



ריט אזוריס - ה.פ ליווינג בע"מ

דוח לרבעון הראשון של שנת 2023

אזוריס
Living
שכירות ארוכת טווח

תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023.
- דוחות כספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2023.
- מידע כספי נפרד ביניים ליום 31 במרץ 2023.
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 31 במרץ 2023.

להלן קישור לנוסח המונגש של הדוח התקופתי ביניים ליום 31 במרץ 2023, אשר יעלה לאתר החברה בסמוך לאחר פרסום הדוח במגנא, מוקדם ככל שניתן <https://ir.azorim.co.il/חברות-ציבוריות-בקבוצה>. למען הסר ספק, בכל מקרה של אי התאמה בין המידע המופיע בדוח זה לבין המידע בדוח התקופתי שפורסם באתר מגנא, הנוסח המחייב יהא הנוסח המפורסם באתר מגנא.



ריט אזוריס - ה.פ ליווינג בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

אזוריס
Living
שכירות ארוכת טווח

ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ
דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023

הדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 התפרסם במקור ביום 24 במאי 2023 (מס' אסמכתא : 2023-01-055833) ("הדוח הרבעוני המקורי"). דוח רבעוני זה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 מפורסם בדרך של הצגה מחדש (Restatement) ("הדוח הרבעוני המתוקן"). לפרטים אודות ההצגה מחדש והשפעתה על הדוחות הכספיים של החברה ראו דיווח מידי מיום 31 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא : 202301-101901) אודות קיומה של טעות מהותית המחייבת תיקון של דוחות כספיים. יובהר כי בדוח הדירקטוריון (הכולל עדכון לעסקי התאגיד), ובדוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, נעשו התאמות לרבות של הנתונים הכספיים והכמותיים המהותיים הנובעים מהתיקונים האמורים שנעשו בדוחות הכספיים המאוחדים המתוקנים של החברה ליום 31 במרץ 2023 ("הדוח הכספי המתוקן") וכן נוספו, ככל שנדרש, הבהרות ותיקונים בעקבות ההצגה מחדש (לשם הנוחות, פרטים ו/או נתונים שעודכנו סומנו ב-(*)). בכל יתר הפרטים בדוח הרבעוני המתוקן לא ערכה החברה כל שינוי, למעט אם צוין מפורשות אחרת ולמעט התאמות ושינויים שנדרשו לצרכי בהירות קריאת הדוח הרבעוני המתוקן. המידע המובא בחלקי הדוח הרבעוני המתוקן הינו נכון למועד פרסום הדוח הרבעוני המקורי ובכל מקום בו צוינו בדוח הרבעוני המתוקן המילים כגון "למועד הדוח" או "למועד פרסום הדוח" או "למועד פרסום הדוח" או כל נגזרת של ביטויים מסוג זה, הכוונה היא למועד פרסום הדוח הרבעוני המקורי, למעט אם צוין מפורשות אחרת.

לפרטים בדבר אירועים מהותיים שהתרחשו לאחר מועד פרסום הדוח הרבעוני המקורי ועד למועד פרסום הדוח הרבעוני המתוקן ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים המתוקנים ליום 31 במרץ, 2023, לרבות הפניית תשומת לב בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר הנכלל בדוח הכספי המתוקן, סעיפים 2.5.2 ו- 2.5.3 לדוח הדירקטוריון הרבעוני לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 כפי שפורסם ביום 31 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא : 2023-01-101907), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

דירקטוריון חברת ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("החברה" או "הקרן") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על פעילות החברה וכן את הסבריו לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2023 ("הדוחות הכספיים") ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 ("תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווח").

תיאור התאגיד וסביבתו העסקית במסגרת דוח הדירקטוריון כולל סקירה מצומצמת של העניינים בהם הוא עוסק, ונערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 שפורסם ביום 28 במרץ 2023 (מס' אסמכתא : 2023-01-033639) ("הדוח התקופתי לשנת 2022"), לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2022 אשר נכלל בו.

יודגש כי התיאור בדוח זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינו בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה נכון למועד דוח זה, אשר עלולים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות בשל נסיבות אשר אינן בשליטת החברה או שאינן בשליטתה הבלעדית ו/או התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 27 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 ("פרק תיאור עסקי התאגיד").

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. הצגה מחדש

1.1 איתור טעות ומאפייניה

במסגרת עריכת הדוחות הכספיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2023 ובחינת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה למועד זה, התגלה על ידי החברה כי נפלה טעות תחשיבית בחלק מהערכות שווי, אשר נערכו על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי בעל כישורים מקצועיים, ידע, מומחיות וניסיון מתאימים ("מעריך השווי"), ואשר שימשו לקביעת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 (בעיקר שלוש קרקעות בייעוד לדיוור להשכרה ארוכת טווח בישראל) ("השומות המקוריות").

הטעות התחשיבית שהתגלתה נוגעת לאופן יישום מודל התחשיב השמאי לקביעת השווי ההוגן של ארבעת הנכסים הבאים: אגמים באשקלון (פרויקט בהקמה), צומת פת בירושלים (קרקע), נופי בן שמן בלוד (קרקע) והרובע הבינלאומי בלוד (קרקע) ("הקרקעות").

שווין ההוגן של הקרקעות נאמד בהתאם לגישת החילוץ - השווי השיורי המתקבל לאחר קביעת שווי הנכס כבנוי (כולל מע"מ), הפחתת רווח יזמי מקובל והפחתת עלויות ההקמה (הכוללות מע"מ). במסגרת תחשיב השווי כאמור התווסף בשוגג לשווי השיורי שהתקבל רכיב מע"מ (בשיעור של 17%), וזאת על אף שכלל המרכיבים ששימשו לחילוץ השווי כבר כללו את רכיב המע"מ.

יובהר, כי בשלב עריכת השומות המקוריות, ובטרם אושרו ופורסמו הדוחות הכספיים לשנת 2022, ביצעו החברה ומעריך השווי בחינות סבירות של הפרמטרים, ההנחות והאומדנים, אשר שימשו לצורך עריכתן. כן בוצעה בחינת סבירות של שווי ההוגן הכולל של הקרקעות שנקבע בשומות המקוריות, בין היתר, ביחס להערכות שווי פומביות של נכסים דומים אחרים, וביחס לשווי קרקע ליחידת דיוור להשכרה הנגזר מעסקאות רלבנטיות לרכישת קרקעות בייעוד לדיוור להשכרה ארוכת טווח במיקום ובמאפיינים דומים לקרקעות החברה.

על בסיס האמור לעיל, הגיעו דירקטוריון החברה והנהלתה למסקנה כי השווי שנקבע בשומות המקוריות שיקף את שווי ההוגן של הקרקעות ליום 31 בדצמבר 2022.

1.2 בחינה מחדשת של מעריך השווי

עם איתור הטעות התחשיבית, בוצעה על ידי מעריך השווי בחינה מקיפה חוזרת, במסגרתה הוא בחן את כלל הנחות העבודה ששימשו אותו במודל הערכות השווי המקוריות, ובעיקרן: שיעורי היוון; שיעור צמיחה בתקופת ההקמה; שיעור צמיחה בתקופת ההנבה; שיעור הרווח היזמי; ועלויות הבניה. לאחר בחינתו החוזרת הגיע מעריך השווי למסקנה, כי נכון היה להעלות את שיעור הצמיחה בתקופת ההקמה בלבד, לשיעור של 2.5% חלף 1% שנקבע בשומות המקוריות ולהגדיל את עלויות ההקמה בפרויקט בירושלים.

השווי ההוגן המעודכן ליום 31 בדצמבר 2022 של הקרקעות שנאמדו מחדש על ידי מעריך השווי, בהתבסס על תוצאות הבחינה החוזרת שערך, הסתכם לסך של 863.5 מיליון ש"ח, לעומת שווי הוגן, על פי השומות המקוריות וכפי שדווח בדוחות הכספיים המקוריים ליום 31 בדצמבר 2022, בסך של 893 מיליון ש"ח (הפחתה של 29.5 מיליון ש"ח).

בתום הבחינה המקיפה החוזרת, ועל בסיס המוצג לעיל, הגיע מעריך השווי למסקנה כי על אף הטעות התחשיבית, השווי שנקבע לקרקעות בשומות המקוריות ליום 31 בדצמבר 2022 נמצא בטווח הסביר של השווי ההוגן לאותו מועד.

1.3 מינוי מעריך שווי נוסף לתיקוף השווי ההוגן

במקביל לבחינה החוזרת של מעריך השווי, ומתוך מטרה לתקף את השווי ההוגן המעודכן של הקרקעות שהוא קבע, פנתה החברה למעריך שווי בלתי תלוי נוסף, בעל כישורים מקצועיים, ידע, מומחיות וניסיון מתאימים ("מעריך השווי הנוסף"), בבקשה לבחון את שווי הקרקעות (למעט נכס אגמים אשקלון הנמצא בהקמה) ליום 31 בדצמבר 2022 ולערוך חוות דעת המתייחסת לשווי ההוגן בהתאם לתקן 14.0 "פרוט מזערי נדרש בסקירה של שומת מקרקעין (review)", אשר פורסם על ידי מועצת שמאי המקרקעין והועדה לתקינה שמאית. במסגרת הפניה כאמור התבקש מעריך השווי הנוסף לערוך תחשיב שווי הוגן נפרד, לרבות קביעת המודל השמאי המיטבי, הנחות המודל, הפרמטרים והאומדנים הנדרשים ליישומו, תוך התחשבות וניתוח מידע שוק רלבנטי; והכל בהתאם לשיקול דעתו המקצועי הבלעדי.

השווי ההוגן של הקרקעות ליום 31 בדצמבר 2022 אותו קבע מעריך השווי הנוסף נמצא במתאם גבוה מאד לשווי ההוגן המעודכן לאותו מועד אותו קבע מעריך השווי, באופן שהפער בין שני הערכים (המעודכן והמתקף) נמצא בטווח הסביר של סטיית אומדן שמאית מקובלת. בהקשר זה ראו באור 2.1. לדוחות הכספיים לשנת 2022 בדבר שימוש באומדנים בעריכת דוחות כספיים.

1.4 השלכות הטעות על הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2023

להלן השלכות הטעות ליום 31 במרץ 2023 (במיליוני ש"ח), אשר הסתכמה לסך של 29.5 מיליון ש"ח:

סעיף	סכום שדווח	סכום שהיה צריך לדווח	שיעור הטעות ביחס לסכום שדווח	שיעור הטעות ביחס לסכום שהיה צריך לדווח
סך נכסים	3,114	3,084	0.96%	0.97%
סך נכסי נדל"ן להשקעה (מניב ובהקמה)	2,959	2,930	0.98%	0.99%
הון עצמי	1,028.6	999	2.88%	2.96%
הפסד כולל לתקופה	20.7	20.6	0.48%	0.49%

להלן השלכות הטעות לשנת 2022 (במיליוני ש"ח), אשר הסתכמה לסך של 29.5 מיליון ש"ח:

סעיף	סכום שדווח	סכום שהיה צריך לדווח	שיעור הטעות ביחס לסכום שדווח	שיעור הטעות ביחס לסכום שהיה צריך לדווח
סך נכסים	3,281	3,252	0.85%	0.86%
סך נכסי נדל"ן להשקעה (מניב ובהקמה)	2,955	2,926	0.95%	0.96%
ירידת ערך של הקרקעות	(245)	(274)	11.8%	10.6%
הון עצמי	1,049	1,020	2.67%	2.74%
הפסד כולל לשנה	20	49	145%	58%

לאור ההשפעה המהותית של הטעות על ההפסד וההפסד הכולל של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, תיאמה החברה בדרך של הצגה מחדש את דוחותיה הכספיים למועד ולשנה זו, ובהתאמה גם את הדוחות הכספיים ביניים ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו מועד, על מנת לשקף בהם למפרע את השלכות תיקון הטעות באומדן השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה לאותו מועד, המסתכמת לסך של 29.5 מיליון ש"ח, על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

לפרטים נוספים אודות השלכות הטעות על הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2023 ראו ביאור 4 לדוח הכספי המתוקן.

לעניין אפקטיביות הבקרה הפנימית ראו פרק ה' לדוח הרבעוני המתוקן – דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023.

2. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי החברה

2.1. החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 10 בדצמבר 2019 כחברה פרטית בערבונו מוגבל.

2.2. החברה הוקמה במטרה לשמש כקרן להשקעות במקרקעין כמשמעה בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], המתמקדת בתחום המגורים להשכרה ארוכת טווח בישראל.

2.3. ביום 5 בפברואר 2020 השלימה החברה את ההנפקה הראשונה לציבור של מניותיה על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף מיום 3 בפברואר 2020, והחל מיום 9 בפברואר 2020 החברה הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה").

2.4. תיאור תמציתי של תחום הפעילות של החברה

החברה פועלת מאז הקמתה ליצירת פורטפוליו של נכסים בתחום הדיור להשכרה בשני אופנים: ייזום עצמי של פרויקטים בתחום המגורים להשכרה ארוכת טווח, וכן רכישת דירות מיזמים אחרים במטרה להשכירן לטווח ארוך.

