 1 בינואר עד 31 בדצמבר 2022

דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

(תקנה 19ד)

דיווח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון, מצורף בדרך של הפנייה לדיווח אלקטרוני (טופס ת-126), המוגש בסמוך לאחר פרסום דוח תקופתי זה.

תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים

(תקנה 10א)

א. תמצית דוחות על הרווח הכולל לפי רבעוניים

2022					
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ לשנה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
245,529	273,240	214,077	294,960	1,027,806	הכנסות
16,309	17,444	19,928	22,769	76,450	ממכירת בנינים, קרקעות ושרותי בניה
261,838	290,684	234,005	317,729	1,104,256	דמי שכירות, דמי שימוש ושרותי ניהול
193,416	210,733	167,549	237,213	808,911	עלויות
3,711	3,277	4,452	4,954	16,394	עלות הבנינים והקרקעות שנמכרו והעבודות שבוצעו
197,127	214,010	172,001	242,167	825,305	עלות השרותים והוצאות אחזקה
-	-	3,351	(5,490)	(2,139)	הפרשה לירידת ערך
64,711	76,674	65,355	70,072	276,812	רווח גולמי
(9,094)	37,444	-	48,453	76,803	עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו, נטו
55,617	114,118	65,355	118,525	353,615	הוצאות מכירה
(6,432)	(7,603)	(6,996)	(9,959)	(30,990)	הוצאות הנהלה וכלליות
(10,145)	(13,291)	(12,747)	(11,375)	(47,558)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(652)	(496)	(645)	482	(1,311)	רווח מפעולות
38,388	92,728	44,967	97,673	273,756	עלויות מימון, נטו
(12,869)	(22,703)	(13,690)	(24,172)	(73,434)	חלק הקבוצה בתוצאות חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
26,255	21,953	7,773	(45,320)	10,661	רווח לפני מסים על הכנסה
51,774	91,978	39,050	28,181	210,983	מסים על הכנסה
(8,108)	(7,824)	(7,865)	(15,643)	(39,440)	רווח נקי לתקופה
43,666	84,154	31,185	12,538	171,543	
-	-	-	(749)	(749)	סכומים אשר יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממש:
5,408	31,026	4,122	(1,680)	38,876	מדידה מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת לעובדים, נטו ממש
5,408	31,026	4,122	(2,429)	38,127	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממש
49,074	115,180	35,307	10,109	209,670	סה"כ רווח (הפסד) כולל, אחר
49,074	115,180	35,307	10,109	209,670	סה"כ רווח כולל לתקופה, נטו ממש
49,074	115,180	35,307	10,109	209,670	סה"כ רווח כולל מיוחס לבעלים של החברה

שימוש בתמורת ניירות ערך
(תקנה 10ג)

ביום 15 בינואר 2023 השלימה החברה הנפקת 160,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 13), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת וזאת במסגרת הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה 13 של אגרות החוב, במחיר של 94.25 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. המשקף ריבית אפקטיבית שנתית בשיעור של 5.4% ובתמורה כוללת ברוטו בסך של 150,800,000 ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 9 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-004968) ודיווח משלים לו מיום 12 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-006495), דוח מידי מיום 11 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-006075), דוח מידי מיום 12 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-006570), דיווח משלים לו מיום 15 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-007071) ודיווח מתקן מיום 15 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-007137), המובאים כאן על דרך ההפניה. תמורת ההנפקה האמורה של אגרות חוב (סדרה 13) תשמש את החברה לפעילותה השוטפת על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות
(תקנה 11)

שם החברה / מס' ני"ע בבורסה	סוג המניות ני"ע המינים	כמות המניות / ני"ע המינים	ערך נקוב נומינלי (ש"ח)	ערכם בדוח הכספי הנפרד של התאגיד כמשמעו בתקנה 99	שער ני"ע בבורסה ליום 31.12.2022	שיעור מההון המונפק, כוח הצבעה וסמכות למנות דירקטורים (%)	הלוואות שניתנו אלפי ש"ח
אזורים בנין (1965) בע"מ	רגילות בנות 0.001 ש"ח	101,236,559	כ- 101,237	1,791,521	ל.ר	100	1,215,601

החל ממועד השלמת רה-ארגון בחברה בשנת 2014, כל סכום (נטו) שמגייסת החברה בהנפקת אגרות חוב מועמד כהלוואה לאזורים בנין (1965) בע"מ בתנאים זהים, לרבות מועדי פירעון.

שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות
(תקנה 12)

תאריך השינוי	מהות השינוי	שם החברה / שותפות	מס' המניה בבורסה	סוג מניות	סה"כ ערך נקוב	עלות (התמורה) אלפי ש"ח
1/22	החזר השקעה מחברת בת	אזורים בנין (1965) בע"מ	-	-	-	(794)
2/22	החזר השקעה מחברת בת	אזורים בנין (1965) בע"מ	-	-	-	(914)
3/22	השקעה בחברת בת	אזורים בנין (1965) בע"מ	-	-	-	13,832
4/22	החזר השקעה מחברת בת	אזורים בנין (1965) בע"מ	-	-	-	(43,962)
5/22	החזר השקעה מחברת בת	אזורים בנין (1965) בע"מ	-	-	-	(1,258)
6/22	החזר השקעה מחברת בת	אזורים בנין (1965) בע"מ	-	-	-	(100,879)
7/22	השקעה בחברת בת	אזורים בנין (1965) בע"מ	-	-	-	38,193
8/22	השקעה בחברת בת	אזורים בנין (1965) בע"מ	-	-	-	105
9/22	השקעה בחברת בת	אזורים בנין (1965) בע"מ	-	-	-	2,423
10/22	החזר השקעה מחברת בת	אזורים בנין (1965) בע"מ	-	-	-	(953)
11/22	השקעה בחברת בת	אזורים בנין (1965) בע"מ	-	-	-	(902)
12/22	החזר השקעה מחברת בת	אזורים בנין (1965) בע"מ	-	-	-	(54,318)

הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות מהן
(תקנה 13)

שם החברה	רווח (הפסד) לשנת 2022	רווח (הפסד) לשנת 2022	רווח (הפסד) לשנת 2022	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנת 2022	ריבית שנתקבלה וזכאות לקבלת ריבית לשנת 2022	ריבית עובר התקופה שלאחר 31.12.2022	דיבידנד שנתקבל עד ליום 31.12.2022	דיבידנד שנתקבל לאחר יום 31.12.2022	השתתפות בהוצאות של חברת האם	דמי ניהול שנתקבלו לאחר יום 31.12.2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אזורים בנין (1965) בע"מ	171,543	38,127	209,670	31,885	-	40,000	-	13,495	-	

מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר ומועדי וסיבות הפסקת מסחר

(תקנה 20)

בחודש ינואר 2023 נרשמו למסחר בבורסה 160,000,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה 13) בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה שהונפקו בדרך של הרחבת סדרה הקיימת הרשומה למסחר בבורסה, כמפורט בפירוט לפי תקנה 10ג לעיל.
במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסומו, לא התרחשו הפסקות מסחר בניירות ערך של החברה.

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

(תקנה 21)

להלן פירוט התגמולים¹ שניתנו בשנת הדיווח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ובחברה שבשליטתה, אשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בחברה שבשליטתה וכן תגמולים לבעלי עניין בחברה (הנתונים להלן הינם במונחי עלות והינם על בסיס שנתי)²:

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון (ובדילול מלא) ³	תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)					
				שכר ונלוות לשכר/ דמי ניהול	מענק 2022	תשלום מבוסס מניות	הפרשה להסתגלות	אחר ⁴	סה"כ (באלפי ש"ח)
חמשת בעלי התגמולים הגבוהים מבין נושאי המשרה									
חיים הרש פרידמן	יו"ר דירקטוריון	90%	66.03% (65.81%)	2,307	1,606	-	240	97	4,250
רון אבידן	מנכ"ל החברה	100%	- (0.34%)	2,019	1,716	3,543	-	128	7,406
ערן ענבים	מנכ"ל ריט אזורים	100%	-	1,494	450	⁵ 200	-	75	2,219
לוי שטרסלר	סמנכ"ל כספים	100%	-	941	- ⁶	-	-	90	1,031
מאיר שמחה	סמנכ"ל הנדסה	100%	-	901	- ⁷	-	-	88	989
בעלי עניין נוספים									
גמול דירקטורים (למעט יו"ר וקרוב של בעל השליטה המכהנים כדירקטורים)		-	-	1,063	-	-	-	-	1,063
ג'ק קליין	סגן יו"ר הדירקטוריון ונותן שירותי ליווי וייעוץ לחברת בת של החברה בקשר עם הפעילות בארה"ב	100%	-	986	-	-	-	-	986

¹ הפירוט אינו כולל החזר הוצאות שוטפות ששולמו לנושאי המשרה.

² מובהר כי שלושת נושאי המשרה הבכירה בחברה, בעלי התגמולים הגבוהים ביותר על פי תקנה 21(א), נכללים בטבלה זו.

³ למועד הדוח.

⁴ עלות החזקת רכב.

⁵ ביום 11 בדצמבר 2022, הנפיקה ריט אזורים 9,000,220 מניות רגילות בדרך של זכויות. בעקבות הנפקת המניות התגבשה זכאותה של חברת הניהול להקצאת 450,011 אופציות (5% מסך המניות שהונפקו) לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל - 450,011 מניות רגילות ("אופציות"). נוכח הוראות הסכם הניהול, מדיניות התגמול של ריט אזורים והסכם העסקתו של מר ערן ענבים, 54,001 אופציות יועדו להענקה למנכ"ל ריט אזורים בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על-פי דין.

⁶ ראו הי"ש 14 להלן.

⁷ ראו הי"ש 16 להלן.

החל מיום 10 במרץ 2013 מכהן מר חיים (הרש) פרידמן, בעל השליטה בחברה, בתפקיד יו"ר דירקטוריון פעיל. בימים 27 במרץ 2022 ו- 29 במרץ 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את חידוש הסכם ההתקשרות עם מר פרידמן לתקופה נוספת של שלוש (3) שנים שתחילתה ביום 11 במרץ 2022, לרבות עדכון תנאיו, שעיקריו: (1) עדכון היקף המשרה של יו"ר הדירקטוריון להיקף של 90% (חלף היקף העסקה של 75%); (2) עדכון דמי הניהול החודשיים לסך של 200 אלף ש"ח (במונחי עלות) (חלף עלות העסקה בסך של 160 אלפי ש"ח); (3) עדכון תנאי המענק השנתי ותקרת המענק השנתי כך שזו תעמוד על 1.75 מיליון ש"ח (חלף תקרה בסך של 1 מיליון ש"ח)⁸; ו- (4) החזר הוצאות רכב וטלפון. תנאי הכהונה המעודכנים כאמור אושרו באסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 7 ביוני 2022. לפרטים אודות סדר יומה של האסיפה ותוצאותיה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 21 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-041127), כפי שתוקן בימים 30 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-067075), 31 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-055986) ו- 2 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-057123) ו- 8 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-058224), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה. לפרטים אודות מכלול תנאי כהונתו של מר פרידמן בתפקיד יו"ר הדירקטוריון בתקופת הדוח, ראו באור 31 לדוחות הכספיים.