על פי מדיניות ההשקעות הנוכחית של החברה, פעילות החברה מתמקדת בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, דהיינו, ייזום ורכישה של נדל"ן מניב להשכרה, תוך התמקדות בנכסי מגורים להשכרה ונכסי נדל"ן הנלווים אליהן כגון: שטחים מסחריים, חנויות וכיו"ב, השכרתם ומתן שירותים הנלווים להשכרתם.

עיקר נכסי החברה מאופייין כמתחמי מגורים בהיקף של מאות יחידות דיור המוקמים ומנוהלים על-ידי החברה. ניהול מתחמים שלמים מייצר לחברה יתרון לגודל בהקטנת עליות הקמה, בניהול ובתפעול הנכסים. כמו כן, במתחמי החברה מוקמים שטחים ציבוריים משמעותיים שמטרתם לייצר ערך מוסף לדיירים, לבדל את שירותי החברה ביחס למוצע בשוק ולהביא להגדלת הכנסותיה על ציר הזמן משירותים נוספים.

לצורך ניהול פעילותה, התקשרה הקרן ביום 3 בפברואר 2020 עם ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת ("חברת הניהול"), שותפות מוגבלת בשליטתה המלאה (בעקיפין) של אזורים בנין (1965) בע"מ ("אזורים בנין"), שהינה בעלת השליטה בקרן¹, בהסכם ניהול, לפיו תספק חברת הניהול לחברה שירותי ניהול וייעוץ, לרבות שירותי איתור השקעות בתחום פעילות החברה ("הסכם הניהול"). בנוסף, התקשרה החברה עם

¹ אזורים בנין נחשבת לבעלת השליטה בחברה כמשמעות המונח בסעיף 268 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. אזורים בנין מוחזקת במלואה על ידי אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ.

חברת הניהול בהסכם ניהול ייזום לפיו תספק חברת הניהול לחברה שירותי ייזום וניהול הקמת פרויקטים ("הסכם הייזום"). לפרטים נוספים בנוגע להתקשרות עם חברת הניהול ולהסכמי הניהול והייזום כאמור ראו סעיפים 10.2 ו- 10.3 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 ("פרק הפרטים הנוספים").

בהמשך לאמור בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 בדבר התפתחות האינפלציה ועליית הריבית והשפעותיהם על אסטרטגיית הפעילות, ממשיכה החברה לפעול להגדלת מקורותיה הכספיים, בלימת קצב הצמיחה ועסקאות להגדלת הפורטפוליו והשקעת יתרות הנוזילות בפיקדונות צוברי ריבית.

2.5. פעילותה העסקית של החברה

2.5.1. פעילותה העסקית של החברה נחלקת לשלושה תחומים:

ייזום פרויקטים בייעוד לדיור להשכרה - ייזום פרויקטים בערים מרכזיות או בעלות פוטנציאל השבחה ובהיקף דירות משמעותי לפרויקט המאפשר להנות מיתרון לגדול בהקמתו ובניהולו של הנכס לכשיאוכלס.

רכישת יחידות דיור בהקמה - רכישת דירות בייעוד למגורים, בעסקאות הזדמנותיות המשקפות הנחה ביחס ליחידות המגורים בשוק, תוך התמקדות בנכסים הסמוכים לנכסים קיימים בפורטפוליו או באזורי ביקוש מובהקים ותוך דגש על רכישת בניינים שלמים ללא כניסה לעסקאות של נכסים מעורבים.

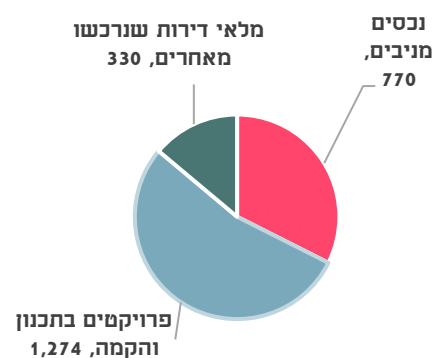
נכסים מניבים - עדיפות לנכסים המייצרים תשואה בסמוך למועד הרכישה שלהם. נכסים מניבים עשויים להיות נכסים בייעוד לדיור להשכרה או כאלו שניתן להמירם לייעוד להשכרה, או מלאי מגורים בשוק.

נכון למועד דוח זה, לחברה נכסי מגורים להשכרה בשלבי הנבה, הקמה ותכנון בהיקף של כ- 2,374 יחידות דיור ב- 13 מתחמים שונים בפריסה ארצית והחברה מייעדת את כלל פורטפוליו הנכסים שלה להשכרה ארוכת טווח. נכון למועד דוח זה, מעל 80% מהיקף יחידות הדיור בפורטפוליו של החברה הינו בייזום עצמי והיתרה מקורה ברכישה מצדדי ג':

נכסים מניבים – 4 מתחמי מגורים להשכרה מאוכלסים בערים ת"א, ראשון לציון, אור יהודה ואשדוד.

פרויקטים בתכנון והקמה - 5 מתחמי מגורים להשכרה בערים ת"א, לוד, ירושלים ואשקלון.

מלאי דירות שנרכשו מאחרים - מקבצים של יחידות דיור למגורים הנמצאות בשלבי הקמה, בערים- ירושלים, בת ים, חיפה ובני ברק.



מקורות הרווח של החברה:

- רווח מפעילות השכרה של דירות
- רווח יזמי המוכר במהלך תקופת ההקמה של פרויקטי החברה.
- רווח הנובע מעליית שווי מלאי הדירות בפרויקטים בתקופת ההנבה.

2.5.2. עדכון אודות פרויקטים בהם חל שינוי במהלך תקופת הדוח ולאחריה:

(א) **פרויקט "נופי בן שמן" בלוד** – פרויקט להקמת 402 יחידות דיור בנוסף לכ - 900 מ"ר שטחי מסחר וכ - 600 מ"ר שטחי משרדים בו זכתה החברה במסגרת מכרז של "דירה להשכיר". הפרויקט כולל 336 יחידות דיור המיועדות להשכרה ארוכת טווח לתקופה שלא תפחת מ - 15 שנה ברציפות (50% מיחידות הדיור מיועדות לזכאים בשכר דירה מפוקח) ו - 66 מיחידות הדיור ניתנות למכירה פרטנית בשוק החופשי.

בחודש נובמבר 2022 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט. החברה פועלת לקבלת היתר מלא להקמת פרויקט, הצפוי להתקבל עד לסוף שנת 2023, ומועד הקמתו יבחן בהתאם לגיוס מקורות המימון הנדרשים.

במהלך חודש מרץ 2023 הגיעה החברה להסכמה עם הבנק שהעמיד מימון לרכישת הקרקע, לפיה פרעה החברה 80 מיליון ש"ח, בעקבות הפחתה בשווייה של הקרקע.

לפרטים אודות יתרת ההלוואה בגין הפרויקט בעקבות ירידת ערך הנכס ופירעון חלק מההלוואה כאמור לבנק המממן, ראו סעיף 6.5 להלן, סעיף 6.3 בפרק תיאור עסקי התאגיד ודיווח מיידי של החברה מיום 28 במרץ 2023 (אסמכתא : 033663-01-2023), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

בנוגע להתפתחות שווי הנכס לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 10ה', לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2023.

(ב) **פרויקט "הרובע הבינלאומי" בלוד** – פרויקט להקמת 244 יחידות דיור בו זכתה החברה במסגרת מכרז של "דירה להשכיר" בחודש פברואר 2022. על פי תנאי המכרז, יחידות הדיור בפרויקט מיועדות להשכרה ארוכת טווח לתקופה שלא תפחת מ - 15 שנה ברציפות (50% מיועדות לזכאים בשכר דירה מפוקח).

במסגרת תכנון הפרויקט, עלתה סוגיה של מחסור בשטחי שירות בכלל מגרשי התבי"ע (ובניהם מגרש הפרויקט). עיריית לוד מקדמת תב"ע מתקנת להפקדה במהלך השנה ורק לאחר אישורה יהיה ניתן לקדם היתר בניה. לאור זאת, להערכת החברה, הקמת הפרויקט תחל לכל המוקדם במחצית השנייה של שנת 2024 ומועד הקמתו יבחן בהתאם לגיוס מקורות המימון הנדרשים.

במהלך חודש מרץ 2023 הגיעה החברה להסכמה עם הבנק שהעמיד מימון לרכישת הקרקע, לפיה פרעה החברה 80 מיליון ש"ח, בעקבות הפחתה בשווייה של הקרקע.

לפרטים אודות יתרת ההלוואה בגין הפרויקט בעקבות ירידת ערך הנכס ופירעון חלק מההלוואה כאמור לבנק המממן, ראו סעיף 6.5 להלן וכן סעיף 6.5 בפרק תיאור עסקי התאגיד ודיווח מיידי של החברה מיום 28 במרץ 2023 (אסמכתא : 033663-01-2023), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה. בנוגע להתפתחות שווי הנכס לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 10ה', לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2023.

(ג) **פרויקט מעונות הסטודנטים בת ים** – פרויקט להקמת 196 יחידות למגורי סטודנטים וכן כ - 660 מ"ר שטחי מסחר. לאור הדחיות שנבעו מתת"ל 103 והדחיות הנוספות שנבעו מהימצאות

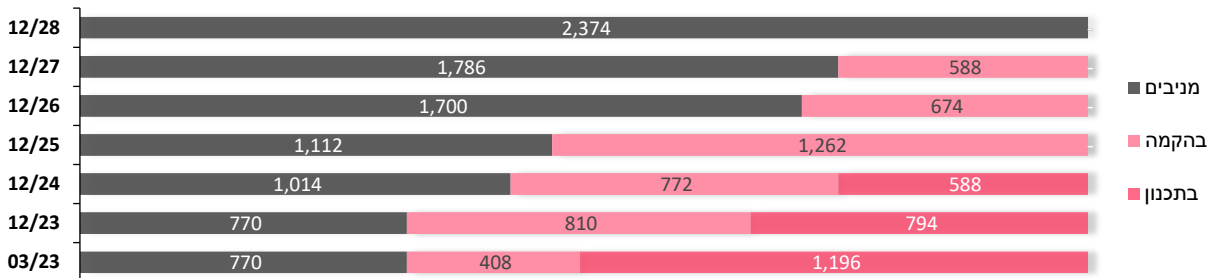
של צינור הניקוז, במהלך חודש מרץ 2023 הוסכם בין החברה לבין עיריית בת ים, הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ותאגיד המים העירוני מי בת ים, לבטל את ההתקשרות בהסכם הפיתוח כנגד: השבת התשלום ששולם בגין חכירת המקרקעין בתוספת ריבית והצמדה (בכפוף לאישור התב"ר על ידי משרד הפנים), השבת סכום היטל ההשבחה ששולם בתוספת ריבית והצמדה בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ריבית על תשלומי חובה) וכן השבת תשלום דמי ההקמה ששולמו בהתאם לתעריפי שנת 2023 ללא הפרשי ריבית והצמדה. בגין רכיב המע"מ ששולם התחייבה העיריה לפנות לרשויות המע"מ (לצורך השבתו).

נכון למועד דוח זה, הסכם הביטול האמור נחתם על ידי הצדדים ואולם התב"ר להשבת הכספים ששולמו בגין המקרקעין טרם אושר על-ידי משרד הפנים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 12.5 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

(ד) בנוגע להתפתחות שווי הנכס בצומת פת בירושלים לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 10ה', לדוח הכספי המתוקן.

לתיאור כלל הפרויקטים של החברה, לרבות הפרויקטים האמורים בסעיפים 2.5.2 לעיל, ראו סעיפים 8 עד 13 בפרק תיאור עסקי התאגיד, הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

להלן הערכת החברה בקשר עם סטטוס הנכסים ומועדי הפעלתם במונחי כמות יחידות דיור ביחס לכלל הפרויקטים של החברה נכון למועד דוח זה:



בכוונת החברה להמשיך ולפעול על מנת להוציא לפועל את הפרויקטים לגביהם היא מקדמת נכון לעתה תהליכי תכנון ורישוי וזאת במקביל ובכפוף לאיתור מקורות מימון הנדרשים להקמתם.

המידע המפורט לעיל ביחס להיקף היחידות בפרויקטים, מועדי השלמת הקמתן, מועדי מסירתן, מועדי הפעלת הנכסים והיקף הכנסות השכירות הצפוי מהפרויקטים, הינו מידע המבוסס על הערכות, תחזיות, אומדנים, מטרות ותחשיבים כלכליים שערכה החברה, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה כולה בשליטת החברה, ומהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך. כן יובהר, כי המידע בדבר היקף היחידות בפרויקטים ומועדי השלמת הקמת, מסירת והפעלת הנכסים, מבוסס, בין היתר, על חתימת הסכמים עם גופים מממנים להקמת הפרויקטים, על הסכמים חתומים עם גופים מבצעים הקיימים בחלק מהפרויקטים, על מועדי אישור תוכניות בנין עיר מתאימות, מועדים לקבלת היתרי בניה ועל הערכות החברה בהתבסס על ניסיונה. הערכות ותוכניות החברה עלולות שלא להתממש או להתממש באופן השונה מתכנוני החברה כך שהנתונים בפועל עלולים להיות שונים מהנתונים המפורטים לעיל, לרבות במידה שיתקיים אחד או יותר מן הבאים: (א) שינוי לרעה בביקוש לדיור להשכרה או במחירי השכירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן להשכרה למגורים בכלל ובאזור בו ממוקמים הפרויקטים בפרט; (ב) שינויים בשיעורי

הריבית והאינפלציה; (ג) עיכובים בהקמה בשל שינויים בזמינות חומרי גלם ו/או בזמינות כוח אדם; (ד) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקטים, לרבות אישורים רגולטוריים ואישורים מגופים מממנים (התלויים בצדדים שלישיים); (ה) יחולו שינויים בפעילות החברה בשל השלכות נגיף הקורונה על הכלכלה העולמית בכלל ועל המשק הישראלי בפרט; (ו) התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 27 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

2.5.3. עדכון מידע בדבר אירועים אחרים שהתרחשו במהלך תקופת הדוח ולאחריה:

(א) התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 28 במרץ 2023, אישרה ועדת התגמול של החברה לפי תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, את התקשרות החברה ביחס לתקופה שמיום 31 במרץ 2023 (תום תקופת פוליסת הביטוח הקודמת), בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה באמצעות חברת ביטוח, בתנאים דומים בחלקם לתנאי הפוליסה הקודמת ובתוספת חריג סנקציות ("הפוליסה"). הפוליסה הינה לתקופה של 18 חודשים (עד ליום 30 בספטמבר 2024), בגבול כיסוי אחריות של עד 10 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח)² ובהשתתפות עצמית בסכום שלא יעלה על 125,000 דולר ארה"ב, תמורת פרמיה שנתית על סך של 68,137 דולר ארה"ב לכיסוי תביעות שיתקבלו בתקופה זו. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 28 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-029530), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

(ב) תשקיף מדף

ביום 2 בפברואר 2023, פרסמה החברה תשקיף מדף הנושא תאריך של יום 3 בפברואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-013797) שעל-פיו יכול שיוצעו ניירות ערך באמצעות דוחות הצעת מדף, כמפורט בתשקיף המדף האמור.

(ג) הקצאת אופציות לא סחירות לחברת הניהול בעקבות השלמת הנפקת זכויות

ביום 11 בדצמבר 2022, הנפיקה החברה 9,000,220 מניות רגילות של החברה, באמצעות הקצאת זכויות, על פי דוח הצעת מדף מיום 17 בנובמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-138607), בתמורה הכוללת (ברוטו) על סך של 92.7 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 17 בנובמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-138607), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. בהתאם להנפקת הזכויות כאמור לעיל, התגבשה זכאותה של חברת הניהול להקצאת 450,011 אופציות (5% מסך המניות שהונפקו במסגרת הנפקת הזכויות) לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל – 450,011 מניות רגילות (בס"ק זה: "אופציות").

נוכח הוראות הסכם הניהול ומדיניות התגמול של החברה, לפיהן חברת הניהול רשאית להורות כי האופציות להן היא זכאית, כולן או חלקן, יוקצו ישירות לעובדי חברת הניהול או לנושאי משרה מטעמה, ועל פי בקשתה של חברת הניהול, הוקצו לה בשלב זה כ – 396,010 אופציות

² יצוין, כי ככל וגבול האחריות לתקופה ימוצה, יעלה גבול האחריות ב – 2 מיליון דולר נוספים לתקופה של 6 חודשים, וזאת ככל שהייתה תביעה שהפחיתה את גבולות האחריות ב – 12 החודשים הראשונים.

הניתנות למימוש לכ – 396,010 מניות רגילות, המהוות כ- 4.4% מסך המניות הרגילות שהנפיקה חברה מכוח דוח הצעת המדף, כאשר יתרת האופציות להן זכאית חברת הניהול כאמור, בסך של כ- 54,001 אופציות, יכול שיוקצו למנכ"ל החברה בהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות עמו, וזאת על פי בקשת חברת הניהול ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על-פי דין. ביום 7 בפברואר 2023 התקבל אישור הבורסה לרישום המניות שתנבענה ממימוש האופציות כאמור.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 17 בינואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-008097) ו- 7 בפברואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-015078), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

(ד) בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת

ביום 10 במאי 2023 הומצאה לחברה בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת בהתאם להוראות סעיף 198 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (בס"ק זה: "**בקשת האישור**" ו- "**חוק החברות**"), בהתאמה) אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו על ידי בעל מניות בחברה כנגד החברה, חברת הניהול של החברה, אזורים חברה להשקעות בפתוח ובנין בע"מ (להלן – אזורים) ונושאי משרה ודירקטורים בחברה. עניינה של התביעה נשוא בקשת האישור נוגע להליך אישורן של שלוש עסקאות במסגרתן רכשה החברה קרקעות לדיור להשכרה במסגרת מכרזים פומביים של רשות מקרקעי ישראל והחברה הממשלתית דירה להשכיר, בטענה, כביכול, כי הנן עסקאות עם בעלי עניין אשר היו טעונות אישורים מיוחדים לפי הוראות הפרק החמישי לחלק השישי לחוק החברות, לאור קיומו של עניין אישי לכאורה בעסקאות אלו של אזורים (אשר מחזיקה, בעקיפין בכ- 36.29% ממניות החברה), חברת הניהול (שהינה תאגיד בשליטת אזורים) ונושאי המשרה בחברה הממונים על-ידי חברת הניהול, בשל זכאותה של חברת הניהול לדמי ניהול ודמי ניהול הייזום מהחברה הנגזרים מהיקף הנכסים והנכסים בהקמה של החברה ומגיוסי הון וניירות ערך המירים למניות של החברה.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-050304), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. החברה לומדת את בקשת האישור ותגיש את תגובתה כנדרש בהתאם להוראות הדין. כמו כן, בהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של החברה למועד הדוח הרבעוני המקורי, נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך, לא ניתן להעריך בשלב זה את סיכויי הצלחת בקשת האישור.

לפרטים אודות הערכת סיכויי הצלחת הליך בקשת האישור למועד הדוח הרבעוני המתוקן, ראו ביאור 10ה', לדוח הכספי המתוקן.

(ה) הנפקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה

במהלך חודש מאי 2023, ביצעה החברה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בסך של 75 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), בתמורה כוללת ברוטו בסך של 67.1 מיליון ש"ח, כך שלמועד דוח זה ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') של החברה הינו 225.48 מיליון ש"ח ערך נקוב.

נכון למועד חתימת הדוח, כספי תמורת ההנפקה הועברו לנאמן לאיגרות החוב סדרה א', ויועברו לחברה לאחר השלמת רישום השעבודים על ערבויות חוק המכר בפרויקט פארק הים בבת ים ורישום הערות האזהרה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') בפרויקט כפר שלם (נכון למועד הדוח, בפרויקט כפר שלם שועבדו ערבויות חוק המכר אשר יתבטלו בעת רישום הערות האזהרה).

לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 9 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-049365) ודוח משלים לו מיום 15 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-051639) ודיווח מיום 15 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-0581963), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

(ו) אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה

ביום 2 במאי 2023 קיבלה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (בס"ק זה: "האסיפה"), את ההחלטות שלהלן: (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) אישור הארכת כהונתו של מר רון מאור כדירקטור (שאינו דירקטור חיצוני) בדירקטוריון החברה עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה; (3) הארכת כהונתה של גב' אפרת טולקובסקי כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת (שניה) בת שלוש שנים; ו – (4) הארכת כהונתו של מר דניאל ברנשטיין כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה נוספת (שניה) בת שלוש שנים. לפרטים נוספים אודות זימון האסיפה ותוצאותיה, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 28 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-033672) ומיום 2 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-047109), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

(ז) הון אנושי

נושאי המשרה המכהנים כיום בחברה הינם כמפורט בתקנה 26 ותקנה 26א בפרק הפרטים הנוספים, כאשר נותני שירותים נוספים לחברה על פי הסכם הניהול (כמפורט בסעיף 1.4 לעיל) אינם בגדר נושאי משרה בחברה, בחברה לא מועסקים עובדים ואין בחברה אנשי מפתח.

חברת הניהול מספקת לחברה את שירותי הניהול באמצעות עובדים של חברת הניהול ובאמצעות שירותים אותם מקבלת חברת הניהול מאזורים בנין.

נושאי המשרה בחברה אינם מקבלים שכר מהחברה אלא מקבלים תגמול עבור כהונתם בחברת הניהול, ובכלל זה, גם בקשר עם מתן מלוא השירותים המוענקים לחברה על-ידם, כחלק מהסכם הניהול. לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול, ראו סעיף 10.2 לפרק הפרטים הנוספים.

להלן פירוט בדבר מצבת העובדים ונושאי המשרה המועמדים לרשות החברה על ידי חברת הניהול (שכאמור הינם עובדי חברת הניהול ושכרם משולם במלואו על-ידי חברת הניהול) נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 ו- 2022 וסמוך למועד פרסום זה³:

31.12.2021	31.12.2022	סמוך למועד דוח זה	
2	3	3	הנהלה בכירה
4-	2	2	מחלקת כספים
6	6	6	מחלקת תפעול ושירות

במהלך שנת 2022 וכן במהלך תקופת הדוח, לא חלו שינויים מהותיים במצבת העובדים המועמדים לרשות החברה על ידי חברת הניהול, פרט לקליטתו של סמנכ"ל הכספים של החברה בחודש ספטמבר 2022.

2.6. נכסים מניבים מהותיים מאוד ומהותיים של החברה – נתונים עיקריים ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו מועד:

דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תשואה שנתי צפוי	שיעור מסך ה-NOI	NOI 01-03/23 (באלפי ש"ח)	שיעור מסך השווי ההוגן	שווי הוגן (באלפי ש"ח)	שיעורי תפוסה למועד פרסום הדוח	שטח עיקרי באלפי מ"ר	נכס
54.1	51.7	2.98%	13%	1,648	12%	221,100	99%	12	אשדוד
*65.8	70.6	2.7%	10%	1,320	14%	256,414	95%	7	כפר שלם
59.8	58.6	3.28%	31%	3,998	27%	487,900	99%	23	רקפות
61.4	54.4	2.91%	46%	5,888	47%	810,600	99%	37	בית בפארק
		2.90%	100%	12,854	100%	1,776,014	99%	78	סה"כ

* ברבעון הראשון לשנת 2023, הושכרו דירות 5 חדרים בלבד ולכן דמי השכירות הממוצעים למטר נמוכים מהממוצע הכולל המתייחס גם לדירות 3 ו-4 חדרים, בהן המחיר למ"ר יותר גבוה

בנוסף לאמור בטבלה שלעיל, לחברה שתי קרקעות מהותיות מאוד בקשר עם: א. פרויקט לבניית שני מתחמים בשכונת נופי בן שמן בעיר לוד הכוללים זכויות להקמת 402 יחידות דיור המיועדות להשכרה לטווח ארוך, בנוסף לכ- 900 מ"ר שטחי מסחר על קרקעיים וכ- 600 מ"ר שטחי משרדים על קרקעיים, על מגרשים בשטח כולל של כ- 10.5 דונם. שוויים ההוגן המועדכן של המקרקעין נכון ליום 31 במרץ 2023 עמד על כ- 318 מיליון ש"ח. ב. פרויקט להקמת 296 יח"ד למגורים המיועדות להשכרה לטווח ארוך וכן כ- 2,900 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים, במתחם צומת פת בעיר ירושלים. שוויים ההוגן של המקרקעין נכון ליום 31 במרץ 2023 עמד על כ- 336 מיליון ש"ח.

³ יצוין כי פרט לעובדי חברת הניהול המפורטים בטבלה שלעיל, חברת הניהול מקבלת שירותים מעובדים ונותני שירותים שונים המשמשים, באופן חלקי ובמידת הצורך, לפעילות החברה.

⁴ יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2021 כיהן מנכ"ל החברה גם בתפקיד נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים.