מר רון אבידן - מנכ"ל החברה

החל מיום 16 במאי 2019 מכהן מר רון אבידן בתפקיד מנכ"ל החברה. בימים 27 במרץ 2022 ו- 29 במרץ 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את חידוש הסכם ההתקשרות עם מר אבידן לתקופה נוספת של ארבע (4) שנים שתחילתה ביום 16 במאי 2022, לרבות עדכון תנאיו, שעיקריו: (1) עדכון השכר החודשי לסך של 150 אלף ש"ח (ברוטו) (חלף עלות חודשית בסך של 150 אלפי ש"ח) ותנאים נלווים; (2) עדכון מנגנון חישוב הזכאות למענק שנתי מבוסס יעדים⁹; ו- (3) הענקת גמול הוני - 715,736 יחידות מניה חסומות (RSU), מתוכן 632,221 יחידות מניה חסומות יוענקו בהתאם לתנאי הבשלה החל מיום 30 ביוני 2023 ו- 83,515 יחידות מניה חסומות הוענקו למר אבידן כמענק מיוחד בגין שנת 2021. תנאי הכהונה המעודכנים אושרו באסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 7 ביוני 2022. לפרטים אודות סדר יומה של האסיפה ותוצאותיה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 21 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-041127), כפי שתוקן בימים 30 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-067075), 31 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-055986) ו- 2 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-057123) ו- 8 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-058224), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה. לפרטים אודות מכלול תנאי כהונתו של מר רון אבידן בתפקיד המנכ"ל בתקופת הדוח, ראו באור 31 לדוחות הכספיים.

מר ערן ענבים - מנכ"ל ריט אזורים

בגין כהונתו מר ענבים זכאי לתנאים העיקריים כדלקמן, אשר ישולמו לו במלואם על-ידי חברת הניהול של ריט אזורים: (1) רכיב קבוע - משכורת חודשית (ברוטו)¹⁰ שנכון לחודש דצמבר 2022 עומדת על סך כולל של 112,500 ש"ח; (2) זכאות למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות, לפי יעדים שייקבעו בהתאם לקבוע במדיניות התגמול של החברה¹¹; (3) זכאות לחופשה שנתית (22 ימי עבודה); (4) זכאות לתנאים נלווים כמקובל - תנאים הנובעים מהוראות הדין (הפרשות סוציאליות, ימי מחלה, הבראה וכיו"ב), חסכון בקרן השתלמות על-פי הפרשה מקסימלית לצרכי מס; (5) זכאות לרכב מנהלים בשווי של עד 250,000 ש"ח, לרבות נשיאה בכל התשלומים וההוצאות הקשורים להפעלתו והחזקתו של הרכב (ללא גילום); (6) החזר הוצאות סבירות המוצאות במסגרת מילוי תפקידו; (7) הודעה מוקדמת של שלושה חודשים; (8) כתב שיפוי ופטור כמקובל בקרב נושאי משרה בחברה ובחברת הניהול; (9) מתוך כל חבילת אופציות שתוקצה לחברת הניהול, תמחה חברת

⁸ יצוין, כי בשנת 2022 נרשמה עמידה בתנאי הסף למענק השנתי לו זכאי מר פרידמן ועל כן הוא זכאי למענק שנתי בגין שנת 2022 בסך של 1,606 אלפי ש"ח.

⁹ יצוין, כי בשנת 2022 נרשמה עמידה בתנאי הסף למענק השנתי לו זכאי מר אבידן ועל כן הוא זכאי למענק שנתי בגין שנת 2022 בסך של 1,716 אלפי ש"ח.

¹⁰ לפי תנאי העסקתו של מר ענבים - עד למועד שבו שווי סך נכסי אזורים ריט (בניכוי מזומנים, שווה מזומנים וניירות ערך סחירים שאינם מניות של חברות נדל"ן (בסעיף זה: "שווי נכסי החברה"), המפורט בדוחות הכספיים הרבעוניים האחרונים של אזורים ריט שפורסמו לפני מועד תשלום השכר (בסעיף זה: "הדוחות הכספיים"), יעלה על 500 מיליון ש"ח, שכרו יעמוד על סך כולל של 60,000 ש"ח. החל מהמועד בו שווי נכסי החברה יעלה על 500 מיליון ש"ח, יעודכן שכרו של מר ענבים באופן שבו בגין כל עלייה של 100 מיליון ש"ח בשווי נכסי ריט אזורים, כפי שהיא משתקפת בדוחות הכספיים, תעלה משכורתו החודשית (ברוטו) בסך של 2,500 ש"ח, ובלבד שעלות הרכיב הקבוע במשכורת החודשית (במונחי עלות מעביד) לא תעלה על 120,000 ש"ח ובכל מקרה לא יותר מ- 75% מעלות הרכיב הקבוע במשכורת החודשית של מנכ"ל אזורים השקעות. בחינת הצורך בעדכון משכורתו של מנכ"ל ריט אזורים תעשה אחת לרבעון ועדכון המשכורת יחול בגין משכורת החודש הראשון שלאחר מועד פרסום הדוחות ואילך. למען הסר ספק יובהר כי ירידה בשווי נכסי ריט אזורים, אשר תנבע ממימוש נכסים מעת לעת, לא תוביל לירידה במשכורתו של מר ענבים, וכן משכורתו תעודכן רק בגין עליות שווי מעל לשווי האחרון שבגינו עודכן השכר.

¹¹ ביום 23 בפברואר 2022, אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון של ריט אזורים הענקת מענק שנתי בשיקול דעת על סך של 6 משכורות חודשיות (ברוטו) בגין שנת 2021. הענקת המענק אושרה באסיפה הכללית של בעלי המניות של ריט אזורים ביום 22 במאי 2022.

הניהול למר ענבים אופציות לרכישת מניות בשיעור של 0.6% מסך המניות שהונפקו בהנפקה אשר בגינה הוקצתה חבילת האופציות לחברת הניהול, ובתנאים שבהם הוקצו לחברת הניהול¹².

מר לוי שטרסלר – סמנכ"ל כספים

מר לוי שטרסלר מכהן כמנהל כספים בחברה החל מיום 2 בספטמבר 2020. בגין כהונתו זכאי מר שטרסלר לתנאים העיקריים כדלקמן: (א) משכורת חודשית בסך של 66,000 ש"ח¹³; (ב) זכאות לבונוס שנתי בהתאם לקבוע במדיניות התגמול של החברה¹⁴; (ג) זכאות ל- 22 ימי חופשה בשנה; (ד) תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לנושאי משרה בכירה כגון ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות; (ה) זכאות לרכב כמקובל בחברה, לרבות נשיאה במלוא ההוצאות בגין אחזקת הרכב¹⁵; (ו) החזר הוצאות סבירות המוצאות במסגרת ולצורך מילוי תפקידו; (ז) הודעה מוקדמת של חודשיים; (ח) כתב התחייבות לשיפוי וביטוח בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בקרב נושאי משרה בחברה.

מר מאיר שמחה – סמנכ"ל הנדסה

מר מאיר שמחה מכהן בתפקיד סמנכ"ל הנדסה בחברה החל מיום 29 במאי 2015. בגין כהונתו זכאי מר שמחה לתנאים העיקריים כדלקמן: (א) משכורת חודשית בסך של 55,000 ש"ח; (ב) זכאות לבונוס שנתי בהתאם לקבוע במדיניות התגמול של החברה¹⁶; (ג) זכאות ל- 22 ימי חופשה בשנה; (ד) תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לנושאי משרה בכירה כגון ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות; (ה) זכאות לרכב כמקובל בחברה, לרבות נשיאה במלוא ההוצאות בגין אחזקת הרכב¹⁷; (ו) החזר הוצאות סבירות המוצאות במסגרת ולצורך מילוי תפקידו; (ז) הודעה מוקדמת של חודש; (ח) כתב התחייבות לשיפוי וביטוח בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בקרב נושאי משרה בחברה.

פירוט תגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה

מר ג'ק קליין

נכון למועד דוח תקופתי זה, מעניק מר קליין, חתנו של בעל השליטה, שירותים לחברה נכדה של החברה, וכן הינו מכהן (החל מסוף חודש דצמבר 2014), כדירקטור בחברה והחל מיום 29 במאי 2022 כסגן יו"ר דירקטוריון החברה. בימים 27 במרץ 2022 ו- 29 במרץ 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את חידוש הסכם ההתקשרות עם מר קליין לתקופה של שלוש (3) שנים נוספות שתחילתן ביום 13 במאי 2022, לרבות עדכון תנאיו, שעיקריו: (1) עדכון היקף המשרה להיקף של 100% כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה; (2) עדכון הגמול החודשי המשולם למר קליין לסך של 30 אלפי דולר ארה"ב (ברוטו) (חלף תמורה חודשית בסך של 15 אלפי דולר ארה"ב (ברוטו)); (3) הארכת תקופת מנגנון החזר ההוצאות הקיים. תנאי ההעסקה המעודכנים אושרו באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ביום 7 ביוני 2022. לפרטים אודות סדר יומה של האסיפה ותוצאותיה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-041127), כפי שתוקן בימים 30 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-067075), 31 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-055986) 2 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-057123) ו- 8 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-058224), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה. לפרטים אודות מכלול תנאי ההתקשרות עם מר קליין, ראו באור 31 לדוחות הכספיים.

שכר דירקטורים

נכון למועד דוח תקופתי זה, הדירקטורים בחברה (לרבות דירקטורים חיצוניים) זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות בסכומים המרביים המפורטים בתוספות לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, על-פי דרגת החברה כפי שתהא מעת לעת ועל פי מומחיותם.

ביטוח, פטור ושיפוי

¹² ביום 28 ביוני 2022 הוענקו למר ענבים 240,000 אופציות לא סחירות הניתנות להמרה ל- 240,000 מניות רגילות של ריט אזוריים שהיוו שיעור של 0.6% מסך המניות שהונפקו בהנפקתה לראשונה בשנת 2020 (מתוך חבילת האופציות להן היתה זכאית חברת הניהול חברת הניהול) של ריט אזוריים. ההוצאה החשבונית בגין נכללה בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2020.

¹³ ביום 29 בספטמבר 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את עדכון שכרו החודשי הקבוע של מר שטרסלר מסך של 60,000 ש"ח לסך של 66,000 ש"ח.