3. ניתוח המצב הכספי

הסברים ביחס לתקופות מקבילות אשתקד	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ		(באלפי ש"ח)
		2022	2023	
				נכסים
למידע בדבר מקורות ושימושים ושינויים בהיקף המזומנים ושווי מזומנים של החברה, ראו סעיף 4 להלן.	257,551	128,687	50,484	מזומנים ושווי מזומנים
היתרה כוללת מזומנים בעקר פיקדונות שהופקדו לתקופה העולה על שלושה חודשים, וכן פקדונות משועבדים או מוגבלים.	58,863	96,357	62,654	פקדונות לזמן קצר
הגידול ביתרה נובע עקב ביטול פרויקט בת ים מעונות הסטודנטים וסיווגו מנדל"ן להשקעה לסעיף חייבים.	905	93	31,236	נכסים שוטפים אחרים
גידול זניח ברבעון הראשון לשנת 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר, 2022, אשר נובע בעקר מעדכון ערך הזמן של הנכסים המניבים.	1,772,500	1,387,500	1,776,014	נדל"ן להשקעה מניב
ברבעון הראשון לשנת 2023 בוצעו השקעות בנכסים בסך של כ-30 מיליון ₪ בגין פרויקט אשקלון (23 מיליון) ופרויקט בן שמן (7 מיליון ש"ח) מנגד, בוצע סיווג בסך של כ-30 מיליון ₪ בגין פרויקט בת ים הסטודנטים שסווג לסעיף חייבים.	(*) 1,153,272	898,378	(*) 1,153,903	נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות קרקע ואופציה לרכישת נדל"ן להשקעה
	8,651	5,067	10,075	רכוש קבוע ופיקדונות לז"א
	3,251,742	2,516,082	3,084,366	סה"כ נכסים
				התחייבויות והון
הגידול ברבעון 1 של שנת 2023 לעומת היתרה יום 31 בדצמבר, 2022 נובע בעיקר מסיווג הלוואת בן שמן במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 מזמן ארוך לזמן קצר לאור העובדה שמועד הפירעון המקורי של הלוואה הינו בחודש פברואר 2024.	116,794	107,403	365,097	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אשראי לזמן ארוך ואגרות חוב ספקים, קבלנים ונותני שירותים וזכאים אחרים
הפרשים בין התקופות נובעים בעיקר מהפרשי ריבית והצמדה לתאריך החתך.	323,959	318,183	326,586	אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
הקיטון ביתרת האשראי נובע בעקר מפירעון מוקדם בסך של 160 מיליון ש"ח של הלוואות בפרויקטים נופי בן שמן והרובע הבינלאומי בלוד בחודש מרץ 2023, וכן מסיווג יתרת הלוואה בסך 252 מיליון ש"ח למימון פרויקט נופי בן שמן בלוד לזמן קצר.	1,742,453	1,008,160	1,338,247	אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
	(*) 1,019,824	1,043,803	(*) 999,185	הון המיוחס לבעלים של החברה
	3,251,742	2,516,082	3,084,366	סה"כ התחייבויות והון

(*) הוצג מחדש – ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2023

4. תוצאות הפעילות

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

הסברים ביחס לתקופות מקבילות אשתקד	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		(באלפי ש"ח)
		2022	2023	
הכנסות דמי השכירות ודמי ניהול בתקופה נובעות מפרויקטים לדירור להשכרה באשדוד, כפר שלם בתל אביב (אכלוס החל מחודש נובמבר 2022), רקפות בראשון לציון ובית בפארק באור יהודה.	48,620	11,621	14,165	הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים
	(4,943)	(1,224)	(1,311)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
	43,677	10,397	12,854	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
בתקופת הדוח נרשמה עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה שעיקריה: כ-0.5 מיליון ש"ח בגין פרויקט אשדוד כ-1 מיליון ש"ח בגין פרויקט רקפות בראשון לציון כ-2 מיליון ש"ח בגין פרויקט בית בפארק באור יהודה ברבעון הראשון לשנת 2023, ירידות הערך משקפות עלויות מימון שהונו לנכסים במהלך תקופת הריבעון הראשון לשנת 2023, ונזקפו כירידת ערך נדל"ן להשקעה: כ-6 מיליון ש"ח בין פרויקט צומת פת בירושלים כ-0.9 מיליון ש"ח בגין פרויקט שכונת אגמים באשקלון כ-7 מיליון ש"ח בגין פרויקט נופי בן שמן בלוד	(*) 8,026	78,164	(10,080)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
	(1,413)	(137)	(303)	הוצאות פרסום ושיווק
הוצאות בתקופה כוללות בעיקר דמי ניהול לאזורים חברה להשקעות בפיתוח ובניין בע"מ בסך של כ-6.1 מיליון ש"ח. יתרת ההוצאות כוללות עלויות שכר טרחה מקצועי, שכר דירקטורים ונותני שירותים.	(*) (26,406)	(5,690)	(*) (6,824)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(74)	-	-	הוצאות אחרות, נטו
	(*) 23,810	82,734	(*) (4,353)	רווח (הפסד) מפעולות
הגידול בהיקף הוצאות המימון נובע מהגידול בהיקפי החוב בין התקופות ומעליית שיעור הריבית.	(73,053)	(15,629)	(16,286)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
	(*) (49,243)	67,105	(*) (20,639)	רווח נקי (הפסד) מפעילות מיוחס לבעלים של החברה ורווח (הפסד) כולל לתקופה

(*) הוצג מחדש – ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2023

להלן יחוס תוצאות החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 בחלוקה לפי סטטוס הפרויקטים וכן התאמות של הרווח והפסד ל- FFO (** בתקופה :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023			באלפי ש"ח		
סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה	נכסים מניבים	סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים מניבים	סה"כ	נכסים בתכנון ואחר		נכסים בהקמה	נכסים מניבים
48,620	-	-	48,620	11,621	-	11,621	14,165	-	-	14,165	הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים
(4,943)	-	-	(4,943)	(1,224)	-	(1,224)	(1,311)	-	-	(1,311)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
43,677	-	-	43,677	10,397	-	10,397	12,854	-	-	12,854	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
(*) 8,026	(*) (279,070)	(*) 14,200	(*) 272,896	78,164	(1,036)	79,200	(10,080)	(***) (12,651)	(***) (929)	3,500	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(1,413)	-	-	(1,413)	(137)	-	(137)	(303)	-	-	(303)	הוצאות פרסום ושיווק
(*) (26,406)	(*) (11,112)	(*) (841)	(*) (14,453)	(5,690)	(2,228)	(3,462)	(6,824)	(*) (2,450)	(*) (237)	(*) (4,137)	הוצאות הנהלה וכלליות
(74)	(74)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות (הוצאות) אחרות
(*) 23,810	(*) (290,256)	(*) 13,359	(*) 300,707	82,734	(3,264)	85,998	(4,353)	(*) (15,101)	(*) (1,166)	(*) 11,914	רווח (הפסד) מפעולות
(73,053)	(12,648)	-	(60,405)	(15,629)	(4,605)	(11,024)	(16,286)	(***) 911	-	(17,197)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(*) (49,243)	(*) (302,904)	(*) 13,359	(*) 240,302	67,105	(7,869)	74,974	(*) (20,639)	(*) (14,190)	(*) (1,166)	(*) (5,283)	רווח מפעילות מיוחס לבעלים של החברה ורווח כולל לתקופה
											התאמות לרווחי FFO:
(*) (8,026)	(*) 279,070	(*) (14,200)	(*) (272,896)	(78,164)	1,036	(79,200)	10,080	12,651	929	(3,500)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
											התאמות נוספות:
50,552	6,779	-	43,773	9,754	1,808	7,946	12,122	-	-	12,122	הפרשי הצמדה על קרן החוב
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות מימון בקשר לאשראי שמימן פרויקטים מניבים
944	-	-	944	-	-	-	251	-	-	251	עלויות שיווק חד פעמיות
(*) (5,773)	(*) (17,055)	(*) (841)	(*) 12,123	(1,305)	(5,025)	3,720	(*) 1,814	(*) (1,539)	(*) (237)	(*) 3,590	FFO לפי גישת ההנהלה

(*) הוצג מחדש – ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2023

(**) למידע והסבר בדבר תחשיב ה FFO ראו סעיף 9.8 לדוח התקופתי לשנת 2022.

(***) ירידות הערך משקפות עלויות מימון שהונו לנכסים במהלך תקופת הרבעון הראשון לשנת 2023, ונוקפו כירידת ערך נדלן להשקעה (בשלושה חודשים ראשונים של 2023).

(****) מוצג נטו, לאחר השפעת היוון עלויות מימון לנכסים כשירים.

5. נזילות ותזרים המזומנים

להלן הסברים ביחס לתזרים המזומנים של החברה בתקופה:

הסברים ביחס לתקופות מקבילות אשתקד	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		(באלפי ש"ח)	
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2022		2023
תזרים נטו שנובע בעיקרו מפעילות הנכסים המניבים באשדוד, כפר שלם, ראשון ציון ואור יהודה	<u>20,268 (*)</u>	<u>9,708</u>	<u>5,961 (*)</u>	סה"כ תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
ההשקעות בתקופת הדוח נובעים בעיקר מתשלומים עבור עלויות הקמה בפרויקט שכונת אגמים באשקלון בסך של כ-23 מיליון ש"ח; עלויות חפירה ודיפון של כ-7.5 מיליון ש"ח; בשנת 2022 עקר ההשקעות נבעו מרכישת הקרקעות ברובע הבינלאומי בלוד ובצומת פת בסך של כ-495 מיליון ש"ח והשקעה של 400 מיליון ש"ח בפרויקט בן שמן	(1,108,985)	(422,558)	(18,956)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע
בעיקר שינוי בפיקדונות לזמן קצר בבנקים	(37,083)	(73,915)	(2,910)	אחר, נטו
	<u>(1,146,068)</u>	<u>(496,473)</u>	<u>(21,866)</u>	סה"כ תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקרו מפירעון מוקדם בסך של 160 מיליון ש"ח עבור ההלוואות בפרויקטים נופי בן שמן והרובע הבינלאומי בלוד, וכן מפירעון קרן בגין אגרות חוב (סדרה א') בסך כ-1.6 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן ופירעונות בגין אשראי מפרויקט ראשון ציון, אור יהודה ואשדוד בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח.	(4,608)	-	(166,454)	פירעון אשראי לזמן קצר וזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואגרות חוב, נטו
בשנת 2022 גיוס אגרות חוב הניתנות להמרה (סדרה ב') בסך של 176 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה)	176,467	176,511	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
בשנת 2022 - הנפקת מניות לציבור בסך של כ-92.7 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-333 אלפי ש"ח)	92,369	-	-	תמורה מהנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה
לא התקבל אשראי נוסף בתקופת הדוח.	1,063,049	352,659	-	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים, נטו
תשלומי ריביות מהלוואות לזמן קצר וארוך בסך של כ-23 מיליון ש"ח + תשלום ריביות בגין אגרות חוב סדרה א' וסדרה ב' בסך כ-1.42 מיליון ₪	(35,347)	(5,139)	(24,708)	ריבית ששולמה
	<u>1,291,930</u>	<u>524,031</u>	<u>(191,162)</u>	סה"כ תזרימי מזומנים מפעילות מימון

6. הון חוזר ותזרים מזומנים מפעילות שוטפת

לחברה הון חוזר שלילי בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו), אשר מסתכם ביום 31 במרץ 2023, בסך של כ- 276 מיליון ₪ וסך של כ- 269 מיליון ש"ח בהתאמה, לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 79 מיליון ₪ בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2022 וסך של 90 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) ליום 31 במרץ, 2022.

השינוי בהון החוזר בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד הן בדוח הכספי המאוחד והן בדוח הכספי הנפרד נובע בעיקר מסיווג הלוואה, בפרויקט בן שמן בלוד בסך של כ- 252 מיליון ₪ מזמן ארוך לזמן קצר וזאת לאור העובדה שמועד הפירעון המקורי של ההלוואה הינו בחודש פברואר 2024.

בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2023, אשר פורסמו ביום 31 באוגוסט, 2023 לחברה גרעון בהון החוזר (על בסיס סולו) בסך של כ-366 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי (על בסיס סולו) ליום 31 בדצמבר 2022 בסך של 158 מיליון ש"ח. הגרעון האמור בהון החוזר נובע בעיקר מסיווג הלוואות לרכישת קרקעות בייעוד לדיר להשכרה, בסך של 356 מיליון ש"ח, להתחייבויות השוטפות, בהתאם להסכמי המימון בין החברה לבנקים, אשר מועד פירעונן קבוע לחודשים פברואר ומאי 2024.

7. נזילות ומקורות מימון

7.1. נכון ליום 31 במרץ 2023, לחברה יתרות נזילות בסך של כ-50.4 מיליון ₪ (לא כולל פיקדונות לזמן קצר בסך של כ- 44 מיליון ש"ח), לעומת סך של כ- 129 מיליון ש"ח נכון ליום 31 במרץ 2022 וכ- 257 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2022. למידע בדבר השינוי בתקופה ראו סעיף 5 לעיל.

בנוסף, לחברה סך של כ-18 מיליון ש"ח המופקדים בחשבונות משועבדים לטובת גופים פיננסיים שהעמידו מימון לחברה אשר צפויים לשמש לשירות החוב השוטף.

7.2. לפרטים אודות הקצאה של 396,010 אופציות לא רשומות הניתנות למימוש ל- 396,010 מניות רגילות של החברה, לחברת הניהול, ראו סעיף 2.5.3 (ג) לעיל.

7.3. לפרטים בדבר התחייבויות מהותיות של החברה ושל ליווינג נכסים 1 בע"מ ("חברת הנכסים") כלפי גופים מממנים נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ראו סעיפים 9 - 12 (בפרק תיאור עסקי התאגיד).

7.4. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה ראה סעיף 2.5.3 (ה).

7.5. בקשר לפירעון מוקדם של הלוואות בפרויקטים נופי בן שמן לוד והרובע הבינלאומי בלוד בסך של כ- 160 מיליון ש"ח בחודש מרץ 2023, ראו באור 6 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ 2023.

לפרטים נוספים, ראו סעיפים 12.2.1 ו- 12.3.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד ודיווח מידי של החברה מיום 28 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-033663), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

7.6. להלן פרטים אודות עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המרכזיות בהסכמי הלוואה מהותיים

חשוב אמות מידה פיננסיות ליום 31.3.2023 מתקיים/לא מתקיים	אמות מידה פיננסיות ⁵	סכום הלוואה ליום 31.3.2023 (אלפי ש"ח)	תיאור בדוח התקופתי לשנת 2022	הלוואה	זהות הנושה
יחס LTV – 46% מתקיים	יחס LTV לא יעלה על 75%	101,345	סעיף 19.2.2	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט אשדוד	גוף פיננסי
יחס כיסוי – 1.94 מתקיים	יחס הכיסוי לא ירד מ- 1.1				
1.52 מתקיים	יחס הכיסוי עולה על 1.1	336,021	סעיף 11.1.6	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט ראשון לציון	גוף פיננסי
יחס LTV – 68% מתקיים	יחס LTV לא יעלה על 80%				
1.57 מתקיים	יחס הכיסוי עולה על 1.1	521,515	סעיף 11.2.6	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט אור יהודה	גוף פיננסי
יחס LTV – 64% מתקיים	יחס LTV לא יעלה על 80%				

7.7. אמות מידה פיננסיות בתנאי אגרות החוב של החברה

7.7.1. החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה א') של החברה, התניות הפיננסיות בקשר עמן ואופן עמידתה של החברה בהן, ראו גילוי בדבר אגרות החוב של החברה כמפורט בחלק ד' לפרק זה להלן ובאור 8 ג' 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הנכללים בדוח התקופתי לשנת 2022.

7.7.2. החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') של החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, התניות הפיננסיות בקשר עמן ואופן עמידתה של החברה בהן, ראו גילוי בדבר אגרות החוב של החברה כמפורט בחלק ד' לפרק זה להלן ובאור 8 ג' 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הנכללים בדוח התקופתי לשנת 2022.

7.8. השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות החברה

במחצית השנייה של שנת 2021 החל גידול בקצב עליית המחירים בישראל בעקבות ההתפתחויות המאקרו כלכליות, בין היתר בעקבות משבר הקורונה והמצב הגאופוליטי באירופה. מדד המחירים לצרכן בישראל עלה בשיעור של 2.8% ובשנת 2022 בשיעור של 5.3%,⁶ זאת ביחס לתחזית בנק ישראל של 1.6%⁷ בתחילת 2022 ויעד אינפלציוני של הממשלה בשיעור של 1-3 אחוזים. החל מתחילת שנת 2023, מדד המחירים לצרכן בישראל עלה ב-1.2%, כאשר בחודש מרץ 2023 עלה המדד ב-0.4%⁸.

⁵ להגדרות הרלוונטיות ליחסי הכיסוי המופיעים בעמודה זו, ראו הסעיפים בדוח התקופתי והשנתי לשנת 2022 כמפורט בטבלה.

⁶ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/021/10_23_021b.pdf

⁷ https://www.calcalist.co.il/local_news/article/s1a1jug2k

⁸ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/120/10_23_120b.pdf

מגמות דומות נצפו גם ברחבי העולם. נכון לחודש ינואר 2023, שיעור האינפלציה ב-12 החודשים האחרונים הינו כ-6.4% בארה"ב, כ-10.5% בבריטניה, כ-8.5% באיחוד האירופי וכאמור כ-5.3% בישראל. בניסיון לרסן את האינפלציה הגבוהה, החלו וממשיכים בנקים מרכזיים בעולם להעלות את שיעורי הריבית; הריבית בארה"ב טיפסה לטווח של 4.75-5%, לאחר העלאה תשיעית ברציפות בסוף חודש מרץ 2023, ובכך הריבית טיפסה לרמה הגבוהה ביותר משנת 2007⁹ בבריטניה ובאיחוד האירופי טיפסה הריבית לשער של 4.25%-ו-3.5% בהתאמה.¹⁰ החל מתחילת שנת 2023, ולאור העלאות הריבית של בנקים מרכזיים בעולם, ניכרת האטה מסוימת בשיעורי האינפלציה. כך למשל, שיעור האינפלציה ב-12 החודשים שהסתיימו בחודש מרץ 2023 בארה"ב עומד על כ-5%, ומהווה ירידה של כ-1.4% מנתוני האינפלציה של חודש ינואר 2023.¹¹

בישראל, החל מחודש אפריל 2022 החליט בנק ישראל להעלות את הריבית והיא עלתה במספר פעימות משיעור שפל של 0.1% לשיעור של 3.25% נכון לסוף שנת 2022. נכון למועד אישור הדוח, שיעור ריבית בנק ישראל עומדת על שיעור של 4.5% וריבית הפריים עומדת על שיעור של 6%.

לפי תחזית בנק ישראל, בשנת 2023 צפוי שיעור האינפלציה לעמוד על 3.9% ובשנת 2024 הוא צפוי לעמוד 2.3%.¹² על פי התחזית, הריבית המונית צפויה לעמוד על 4.75% בממוצע ברבעון הראשון של 2024.

מדד תשומות הבנייה למגורים עלה אף הוא באופן משמעותי במהלך שנת 2022, בשיעור של 4.8%. וכך גם מדד מחירי תשומות הבנייה למסחר ומשרדים, אשר עלה במהלך שנת 2022 בשיעור של 5%. זאת, בהמשך לעליה של מדדים אלה במהלך שנת 2021.¹³ העלייה במדד תשומות הבנייה עלולה לגרום להתייקרות עלויות הבנייה של הפרויקטים שבהקמה.

לעליית הריבית והאינפלציה השפעה מהותית על פעילותה של החברה. ככלל, האינפלציה נבעה בין היתר מעלייה חדה במחירי השכירות, זאת במקביל לעליה חדה אף יותר, במהלך השנה, במחירי הדירות ובכך משפיעה באופן חיובי על הכנסותיה ונכסיה של החברה. מנגד אינפלציה מביאה לעליית מחירי הביצוע והקמת נכסים ולצמיחת התחייבויותיה הצמודות למדד שלקחה החברה. עליית הריבית בשיעור חד ובקצב מהיר כמו שנחווה במשק הישראלי במחצית השנייה של שנת 2022, משפיעה על עלויות המימון של החברה כמו גם על הנזילות בשוק, שיעורי המינוף המתאפשרים והנגישות למקורות מימון, החיונית בתחום הפעילות הנשען ברובו על הון זר.

להערכת החברה, עלייה במחירי הדירות, כמו גם עליית הריבית על משכנתאות מייקרת מאד את האלטרנטיבה של רכישת דירה, מה שעשוי להביא משקי בית לפנות לאלטרנטיבת השכירות. התפתחות עודף ביקוש לשכירות דירות עשויה להביא להמשך עלייה של מחירי השכירות בשנה הקרובה.

בהתייחסות לנכסי החברה בהתאם למאפייניהם:

⁹ <https://www.federalreserve.gov/newsevents/pressreleases/monetary20230322a.htm>

¹⁰ <https://www.bankofengland.co.uk/monetary-policy/the-interest-rate-bank-rate>

¹¹ https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html

¹² <https://www.bls.gov/news.release/pdf/cpi.pdf>

¹³ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/61249/>

¹³ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/019/10_23_019b.pdf

נכסיה המניבים של החברה: שווי הנכסים והכנסות החברה מדמי השכירות, מושפעים לחיוב כתוצאה מעליית האינפלציה וכפועל ישיר, על הסכמי השכירות בהן מתקשרת החברה שהינם צמודי מדד. מנגד, התחייבויותיה של החברה למימון נכסים אלו הינן צמודות למדד והושפעו בהתאמה מעליית המדד לאורך התקופה.

פרויקטים להקמה: החברה חוותה השפעה מהותית לרעה בפרויקטים אותם היא מקדמת להקמת נכסי דיור להשכרה, עליית הריבית והאינפלציה מייקרת את עלות הקמתם, אל מול הצמיחה הצפויה בשווי העתידי של הנכס וההכנסות ממנו (כתוצאה מהתפתחות האינפלציה), פרויקטים וקרקעות ממומנים בהלוואות צמודות לריבית פריים ובהתאם צמיחת הריבית באה לידי ביטוי במלואה בתזרים המזומנים של החברה.

עסקאות לרכישת הדירות: מומנו עד כה בהון עצמי ומכאן שההשפעה המהותית לגביהן באה לידי ביטוי בצמיחת שווים המוערך של הדירות שנרכשו, אל מול צמיחת עלות התמורה שטרם שולמה והוצמדה בחלקה למדד תשומות הבניה ובעתיד תבחן רמת המינוף המתאפשרת למימון ביחס לשיעור הריבית שיתהווה בעת מימון.

החברה החלה להיערך כבר במהלך שנת 2022 להתפתחויות במשק ובפרט השלכות האינפלציה והריבית. זאת באמצעות בלימת קצב הצמיחה ועסקאות להגדלת הפורטפוליו, השקעת יתרות הנוזלות שלה בפיקדונות צוברי ריבית. כמו כן, במהלך הרבעון האחרון של שנת 2022, פעלה החברה להגדלת בסיס ההון ויתרות הנוזלות באמצעות גיוס הון בדרך של הנפקת זכויות.

כמו כן, במהלך חודש מאי 2023, ביצעה החברה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הקצאה פרטית, בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ- 67.1 מיליון.

בכוונת החברה להמשיך ולפעול על מנת להוציא לפועל את הפרויקטים לגביהם היא מקדמת נכון לעתה תהליכי תכנון ורישוי. בנוסף, החברה תפעל להתקשר בהסכמי מימון מול גופים מלווים ו/או בדרך של ביצוע הנפקות נוספות של אגרות חוב, בהתחשב בגידול בדרישות השקעת ההון ולצורך עמידה בהוצאות המימון של הפרויקטים קיימים וחדשים בתחום הפעילות. שינוי קיצוני בריבית בנק ישראל עלול להקשות על השגת מקורות מימון נוספים ולפגוע בכוונתה של החברה להגדיל את היקפי פעילותה.

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

8. תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות החברה

בהתאם לנתוני הדוחות הכספיים המקוריים ובהתייחס להוראות תקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנה 10(ב)14") שעניינה גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד, בדוח על המידע הכספי נפרד (סולו) של החברה ליום 31 במרץ, 2023, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 3.4 מיליון ₪, אשר נובע בעיקרו מעלויות הנהלה וכלליות.

במועד אישור הדוחות הכספיים המקוריים של החברה ליום 31 במרץ 2023, דירקטוריון החברה בחן את תזרים המזומנים של החברה ויכולתה לעמוד בהתחייבויותיה, ומצא כי אין בתזרים המזומנים השלילי בדוח על המידע הכספי נפרד (סולו) ליום 31 במרץ 2023, כדי להוות סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)14 לתקנות הדיווח והוא אינו מצביע על בעיית נזילות, וזאת בין היתר בשל העובדה כי לחברה סכומי מזומנים פנויים משמעותיים וכן בשל העובדה כי ביכולתה של החברה להגדיל את יתרותיה הנזילות בהתבסס על מקורות מימון נוספים, ביניהם היכולת ליטול הלוואות מתאגיד בנקאי ו/או גיוס אג"ח.

למועד פרסום הדוח המתוקן, השימושים הצפויים של החברה בעתיד הנראה לעין כוללים בעיקר תשלומים בגין עסקאות לרכישת יחידות דיוור בהן התקשרה החברה, תשלומי קרן וריבית בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים ועלויות שוטפות. המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כאמור כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, גיוס אשראי שיובטח בשיעבוד על נכסי החברה, גיוס אשראי במסגרת הסכמי ליווי להקמת בנייני דיוור להשכרה, וגיוסי חוב והון במידה ויידרשו.

לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, החברה תוכל לעמוד במימון צרכי המזומנים השוטפים שלה ובהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין בהגיע מועד פירעון.