¹⁴ נכון למועד דוח זה, טרם אושר מענק לנושא המשרה על בסיס יעדים שנקבעו לו בגין שנת 2022.

¹⁵ ממשכורתו של מר שטרסלר, סמנכ"ל הכספים של החברה, יופחת מס בגין זקיפת הטבת שווי הרכב, בהתאם לתקנות מס הכנסה כפי שתהיינה בתוקף מעת לעת.

¹⁶ נכון למועד דוח זה, טרם אושר מענק לנושא המשרה על בסיס יעדים שנקבעו לו בגין שנת 2022.

¹⁷ למשכורתו של מר שמחה, סמנכ"ל הנדסה של החברה, יתווסף גילום המס בגין זקיפת הטבת שווי הרכב, בהתאם לתקנות מס הכנסה כפי שתהיינה בתוקף מעת לעת.

לפרטים בדבר ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים, בדבר כתבי פטור שניתנו לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה שאינם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, ובדבר כתבי שיפוי שניתנו לבעל השליטה ויו"ר הדירקטוריון ולדירקטור שהינו קרובו, ראו באור 31 לדוחות הכספיים ותקנה 29א להלן.

בעל השליטה בתאגיד

(תקנה 21א)

נכון למועד פרסום דוח תקופתי זה, בעל השליטה בחברה הינו מר חיים (הרשי) פרידמן, המחזיק בשיעור של 66.03% ממניות החברה, בעקיפין באמצעות חברת אדריס סטאר בע"מ, חברה בבעלותו המלאה. לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 5 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-003444), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

עסקאות עם בעל שליטה

(תקנה 22)

לפרטים בדבר עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורו, אשר לפי מיטב ידיעת החברה, החברה התקשרה בהן בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח, ראו באור 31 לדוחות הכספיים. יובהר, כי העסקאות בבאור 31 לדוחות הכספיים הינן התקשרויות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"); ההתקשרות עם נותן שירותים המתוארת בבאור 31 הינה התקשרות אחרת עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בה עניין אישי.

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

(תקנה 24)

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ראו דיווח מידי של החברה מיום 5 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-003444), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המימים

(תקנה 24א)

לפרטים אודות ההון הרשום, ההון המונפק וניירות הערך המימים של החברה, ראו דוח מידי של החברה מיום 12 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-006570) ודוח מתקן לו מיום 15 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-007137), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה וכן באור 27 לדוחות הכספיים.

מרשם בעלי מניות

(תקנה 24ב)

לפרטים ראו מרשם בעלי המניות שצורף כנספח לדוח מידי של החברה מיום 12 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-006570) ולדוח מתקן לו מיום 15 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-007137), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

מען רשום

(תקנה 25א)

מען הרשום של התאגיד: ארניה אוסוולדו 32, תל-אביב
כתובת הדואר האלקטרוני: lilach@azorim.co.il
טלפון: 03-7613401, 03-5632770
פקסימיליה: 03-7613405

הדירקטורים של החברה

(תקנה 26)

1. חיים (הרש) פרידמן – יו"ר דירקטוריון החברה

AD855533	מספר דרכון
1.7.1950	תאריך לידה
ארניה אוסולדו 32, תל אביב	מען להמצאת כתבי בי-דין
קנדית	נתינות
הוועדה למכירת נכסים, ועדת תרומות, ועדת השקעות	חבר בוועדות דירקטוריון
בעל השליטה בתאגיד	האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
כדירקטור - 6.2.2013; כיו"ר הדירקטוריון - 10.3.2013 ¹⁸	מועד תחילת כהונתו
משפט מסחרי וחשבונאות	השכלה
מנהל עסקים	עיסוקו בחמש השנים האחרונות
ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ, אזורים השקעות; Elizabeth Investments Limited; Foustania Limited; Fourtec-; Fourier Systems Ltd; Polystar Group H.F. Investments; Fourier Technologies Ltd; Beer Towers – King Solomon Ltd; Limited Columbia; Adarim Star Ltd; MIBA Star Ltd; Paltura Technologies Ltd; Enterprises Ltd	תאגידי נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור
לא	דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
כן. חמו של מר ג'ק קליין – סגן יו"ר הדירקטוריון	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
לא	האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/בעל כשירות מקצועית

2. ג'ק (ינקי) קליין – דירקטור (סגן יו"ר הדירקטוריון)

488543510	מספר דרכון
26.2.1978	תאריך לידה
Prat Avenue 958 Montreal, QC H2V 2V1 Canada	מען להמצאת כתבי בית-דין
אמריקאית	נתינות
הוועדה למכירת נכסים	חבר בוועדות דירקטוריון
מעניק שירותי ליווי עסקי, ייעוץ ושיווק לחברה נכדה	האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
28.12.2014 ¹⁹	מועד תחילת כהונתו
Upstate New York, Peekskill Community College York	השכלה
מתן שירותי ליווי עסקי, ייעוץ ושיווק לחברה נכדה עיסוק בפרויקטים שונים לייזום ומכירות בתחום הנדליין.	עיסוקו בחמש השנים האחרונות
אין	תאגידי נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור
לא	דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
כן. חתנו של בעל השליטה מר חיים (הרש) פרידמן	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
לא	האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/בעל כשירות מקצועית

¹⁸ הארכת כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה אושרה על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה מיום 7 ביוני 2022.