המידע כאמור לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה מבוססות, בין היתר, על מידע הקיים בחברה, נכון למועד דוח זה, וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד דוח זה. אולם, אין כל ודאות כי הערכות החברה ביחס לכל אחד מהגורמים המפורטים להלן או השפעותיהם על פעילות החברה ועסקיה תתממשנה, במלואן או בחלקן. ההשפעה בפועל עשויה להיות שונה באופן מהותי מזו שנחזתה כאמור. במסגרת הגורמים הפוטנציאליים לאי התממשות הערכות ותחזיות החברה נכללים, בין היתר, האטה, מיתון או פגיעה במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן בישראל, שינויים בתנאים הכלכליים, המדיניים והפוליטיים, שינויים רגולטוריים, מגוון גורמים אשר אינם בשליטת החברה, וממכלול גורמי הסיכון שהקבוצה חשופה להם, כמפורט בסעיף 27 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

חלק ב' - ממשל תאגידי

1. תרומות
לא חל שינוי ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2022.
2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית
לא חל שינוי ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2022.
3. דירקטורים בלתי תלויים
לא חל שינוי ביחס למספר ולזהות הדירקטורים הבלתי תלויים כאמור בדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2022.
4. מבקר פנים
לפרטים אודות מבקר הפנים של החברה, לרבות תכנית עבודת הביקורת, ראו את סעיף 4 לחלק ב' לדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2022.

חלק ג' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים
2. נכון למועד דוח זה, לחברה לא קיימים אומדנים חשבונאיים קריטיים, למעט קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה. לפרטים ראו ביאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכללים כפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2022.
3. אירועים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
לא חלו אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי למעט אלו המתוארים בביאורים לדוחות הכספיים ובסעיף 2.5 לעיל.
4. אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח והגילוי (iSOX)
לדוח בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, הצהרות מנהלים של מנכ"ל החברה ושל נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ראו את הדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 31 במרץ 2023, הנכלל בדוח זה.

חלק ד' – גילוי בדבר אגרות החוב של החברה נכון ליום 31 במרץ, 2023

1. פרטים בדבר תעודות התחייבות במחזור שהנפיקה החברה

שם הסדרה	אגרות חוב סדרה א* ¹⁴	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות סדרה ב' ¹⁵
סדרה מהותית ¹⁴	כן	כן
מס' נייר ערך	1175769	1183581
מועד הנפקה	27.5.2021	16.1.2022
סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	152,000	180,000
שווי נקוב ליום 31.3.2023 (באלפי ש"ח)	150,480	180,000
יתרת ע.ג. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 31.3.2023 (באלפי ש"ח)	160,304	170,259
סכום הריבית שנצברה ליום 31.3.2023 (באלפי ש"ח)	253	444
השווי הבורסאי ליום 31.3.2023 (באלפי ש"ח)	128,104	155,700
סוג הריבית ושיעורה	ריבית שנתית קבועה בשיעור 0.64%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 1.00%
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	0.85%	3.2%
מועדי תשלומי הקרן	(א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2029 (כולל), 1% מקרן אגרות חוב (סדרה א') כל תשלום; (ב) ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 עד 2029 (כולל), 1% מקרן אגרות חוב (סדרה א') כל תשלום; (ג) ביום 30 ביוני 2030, 85% מקרן אגרות חוב (סדרה א').	(א) ביום 31 בדצמבר 2025, 100% מקרן אגרות חוב (סדרה ב').
מועדי תשלומי הריבית	31.12 / 30.06	31.12 / 30.06
בסיס ההצמדה ותנאיה	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.	אינן
אגרות חוב ניתנות להמרה ¹⁵	לא	כן, כמפורט בסעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב').
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	לא	כן - החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, החל משישים ימי מסחר לאחר רישום אגרות החוב למסחר, בכפוף להנחיות רשות נירות ערך, לתקנון הבורסה ולהנחיות מכוחו, ולהוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') לעניין המחיר בו יבוצע הפדיון המוקדם.
ערבות שניתנה בגין האג"ח	לא	לא
פרטים בדבר הנאמן	חברה לשירותי נאמנות בע"מ, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374826; פקס: 03-6374344; דוא"ל: shlomyi@mtrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374826; פקס: 03-6374344; דוא"ל: shlomyi@mtrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.
שם החברה המדרגת	אינן	אינן
דירוג ביום ההנפקה	אינן	אינן
דירוג נוכחי	אינן	אינן
עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן
התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	לא	לא
הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	לא	לא

¹⁴ סדרה מהותית היות וסך התחייבויות החברה על פיה לתום שנת הדיווח מהוות יותר מחמישה אחוזים מסך התחייבויות החברה.

¹⁵ לפרטים נוספים בדבר זכויות ההמרה של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, ראו סעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') של החברה מיום 12 בינואר 2022 בין משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ לבין החברה, שנוסח סופי שלו פורסם על ידי החברה ביום 17 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01007810 "שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב')"), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

שם הסדרה	סדרה א'	סדרה ב'
דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכנס את מחזיקי האג"ח	לא	לא
שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב	לא	לא
נכסים משועבדים ¹⁵	<p>1. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בחשבון בנק על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') ("חשבון הנאמנות"), לרבות כל הכספים, הפקדונות וניירות הערך שיופקדו בחשבון הנאמנות מעת לעת, על תתי חשבוניותיו, והתמורה שתקבל בגינם ו/או ממכירתם, לרבות פירוטיהם.</p> <p>2. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם מכר מיום 30 ביוני 2020 ("הסכם המכר"), כמפורט בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א').</p> <p>3. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה למלוא הפירות הנובעים מפרויקט כפר שלם כמפורט בסעיף 6.1.2 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א').</p> <p>4. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תקבולים מבטוחות מכוח חוק המכר דירות, אשר ניתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין פרויקט כפר שלם כמפורט בסעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א').</p>	אין
הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבדים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות	<p>- אין התחייבות לשעבוד שלילי.</p> <p>- מגבלות על הרחבת אגרות חוב (סדרה א') שעניינן עמידה באמות מידה פיננסיות לצורך ההרחבה, היעדר פגיעה בכושר הפירעון של אגרות חוב (סדרה א'), קיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'), עמידה ביחס חוב נטו לבטוחה ועמידה בהיקף מקסימלי של הסדרה לאחר ההרחבה.</p> <p>- מגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות שעניינן דרגת נשייה ועמידה באמות מידה פיננסיות.</p>	<p>- אין התחייבות לשעבוד שלילי.</p> <p>- מגבלות על הרחבת אגרות חוב (סדרה ב') שעניינן עמידה באמות מידה פיננסיות לצורך ההרחבה, היעדר פגיעה בכושר הפירעון של אגרות חוב (סדרה ב'), היעדר קיום עילה להעמדת אגרות חוב (סדרה ב') לפירעון מיידי וקיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב').</p> <p>- מגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות שעניינן דרגת נשייה ועמידה באמות מידה פיננסיות.</p>
מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת	<p>1. Default Cross בגין חוב מהותי של החברה שהועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. "חוב מהותי" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלה/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 10% מסך המאזן של החברה.</p> <p>2. Default Cross בגין העמדתה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו).</p>	<p>1. Default Cross בגין חוב מהותי של החברה שהועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. "חוב מהותי" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלה/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 10% מסך המאזן של החברה.</p> <p>2. Default Cross בגין העמדתה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו).</p>

* לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה לאחר תאריך המאזן ראו סעיף 2.5.3 (ה) לעיל.

¹⁵ לפרטים נוספים בדבר הזכויות והנכסים אותם שעבדה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה, ראו סעיף 6 לשטר נאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה מיום 25 במאי 2021 בין משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ לבין החברה, שנוסח סופי שלו פורסם על ידי החברה ביום 30 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-092688) ("שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א')"), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה. בנוסף, במסגרת הקצאת אגרות החוב (סדרה א') למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרה מחודש מאי 2023, בכוונת החברה לשעבד [בהתאם לסטטוס רישום השעבוד] לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, בנוסף לנכסים המשועבדים הקיימים, את הזכויות ביחס לפרויקט פארק הים בבת ים, כמפורט בסעיף 1.3 לנספח א' בדוח הקצאה פרטית שפרסמה החברה ביום 9 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-049365), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

2. פרטים אודות שיעורי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות ליום 31/03/2023

פעולות שנוקטת החברה לצורך ריפוי ההפרה	עמידה באמות מידה פיננסיות מתקיים/לא מתקיים		חישוב אמות מידה פיננסיות ליום 31.3.2023	אמות מידה פיננסיות בהן התחייבה	
	בסמוך למועד דוח זה	31.3.2023			
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	יחס הון עצמי למאזן – 32%	היחס בין ההון עצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה כפי שיופיע בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של: 22.5%.	סדרה א'
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	הון עצמי חשבונאי – 999 מיליון ש"ח **	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מ: 440 מיליון ש"ח	
ל.ר.	מתקיים**	מתקיים	יחס החוב נטו לבטוחות – 77.22%*	התחייבות כי יחס החוב נטו לבטוחות ¹⁶ לא יעלה על שיעור של: 80%	
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	יחס הון עצמי למאזן – 32%	היחס בין ההון עצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה כפי שיופיע בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של: 22.5%	סדרה ב'
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	הון עצמי חשבונאי – 999 מיליון ש"ח **	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מ: 540 מיליון ש"ח	

* יצוין כי נכון ליום 31 במרץ 2023, שווי הנכס בפרויקט כבר שלם עומד על סך של כ – 256 מיליון ש"ח (בהתאם להערכת שווי כמפורט בסעיף 10.3.9 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוחות השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2022), המהווה יחס חוב לבטוחה בשיעור של כ – 63.3%. מאחר שנכון ליום 31 במרץ 2023 טרם נרשמו הערות אזהרה בגין יחידות בפרויקט, מוצג יחס החוב לבטוחה במסגרת הטבלה שלעיל לפי גובה סכומי ערבויות חוק המכר.

** הוצג מחדש – ראה ביאור 4 לדוח הכספי המתוקן

*** כמפורט בסעיף 2.5.3 (ה) לעיל, בחודש מאי 2023 השלימה החברה הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה למשקיעים מסווגים. בהתאם להוראות סעיף 7.1.6 לשטר הנאמנות, יחס החוב נטו לבטוחה (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות) בסמוך לאחר הרחבת הסדרה לא יעלה על 75% לאחר הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א'). יצוין, כי יחס החוב לבטוחה בסמוך למועד דוח זה, לאחר הרחבת הסדרה כאמור, עומד על שיעור של 75%.

התחייבות החברה בקשר לדירוג אגרות החוב (סדרה א') – נכון למועד דוח זה, אגרות חוב (סדרה א') של החברה אינן מדורגות, ואין החברה מחוייבת בביצוע דירוג כאמור. אם וככל שאגרות חוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ככל שהדבר בשליטתה, שתפעל לכך שאגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי חברה מדרגת אחת לפחות וזאת עד למועד הפירעון המוחלט של כל התחייבויות החברה על פי אגרות החוב. בהמשך לאמור, אם וככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד, יצוין כי בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), במידה שדירוג אגרות החוב (סדרה א') ירד מתחת לדירוג (i)BBB של מעלות S&P (או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת שתדרג את אגרות החוב), יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') רשאים לדרוש פירעון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') בהתאם ליתר התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת החוב (סדרה א').

¹⁶ לפי סעיף 8.5.1 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה מיום 25 במאי 2021, יחס החוב נטו לבטוחות, משמעו היחס בין (1) יתרת קרן (ע.ג.) אגרות החוב (סדרה א') בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו וטרם שולמו עד למועד פרסום דוח כספי של החברה, ובניכוי ובניכוי פקדונות כספיים (כהגדרתם בסעיף 8.5.2 לשטר הנאמנות) בחשבון הנאמנות, כפי שמוצגים בדוח יתרות שמנפיק הבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות, ובניכוי סכומי ערבויות שהומצאו לנאמן (ככל שהומצאו כאמור בסעיף 8.5.2 לשטר הנאמנות) ("חוב נטו") לבין (2) השווי הבטוחתי של נכסי המקרקעין המשועבדים כשהוא מחושב בהתאם להוראות סעיף 6.4 לשטר הנאמנות.

התחייבות החברה בקשר לדירוג אגרות החוב (סדרה ב') – נכון למועד דוח זה, אגרות חוב (סדרה ב') של החברה אינן מדורגות, ואין החברה מחויבת בביצוע דירוג כאמור. אם וככל שאגרות חוב (סדרה ב') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), ככל שהדבר בשליטתה, שתפעל לכך שאגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי חברה מדרגת אחת לפחות וזאת עד למועד הפירעון המוחלט של כל התחייבויות החברה על פי אגרות החוב. בהמשך לאמור, אם וככל שאגרות החוב (סדרה ב') תהיינה מדורגות בעתיד, יצוין כי בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), במידה שדירוג אגרות החוב (סדרה ב') ירד מתחת לדירוג (iilBBB-) של מעלות S&P (או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת שתדרג את אגרות החוב), יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') רשאים לדרוש פירעון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') בהתאם ליתר התנאים המפורטים בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב').

3. פרטים אודות פרויקט כפר שלם ופרויקט פארק הים בהתאם להוראות שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א')

3.1 לפרטים בקשר עם נכס בשכונת כפר שלם בתל-אביב ("פרויקט כפר שלם") בהתאם להתחייבותה של החברה על פי סעיף 6.4.4 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), וזאת בשים לב לשעבודים שיצרה החברה בקשר עם פרויקט כפר שלם להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), ראו סעיף 2.6 לעיל.

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

עד למועד דוח זה החברה שילמה על פי הסכם המכר של פרויקט כפר שלם את מלוא התמורה למוכר בסך של כ- 195 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה בהתאם להוראות ההסכם) ובהתאם נמסרו לה ערבויות בנקאיות על פי חוק המכר דירות (שערכן צמוד למדד תשומות הבניה) ושווין נכון למועד הדוחות הכספיים עומד על כ- 211 מיליון ש"ח. במהלך חודש נובמבר 2022 הדירות בפרויקט נמסרו לחברה.

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

3.3 בהתאם להתחייבותה של החברה על פי סעיף 6.4.4 לשרט הנאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), יובאו להלן פרטים בקשר עם נכס במגדל Life Tower בבת-ים ("פרויקט פארק הים"), וזאת בשים לב לשעבודים שבכוונת החברה ליצור בקשר עם פרויקט פארק הים במסגרת הרחבת אגרות החוב (סדרה א') (כמפורט בסעיף 2.5.3 (ה) לעיל) להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'):

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 – רבעון 1	נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס: 100% (נתונים באלפי ש"ח)
0	54,176	58,176	עלות רכישה התחלתית ¹⁸
54,176	4,000	-	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה
54,176	58,176	58,176	סה"כ עלות מצטברת לסוף התקופה
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה
54,176	58,176	58,176	שווי הוגן בסוף תקופה – מוצג לפי עלות
48 חודשים ממועד קבלת ההיתר			מועד המסירה הצפוי על פ הסכם המכר
-	-	-	רווח או הפסדי שערך
יוני 2025	יוני 2025	יוני 2025	מועד השלמה צפוי
202,000	206,000	206,000	עלות השקעה כוללת צפויה
151,315	151,315	151,315	עלות השקעה שטרם הושקעה
9,000	9,000	9,000	אומדן הכנסה שנתית מדמי שכירות ¹⁹
	מספר דירות	מס' חדרים	תמהיל דירות לפי מספר חדרים
	7	5 חדרים	
	39	4 חדרים	
	26	3 חדרים	
	26	2	

3.4 ביצוע תשלום התמורות על פי הסכם המכר בפרויקט פארק הים ועמידה בהתחייבויות נוספות על-פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')

עד למועד דוח זה החברה שילמה על פי הסכם המכר של פרויקט פארק הים סך של 54.7 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה בהתאם להוראות ההסכם) ובהתאם נמסרו לה ערבויות בנקאיות על פי חוק המכר דירות (שערכן צמוד למדד תשומות הבניה) ושווין נכון למועד הדוחות הכספיים עומד על כ – 59 מיליון ש"ח.

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

¹⁸ כולל תשלומים על פי הסכם המכר וכן עלויות נלוות נוספות.

¹⁹ אומדן שנערך על ידי הנהלת החברה להיקף ההכנסה מדמי שכירות בשנת פעילות מלאה ובמונחי תפוסה מלאה וזאת, בהתבסס על מקורות פומביים לתעריפי דמי שכירות ראויים ליחידות דיור דומות בסביבת הנכס. אומדן ההכנסות כאמור הוא מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות ואומדנים ואין כל ודאות כי התוצאות בפועל תהיינה זהות.

ערן עזרא ענבים, מנכ"ל

חיים (הרש) פרידמן, יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 19 בספטמבר 2023



ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2023

אזורים
Living
שכירות ארוכת טווח

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2023

תוכן העניינים

עמוד

2 דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים

הדוחות הכספיים:

3 תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

4 תמצית דוחות רווח או הפסד ורווח כולל ביניים מאוחדים

5 תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

6 תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

7-14 ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ וחברה מאוחדת שלה (להלן - החברה) הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 31 במרץ 2023 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד והרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת המידע הכספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

פסקת הדגש עניין

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 4 בדבר הצגה מחדש של הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, וליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, על מנת לשקף בהם תיקון טעות באומדן השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה לאותו מועד, המסתכמת לסך של 29.5 מיליון ש"ח.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 19 בספטמבר, 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
גאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

31 בדצמבר		31 במרץ		
2022	2022	2023		
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
נכסים שוטפים				
257,551	128,687	50,484	מזומנים ושווי מזומנים	
58,863	96,357	62,654	פיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים	
905	93	31,236	לקוחות וחייבים אחרים	
317,319	225,137	144,374	סה"כ נכסים שוטפים	
נכסים בלתי שוטפים				
8,630	5,046	10,054	פיקדונות לזמן ארוך מוגבלים בשימוש	
1,772,500	1,387,500	1,776,014	נדל"ן להשקעה מניב	
(*)1,144,621	892,853	(*)1,145,252	נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע	
8,651	5,525	8,651	אופציה לרכישת נדל"ן להשקעה	
21	21	21	רכוש קבוע	
2,934,423	2,290,945	2,939,992	סה"כ נכסים בלתי שוטפים	
3,251,742	2,516,082	3,084,366	סה"כ נכסים	
התחייבויות שוטפות				
99,447	99,425	351,474	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים	
12,480	6,419	10,343	חלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים	
4,867	1,559	3,280	חלויות שוטפות של אגרות חוב	
15,324	4,539	27,760	ספקים, קבלנים ונותני שירותים	
(*)33,388	33,994	(*)27,491	זכאים אחרים ויתרות זכות	
165,506	145,936	420,348	סה"כ התחייבויות שוטפות	
התחייבויות שאינן שוטפות				
323,959	318,183	326,586	אגרות חוב	
1,742,453	1,008,160	1,338,247	אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	
2,066,412	1,326,343	1,664,833	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	
הון				
7,110	6,210	7,110	הון מניות	
720,571	629,102	720,571	פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו	
(*)292,143	408,491	(*)271,504	יתרת רווח	
1,019,824	1,043,803	999,185	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	
3,251,742	2,516,082	3,084,366	סה"כ התחייבויות והון	
ערן ענבים	עומר סגל	חיים (הרש) פרידמן		
מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	יו"ר דירקטוריון		

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 19 בספטמבר, 2023

(*) הוצג מחדש – ראה באור 4

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2022	2022	
	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
48,620	11,621	14,165	הכנסות דמי שכירות, אחזקת וניהול נכסים
(4,943)	(1,224)	(1,311)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
43,677	10,397	12,854	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
(*)8,026	78,164	(10,080)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(1,413)	(137)	(303)	הוצאות פרסום ושיווק
(*) (26,406)	(5,690)	(*) (6,824)	הוצאות הנהלה וכלליות
(74)	-	-	הוצאות אחרות, נטו
23,810	82,734	(4,353)	רווח (הפסד) מפעולות
3,968	53	2,305	הכנסות מימון
(77,021)	(15,682)	(18,591)	הוצאות מימון
(73,053)	(15,629)	(16,286)	הוצאות מימון, נטו
(*) (49,243)	67,105	(*) (20,639)	רווח (הפסד) נקי ורווח (הפסד) כולל לתקופה
			רווח (הפסד) בסיסי למניה
(*) (0.78)	1.08	(0.29)	רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)
62,913,719	62,100,000	71,100,220	כמות המניות ששימשה לחישוב הרווח הבסיסי למניה
			רווח (הפסד) מדולל למניה
(*) (0.78)	0.98	(0.29)	רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)
62,913,719	69,769,153	71,100,220	כמות המניות ששימשה לחישוב הרווח המדולל למניה

(*) הוצג מחדש – ראה באור 4

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	תקבולים ע"ח אופציות	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח						
1,019,824	(*)292,143	9,640	(2,732)	7,771	705,892	7,110
(*)20,639	(*)20,639	-	-	-	-	-
<u>999,185</u>	<u>271,504</u>	<u>9,640</u>	<u>(2,732)</u>	<u>7,771</u>	<u>705,892</u>	<u>7,110</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2023

סה"כ הפסד כולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ, 2023

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2022 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	תקבולים ע"ח אופציות	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח						
967,058	341,386	-	(2,732)	6,103	616,091	6,210
67,105	67,105	-	-	-	-	-
9,640	-	9,640	-	-	-	-
<u>1,043,803</u>	<u>408,491</u>	<u>9,640</u>	<u>(2,732)</u>	<u>6,103</u>	<u>616,091</u>	<u>6,210</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2022

סה"כ רווח כולל לתקופה

רכיב הוני של אג"ח להמרה שהונפק בתקופה

יתרה ליום 31 במרץ, 2022

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	תקבולים ע"ח אופציות	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח						
967,058	341,386	-	(2,732)	6,103	616,091	6,210
(*)49,243	(*)49,243	-	-	-	-	-
90,701	-	-	-	-	89,801	900
1,668	-	-	-	1,668	-	-
9,640	-	9,640	-	-	-	-
<u>1,019,824</u>	<u>(*)292,143</u>	<u>9,640</u>	<u>(2,732)</u>	<u>7,771</u>	<u>705,892</u>	<u>7,110</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2022

סה"כ הפסד כולל לשנה

הנפקת מניות לציבור, נטו (**)

הנפקת כתבי אופציה

רכיב הוני של אג"ח להמרה שהונפק בשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

(*) הוצג מחדש – ראה באור 4

(**) מוצג בנטו לאחר הוצאות הנפקה בסך של כ-2 מיליון ש"ח (כולל שווי אופציות בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח שהוענקו לחברת הניהול).

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) נקי לתקופה מפעילות נמשכת

(*)49,243	67,105	(*)20,639
74	-	-
(*)8,026	(78,164)	10,080
73,053	15,629	16,286
(667)	145	563
130	(817)	(387)
(*)4,947	5,810	(*)58
20,268	9,708	5,961

התאמות

הוצאות אחרות
הפסד (רווח) משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
הוצאות מימון, נטו
קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
גידול בזכאים אחרים ויתרות זכות
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע
שינוי בביקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים בנקים, נטו
ריבית שהתקבלה במזומן
שינוי בביקדונות לזמן ארוך
מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה

(1,108,985)	(422,558)	(18,956)
(33,048)	(70,542)	(3,791)
2,975	53	2,305
(7,010)	(3,426)	(1,424)
(1,146,068)	(496,473)	(21,866)

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה בניכוי הוצאות הנפקה
תמורה מהנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה
קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים
פירעון אגרות חוב לזמן ארוך
פירעון הלוואות לזמן ארוך לבנקים ומוסדות פיננסיים
ריבית ששולמה
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

176,467	176,511	-
92,369	-	-
1,063,049	353,016	-
-	-	(1,622)
(4,608)	(357)	(164,832)
(35,347)	(5,139)	(24,708)
1,291,930	524,031	(191,162)
166,130	37,266	(207,067)
91,421	91,421	257,551
257,551	128,687	50,484

נספח א' – פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי
גריעת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים

(*)14,936	4,106	27,492
-	-	30,893

(*) הוצג מחדש – ראה באור 4

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

אישור מחדש של הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ביניים של החברה ליום 31 במרץ, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו מועד, אושרו על ידי דירקטוריון החברה לראשונה ביום 23 במאי, 2023. דוחות כספיים ביניים אלו אושרו מחדש על ידי דירקטוריון החברה ביום 19 בספטמבר, 2023, על מנת לשקף בהם תיקון בנוגע לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה – להרחבה, ראו באור 4.

הישות המדווחת

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

קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב, כגון: דירות מגורים להשכרה בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה וכדומה. מטרה נוספת של קרן להשקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה (ראו ביאור 13 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022). בעלי המניות בקרן להשקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות.

בהתאם לסעיף 3א64 לפקודה, חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 3א64(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין. למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, החברה עוסקת בנדל"ן מניב ומחזיקה בפרויקטים של דירות מגורים להשכרה ושטחי שירותים נלווים חלקם מניבים וחלקם בשלבי פיתוח בישראל. ליום 31 במרץ 2023 החברה עומדת בתנאים ובמגבלות המפורטים בסעיף 3א64(א) לפקודה.

למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, אזורים בנין (1965) בע"מ, חברה פרטית בשליטת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה) מחזיקה (במישרין ובעקיפין) בכ- 36.29% מהונה המונפק של החברה (ללא דילול). בעל השליטה בחברת אזורים הינו מר הרשי פרידמן ובני משפחתו, באמצעות חברת אדרים סטאר בע"מ.