¹⁹ הארכת כהונתו כסגן יו"ר דירקטוריון החברה אושרה על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה מיום 7 ביוני 2022.

3. נורית פלג – דירקטורית בלתי תלויה

023769540	ת.ז.
22.10.1968	תאריך לידה
המסילה 32/4, הרצליה	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית	נתינות
חברה בוועדת הביקורת, ועדת התגמול ובוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	חברה בוועדות דירקטוריון
לא	האם היא עובדת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
20.12.2020 ²⁰	מועד תחילת כהונתה
לימודי עתודה טכנולוגית, הנדסאית אלקטרוניקה, סינגלובסקי תל-אביב; תואר ראשון במשפטים, המכללה למנהל.	השכלה
דח"צית בחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ (כיום); דח"צית בחברת דליה חברות אנרגיה בע"מ (כיום); דח"צית בחברת גבאי מניבים ופיתוח בע"מ (2017-2020).	עיסוקה בחמש השנים האחרונות
רני צים מרכזי קניות בע"מ ודליה חברות אנרגיה בע"מ.	תאגידים נוספים בהם היא מכהנת כדירקטורית
דירקטורית בלתי תלויה ²¹	דירקטורית חיצונית או בלתי תלויה
לא	האם היא בת משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
לא	האם היא בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית/ בעלת כשירות מקצועית

4. אברהם (רמי) זיו – דירקטור

7126691	ת.ז.
30.6.1942	תאריך לידה
מאוריצי ויטלה 9, תל אביב	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית	נתינות
ועדת השקעות	חבר בוועדות דירקטוריון
לא	האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
1.2.2015 ²²	מועד תחילת כהונתו
בוגר הנדסת בניין, הטכניון	השכלה
יועץ לעיריית מודיעין (כיום).	עיסוקו בחמש השנים האחרונות
אין	תאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור
לא	דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
לא	האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ בעל כשירות מקצועית.

²⁰ הארכת כהונתה כדירקטורית בלתי תלויה אושרה באסיפה הכללית השנתית של החברה ביום 7 ביוני 2022.

²¹ ביום 4 בנובמבר 2020 אישרה ועדת הביקורת בהתאם לסעיף 1 לחוק החברות, כי מתקיימים לגבי הגברת נורית פלג תנאי הכשירות לדירקטור חיצוני הקבועים בסעיפים 240(ב) עד (ו) לחוק החברות, וכי עומדת בתנאים הנדרשים לסיווגה כדירקטורית בלתי תלויה.

²² הארכת כהונתו כדירקטור אושרה באסיפה הכללית השנתית של החברה ביום 7 ביוני 2022.

5. ליאור מור – דירקטור חיצוני

038559860	ת.ז.
29.2.1976	תאריך לידה
אסותא 335 (ת.ד 379), אבן יהודה	מען להמצאת כתבי בי-דין
ישראלית	נתינות
חבר בוועדת הביקורת, ועדת התגמול ובוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	חבר בוועדות דירקטוריון
לא	האם הנו עובד של התאגיד, של חברה בת, של חברה קשורה או של בעל עניין בו
²³ 9.1.2020	מועד תחילת כהונתו
תואר שני במנהל עסקים (MBA) מאוניברסיטת תל אביב. תואר ראשון בכלכלה וניהול-המכללה האקדמית ת"א-יפו.	השכלה
מנכ"ל סילברסטין נכסים לימיטד בע"מ בישראל (כיום); דירקטור בלתי תלוי באם.אר.פי השקעות בע"מ (2017 - 2019); דירקטור בלתי תלוי בסטרוברי פילדס ריט לימיטד בע"מ (דצמבר 2015-2018).	עיסוקו בחמש השנים האחרונות
קבוצת אר. מור בע"מ	תאגידי נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור
דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
כן	האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/בעל כשירות מקצועית.

6. אברהם אלימלך – דירקטור חיצוני

063023246	ת.ז.
23.4.1954	תאריך לידה
מנוחה 5, תל אביב	מענו להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית	נתינות
חבר בוועדת הביקורת, ועדת התגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדה למכירת נכסים ובוועדת השקעות.	חבר בוועדות דירקטוריון
לא	האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
²⁴ 9.1.2020	מועד תחילת כהונתו
תואר שני במנהל עסקים (MBA) מאוניברסיטת תל אביב. תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן. לימודי תעודה שמאות וניהול מקרקעין.	השכלה
דירקטור בחברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ (כיום); דירקטור עצמאי בלידר הנפקות (1993) בע"מ (כיום).	עיסוקו בחמש השנים האחרונות
מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ ולידר הנפקות (1993) בע"מ.	תאגידי נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור
דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
כן	האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/בעל כשירות מקצועית.

²³ הארכת כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה אושרה על-ידי אסיפת בעלי המניות בחברה מיום 2 בינואר 2023.

²⁴ הארכת כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה אושרה על-ידי אסיפת בעלי המניות בחברה מיום 2 בינואר 2023.

נושאי משרה בכירה של התאגיד

(תקנה 26א)

להלן פירוט אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה שפרטיהם לא הובאו בהתאם לתקנה 26 לעיל, נכון למועד פרסום הדוח:

1. רון אבידן – מנכ"ל

ת.ז.	024163743
תאריך לידה	7.11.1968
תאריך תחילת כהונתו	16.5.2019 ²⁵
תפקיד בתאגיד, בחברת בת, בחברה קשורה או בבעל עניין	מנהלה הכללי של החברה, דירקטור בחברות בנות פרטיות בבעלותה של החברה, וכן דירקטור בריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ.
השכלה	מוסמך מנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב; בוגר כלכלה וניהול, אוניברסיטת תל אביב.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	מנהל כללי בחברת עופר השקעות בע"מ (2012 - אפריל 2019); דירקטור בחברת מליסרון בע"מ (2012 - מרץ 2019).
האם הוא בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר בתאגיד	לא
האם מורשה חתימה עצמאי בחברה	לא

2. לוי שטרסלר – סמנכ"ל כספים

ת.ז.	024838245
תאריך לידה	13.1.1970
תאריך תחילת כהונתו	2.9.2020
תפקיד בתאגיד, בחברת בת, בחברה קשורה או בבעל עניין	סמנכ"ל כספים, וכן דירקטור בחברות בנות פרטיות בבעלותה.
השכלה	בוגר כלכלה וחשבונאות האוניברסיטה העברית; בעל תעודת רואה חשבון
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	סמנכ"ל כספים אאורה השקעות בע"מ (2018-2020).
האם הוא בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר בתאגיד	לא
האם מורשה חתימה עצמאי בחברה	לא

3. מאיר שמחה – סמנכ"ל הנדסה ותכנון

ת.ז.	033371972
תאריך לידה	10.1.1977
תאריך תחילת כהונתו	12.4.2015
תפקיד בתאגיד, בחברת בת, בחברה קשורה או בבעל עניין	סמנכ"ל הנדסה ותכנון
השכלה	בוגר הנדסה אזרחית, טכניון מוסמך הנדסה אזרחית, טכניון
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	מנהל אזור במחלקת הנדסה בחברה
האם הוא בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר בתאגיד	לא
האם מורשה חתימה עצמאי בחברה	לא

4. גיל גורביץ' – סמנכ"ל שיווק

ת.ז.	066114943
תאריך לידה	17.10.1982
תפקיד בתאגיד, בחברת בת, בחברה קשורה או בבעל עניין	מנהל שיווק
תאריך תחילת כהונתו	23.11.2021
השכלה	בוגר ניהול תקשורת המכללה למנהל ראשון לציון
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	מנהל שיווק ומכירות (2018-2021); מנהל מכירות ארצי בחברה (2016-2018).
האם הוא בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר בתאגיד	לא
האם מורשה חתימה עצמאי בחברה	לא

5. יהונתן בראל – סמנכ"ל מכירות

ת.ז.	305388183
תאריך לידה	04.04.1991
תפקיד בתאגיד, בחברת בת, בחברה קשורה או בבעל ענין	סמנכ"ל מכירות
תאריך תחילת כהונתו	23.11.2021
השכלה	תיכונית
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	מנהל מכירות ארצי בחברה (2018-2021)
האם הוא בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר בתאגיד	לא
האם מורשה חתימה עצמאי בחברה	לא

6. איל טישל – סמנכ"ל התחדשות עירונית

ת.ז.	043391028
תאריך לידה	21.07.1981
תאריך תחילת כהונתה	18.10.2022
תפקיד בתאגיד, בחברת בת, בחברה קשורה או בבעל ענין	סמנכ"ל התחדשות עירונית
השכלה	תואר ראשון במשפטים ומנהל עסקים ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת רייכמן
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל דמרי גלים בע"מ – בשנים 2020-2022; מנהל אגף התחדשות עירונית בחברת אאורה השקעות – בשנים 2015-2020.
האם היא בעלת עניין או בת משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר בתאגיד	לא
האם מורשה חתימה עצמאי בחברה	לא

7. סבטלנה צוקר – חשבת

ת.ז.	320570740
תאריך לידה	29.11.1972
תאריך תחילת כהונתה	01.08.2022
תפקיד בתאגיד, בחברת בת, בחברה קשורה או בבעל ענין	חשבת
השכלה	תואר ראשון בכלכלה מהאוניברסיטה להנדסה טכנולוגית (אוקראינה); תואר ראשון בחשבונאות מאוניברסיטת תל-אביב; מוסמכת כרואת חשבון.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	עוזרת חשב בחברה.
האם היא בעלת עניין או בת משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר בתאגיד	לא
האם מורשה חתימה עצמאי בחברה	לא

8. מיכאל גילינסקי – מבקר פנים

ת.ז.	028795284
תאריך לידה	13.12.1971
תאריך תחילת כהונתו	13.5.2012
תפקיד בתאגיד, בחברת בת, בחברה קשורה או בבעל ענין	מבקר פנים בחברה ובחברות הקבוצה
השכלה	בוגר משפטים ומנהל עסקים המרכז הבינתחומי הרצליה מוסמך מנהל עסקים המכללה למינהל בראשון לציון
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	שותף אודיט בקרה וביקורת, חבר ועד מנהל בעמותות (בית תפילה ישראלי, קהילה ישראלית שוויונית שוהם, מכמנים), יו"ר ועדת ביקורת בתנועה הרפורמית
האם הוא בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר בתאגיד	לא
האם מורשה חתימה עצמאי בחברה	לא

מורשה חתימה של התאגיד

(תקנה 26ב)

אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים כמשמעותם בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ט-1968.

רואה החשבון המבקר של התאגיד

(תקנה 27)

בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון, מרכז עזריאלי 1, תל אביב.

שינויים בתקנון החברה

(תקנה 28)

אין.

המלצות והחלטות הדירקטוריון

(תקנה 29א)

ביום 29 במרץ 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן לבעלי המניות של החברה בסך כולל של 40 מיליון ש"ח, המהווים נכון לאותו מועד 0.1898 ש"ח למניה רגילה בת 1 ש"ח ערך נקוב של החברה ("הדיבידנד"), בהתאם למדיניות חלוקת דיבידנד שאומצה על-ידי החברה ביום 23 בנובמבר 2021. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 24 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-170436) ודוח מידי של החברה מיום 31 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-039748), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה. ביום 25 באפריל 2022 שילמה החברה לבעלי מניותיה את הדיבידנד, כאמור לעיל.

החלטות האסיפה הכללית שלא בהתאם להמלצת הדירקטוריון

(תקנה 29ב)

אין.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

(תקנה 29ג)

(1) ביום 7 ביוני 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (בס"ק זה: "האסיפה"), את ההחלטות כדלקמן: (1) מינוי מחדש של משרד רואי החשבון בריטמן אלמגור זהר ושות' כרואה החשבון המבקר של החברה לתקופת כהונה ששיומה במועד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה; (2) הארכת כהונתם של הדירקטורים בחברה (שאינם דירקטורים חיצוניים) בדירקטוריון החברה; (3) הארכה ועדכון של תנאי כהונתו והעסקתו של מר רון אבידן כמנכ"ל החברה למשך ארבע שנים נוספות והענקת תגמול הוני (715,736 יחידות מניה חסומות (RSU)); (4) הארכה ועדכון של תנאי כהונתו והעסקתו של מר חיים (הרש) פרידמן, בעל השליטה בחברה, כיו"ר דירקטוריון החברה, למשך שלוש שנים נוספות; (5) אישור תנאי כהונתו והעסקתו של מר גיק (ינקי) קליין, חתנו של מר חיים (הרש) פרידמן, בעל השליטה בחברה, כסגן יו"ר דירקטוריון החברה, למשך שלוש שנים; וכן- (6) אישורה של מדיניות התגמול המעודכנת של החברה לתקופה של שלוש שנים. לפרטים נוספים אודות סדר יומה של האסיפה ותוצאותיה, ראו דיווחים מידיים של החברה מימים 30 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-067075), 2 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-057123), 8 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-058224) ו- 12 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-088243) וכן באור 31 בדוחות הכספיים.

(2) ביום 2 בינואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, את הארכת מינוים של ה"ה אברהם אלימלך וליאור מור, לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים כדירקטורים חיצוניים בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 28 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-143446), המובא כאן על דרך ההפניה.

החלטות החברה

(תקנה 29א)

עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות

אין.

ביטוח נושאי משרה

ביום 6 במרץ 2023, אישרה ועדת התגמול את התקשרות החברה ביחס לתקופה שמיום 10 בפברואר 2023 (תום תקופת פוליסת הביטוח הקיימת), בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה לפי תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 6 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-024645) ובאור 31 לדוחות הכספיים.

כתבי פטור ושיפוי

- (1) לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה שאינם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם ניתנו כתבי פטור ושיפוי בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה מיום 17 באוקטובר 2011.
- (2) לבעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון, מר חיים הרש פרידמן, ניתן כתב שיפוי בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה מיום 7 ביוני 2022.
- (3) למר ג'ק קליין, סגן יו"ר הדירקטוריון, שהינו קרובו של בעל השליטה בחברה, ניתן כתב שיפוי בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה מיום 7 ביוני 2022.

תאריך: 28 במרץ 2023

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

שמות החותמים ותפקידם:

מנכ"ל
סמנכ"ל כספים

רון אבידן
לוי שטרסלר



אזורים
מרגישים שחיים כאן אנשים



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ליום 31 בדצמבר 2022

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 31 בדצמבר 2022

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("החברה"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. רון אבידן, מנכ"ל;

2. לוי שטרסלר, סמנכ"ל כספים;

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה הערכת סיכוני הדיווח והגילוי וקביעה מהם ההליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי ומהן היחידות העיסוקיות הרלוונטיות להערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בחברה, הערכת אפקטיביות של הבקרות הפנימיות באמצעות טסטים שבוצעו על ידי החברה (באמצעות יועצים חיצוניים), הן על רכיבי המעטפת, כגון VAI בקרות ברמת הארגון (Entity Level Controls), תהליך עריכה וסגירת הדוחות הכספיים ובקרות כלליות על מערכות המידע (Information Technology General Controls) והן על תהליכים אשר זוהו על ידי ההנהלה כתהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, שהינם: הכנסות ממכירות דירות למגורים וניהול תקבולים מלקוחות; ייחוס עלויות למלאי ורכש קבלנים; אשראי לזמן קצר וזמן ארוך.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31 בדצמבר 2022 ("מועד הדיווח"), הינה אפקטיבית.

הצהרות מנהלים - לפי תקנה 9(בד)(1) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים, התש"ל - 1970

הצהרת מנהל כללי

אני, רון אבידן, מצהיר כי :

- 1) בחנתי את הדוח התקופתי של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("התאגיד") לשנת 2022 ("הדוחות").
- 2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
- 3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;
- 4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית 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 המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- 5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

28 במרץ 2023

תאריך

רון אבידן, מנכ"ל

אני, לוי שטרסלר מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2022 (להלן – "הדוחות").
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

28 במרץ 2023
תאריך

לוי שטרסלר
סמנכ"ל כספים