ניירות הערך של החברה (מניות ואגרות חוב) רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

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

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים הביניים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 (להלן - "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

הדוחות אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 19 בספטמבר, 2023.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההנחות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים ביניים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות השנתיים.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

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

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

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

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

בבחינה שנעשתה למועד הדוח, אשר כללה בין היתר את גורמי ההשפעה הכלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, מחירי קרקעות ודמי שכירות נהוגים באזור, נמצא כי נכון ליום 31 במרץ 2023 לא חל שינוי מהותי בהנחות שעמדו בבסיס הערכות השווי של נכסי החברה ביחס למועד האחרון בו נערכו להם הערכות שווי.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות שיושמה בדוחות השנתיים של הקבוצה לשנת 2022.

ב. שיעורי השינויים במדדים ובשערי חליפין:

מדד המחירים לצרכן "ידוע"	מדד המחירים לצרכן "בגין"
%	%

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:

ביום 31 במרץ 2023 (לא מבוקר) 1.08 1.19

ביום 31 במרץ 2022 (לא מבוקר) 1.17 1.46

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר) 5.28 5.26

מדד (בנקודות) ליום 31 במרץ 2023 109.19 109.62

איתור טעות ומאפייניה

במסגרת עריכת הדוחות הכספיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני, 2023 ובחינת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה למועד זה, התגלה על ידי החברה כי נפלה טעות תחשיבית בחלק מהערכות שווי, אשר נערכו על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי בעל, כישורים מקצועיים, ידע, מומחיות וניסיון מתאימים ("מעריך השווי"), ואשר שימשו לקביעת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 (בעיקר שלוש קרקעות בייעוד לדיור להשכרה ארוכת טווח בישראל ("השומות המקוריות").

הטעות התחשיבית שהתגלתה נוגעת לאופן יישום מודל התחשיב השמאי לקביעת השווי ההוגן של ארבעת הנכסים הבאים: אגמים באשקלון (פרויקט בהקמה), צומת פת בירושלים (קרקע), נופי בן שמן בלוד (קרקע) והרובע הבינלאומי בלוד (קרקע) ("הקרקעות"). שווין ההוגן של הקרקעות נאמד בהתאם לגישת החילוץ - השווי השיווי המתקבל לאחר קביעת שווי הנכס כבנוי (כולל מע"מ), הפחתת רווח יזמי מקובל והפחתת עלויות ההקמה (הכוללות מע"מ). במסגרת תחשיב השווי כאמור התווסף בשוגג לשווי השיווי שהתקבל רכיב מע"מ (בשיעור של 17%), וזאת על אף שכלל המרכיבים ששימשו לחילוץ השווי כבר כללו את רכיב המע"מ. יובהר, כי בשלב עריכת השומות המקוריות, ובטרם אושרו ופורסמו הדוחות הכספיים לשנת 2022, ביצעו החברה ומעריך השווי בחינות סבירות של הפרמטרים, ההנחות והאומדנים, אשר שימשו לצורך עריכתן. כן בוצעה בחינת סבירות של שווין ההוגן הכולל של הקרקעות שנקבע בשומות המקוריות, בין היתר, ביחס להערכות שווי פומביות של נכסים דומים אחרים, וביחס לשווי קרקע ליחידת דיור להשכרה הנגזר מעסקאות רלבנטיות לרכישת קרקעות בייעוד לדיור להשכרה ארוכת טווח במיקום ובמאפיינים דומים לקרקעות החברה.

על בסיס האמור לעיל, הגיעו דירקטוריון החברה והנהלתה למסקנה כי השווי שנקבע בשומות המקוריות שיקף את שווין ההוגן של הקרקעות ליום 31 בדצמבר 2022.

בחינה מחדשת של מעריך השווי

עם איתור הטעות התחשיבית, בוצעה על ידי מעריך השווי בחינה מקיפה חוזרת, במסגרתה הוא בחר את כלל הנחות העבודה ששימשו אותו במודל הערכות השווי המקוריות, ובעיקרן: שיעורי הרווח; שיעור צמיחה בתקופת ההקמה; שיעור צמיחה בתקופת ההנבה; שיעור הרווח היזמי; ועלויות הבניה. לאחר בחינתו החוזרת הגיע מעריך השווי למסקנה, כי נכון היה להעלות את שיעור הצמיחה בתקופת ההקמה בלבד, לשיעור של 2.5% חלף 1% שנקבע בשומות המקוריות ולהגדיל את עלויות ההקמה בפרויקט בירושלים.

השווי ההוגן המעודכן ליום 31 בדצמבר 2022 של הקרקעות שנאמדו מחדש על ידי מעריך השווי, בהתבסס על תוצאות הבחינה החוזרת שערך, הסתכם לסך של 863.5 מיליון ש"ח, לעומת שווי הוגן, על פי השומות המקוריות וכפי שדווח בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, בסך של 893 מיליון ש"ח (הפחתה של 29.5 מיליון ש"ח).

בתום הבחינה המקיפה החוזרת, ועל בסיס המוצג לעיל, הגיע מעריך השווי למסקנה כי על אף הטעות התחשיבית, השווי שנקבע לקרקעות בשומות המקוריות ליום 31 בדצמבר 2022 נמצא בטווח הסביר של השווי ההוגן לאותו מועד.

מינוי מעריך שווי נוסף לתיקוף השווי ההוגן

במקביל לבחינה החוזרת של מעריך השווי, ומתוך מטרה לתקף את השווי ההוגן המעודכן של הקרקעות שהוא קבע, פנתה החברה למעריך שווי בלתי תלוי נוסף, בעל כישורים מקצועיים, ידע, מומחיות וניסיון מתאימים ("מעריך השווי הנוסף"), בבקשה לבחון את שווי הקרקעות (למעט נכס אגמים אשקלון הנמצא בהקמה) ליום 31 בדצמבר 2022 ולערוך חוות דעת המתייחסת לשווין ההוגן בהתאם לתקן 14.0 "פרוט מזערי נדרש בסקירה של שומות מקרקעין (review)", אשר פורסם על ידי מועצת שמאי המקרקעין והועדה לתקינה שמאית. במסגרת הפניה כאמור התבקש מעריך השווי הנוסף לערוך תחשיב שווי הוגן נפרד, לרבות קביעת המודל השמאי המיטבי, הנחות המודל, הפרמטרים והאומדנים הנדרשים ליישומן, תוך התחשבות וניתוח מידע שוק רלבנטי; והכל בהתאם לשיקול דעתו המקצועי הבלעד.

השווי ההוגן של הקרקעות ליום 31 בדצמבר 2022 אותו קבע מעריך השווי הנוסף נמצא במתאם גבוה מאד לשווי ההוגן המעודכן לאותו מועד אותו קבע מעריך השווי, באופן שהפער בין שני הערכים (המעודכן והמתקף) נמצא בטווח הסביר של סטיית אומדן שמאית מקובלת. בהקשר זה ראו באור 1.2. לדוחות הכספיים לשנת 2022 בדבר שימוש באומדנים בעריכת דוחות כספיים.

השלכות הטעות על הדוחות הכספיים לשנת 2022

להלן השלכות הטעות לשנת 2022 (במיליוני ש"ח), אשר הסתכמה לסך של 29.5 מיליון ש"ח:

סעיף	סכום שדווח	סכום שהיה צריך לדווח	שיעור הטעות ביחס לשכום שדווח	שיעור הטעות ביחס לשכום שהיה צריך לדווח
סך נכסים	3,281	3,252	0.85%	0.86%
סך נכסי נדל"ן להשקעה (מניב ובהקמה)	2,955	2,926	0.95%	0.96%
ירידת ערך של הקרקעות	(245)	(274)	11.8%	10.6%
הון עצמי	1,049	1,020	2.67%	2.74%
הפסד כולל לשנה	20	49	145%	58%

להלן השלכות הטעות ליום 31 במרץ 2023 (במיליוני ש"ח), אשר הסתכמה לסך של 29.5 מיליון ש"ח:

שעור הטעות ביחס לסכום שהיה צריך לדווח	שעור הטעות ביחס לסכום שדווח	סכום שהיה צריך לדווח	סכום שדווח	סעיף
0.97%	0.96%	3,084	3,114	סך נכסים
0.99%	0.98%	2,930	2,959	סך נכסי נדל"ן להשקעה (מניב ובהקמה)
2.96%	2.88%	999	1,028.6	הון עצמי
0.49%	0.48%	20.6	20.7	הפסד כולל לשנה

לאור ההשפעה המהותית של הטעות על ההפסד וההפסד הכולל של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, תיאמה החברה בדרך של הצגה מחדש את דוחותיה הכספיים למועד ולשנה זו, ובהתאמה גם את הדוחות הכספיים ביניים ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו מועד, על מנת לשקף בהם למפרע את השלכות תיקון הטעות באומדן השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה לאותו מועד, המסתכמת לסך של 29.5 מיליון ש"ח, על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

השלכות הטעות על הדוחות הכספיים ביניים ליום 31 במרץ 2023

ליום 31 במרץ 2023

לאחר התיקון	השינוי	לפני התיקון
אלפי ש"ח		
1,145,252	(29,500)	1,174,752
27,491	(72)	27,563
271,504	(29,428)	300,932
999,185	(29,428)	1,028,613

נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע
זכאים אחרים ויתרות זכות
יתרת רווח
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023

לאחר התיקון	השינוי	לפני התיקון
אלפי ש"ח		
(6,824)	47	(6,871)
(4,353)	47	(4,400)
(20,639)	47	(20,686)

הוצאות הנהלה וכלליות
הפסד מפעולות
הפסד נקי והפסד כולל לתקופה

השלכות הטעות על הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ליום 31 בדצמבר 2022			
לאחר התיקון	השינוי	לפני התיקון	
אלפי ש"ח			
1,144,621	(29,500)	1,174,121	נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע
33,388	(25)	33,413	זכאים אחרים ויתרות זכות
292,143	(29,475)	321,618	יתרת רווח
1,019,824	(29,475)	1,049,299	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			
לאחר התיקון	השינוי	לפני התיקון	
אלפי ש"ח			
8,026	(29,521)	37,547	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(26,406)	46	(26,452)	הוצאות הנהלה וכלליות
23,810	(29,475)	53,285	רווח מפעולות
(49,243)	(29,475)	(19,768)	הפסד נקי והפסד כולל לתקופה
(0.78)	(0.47)	(0.31)	הפסד בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

פרויקט בת ים מעונות סטודנטים

בהמשך לאמור בביאור 6(ו) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, בשל הדחיות שנבעו מתת"ל 103 והדחיות הנוספות שנבעו מהימצאותו של צינור הניקוז, במהלך חודש מרץ 2023, נחתם הסכם בין החברה לבין עיריית בת ים, הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ותאגיד המים העירוני מי בת ים, לבטל את ההתקשרות בהסכם הפיתוח וחכירת קרקע בקשר עם הקמת מעונות הסטודנטים כנגד: השבת התשלום ששולם בגין חכירת המקרקעין בתוספת ריבית והצמדה (בכפוף לאישור התב"ר על ידי משרד הפנים), השבת סכום היטל ההשבחה ששולם בתוספת ריבית והצמדה בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ריבית על תשלומי חובה) וכן השבת תשלום דמי ההקמה ששולמו בהתאם לתעריפי שנת 2023 ללא הפרשי ריבית והצמדה. בגין רכיב המע"מ ששולם התחייבה העיריה לפנות לרשויות המע"מ (לצורך השבתו).

יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, התב"ר להשבת הכספים ששולמו בגין המקרקעין טרם אושר ע"י משרד הפנים. בשל האמור, בדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ, 2023 גרעה החברה את הפרויקט מיתרת נכסי הנדל"ן להשקעה וזאת כנגד סכום ההשבה בסך של כ-30.9 מיליון ₪ המוצג במסגרת סעיף חייבים. לביטול העסקה אין השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה. בדבר השבת חלק מהכספים לחברה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 10ב'.

ביאור 6 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

הלוואות בקשר עם פרויקטים נופי בן שמן, לוד והרובע הבינלאומי לוד

במהלך חודש מרץ 2023, בעקבות ירידה בשוויין של הקרקעות בשכונת נופי בן שמן וברובע הבינלאומי בלוד, הגיעה החברה להסכמות עם הבנקים שהעמידו מימון לרכישתן, לפיהן תותאמנה הלוואות שהועמדו לחברה למימון רכישת הנכסים, כך שכל הלוואה תשקף שיעור של 80%-75% משוויין של כל נכס בהתאמה (לפני עדכון השווי בעקבות ההצגה מחדש). בעקבות כך, בחודש מרץ 2023 פרעה החברה בפירעון מוקדם חלק מההלוואות בסך כולל של 160 מיליון ש"ח. למידע נוסף ראו ביאור 8(ב)4(ו) - 8(ב)5(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, וביאור 10ה' בדוח זה בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן.

ביאור 7 - הקצאת אופציות לחברת הניהול

בהמשך לאמור בביאור 14 (ז) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, בדבר הנפקה של 9,000,220 מניות רגילות של החברה בדרך של זכויות, אשר בהתאם להנפקה זו, התגבשה זכאותה של חברת הניהול להקצאת 450,011 אופציות הניתנות למימוש למניות החברה, במהלך חודש פברואר, 2023 התקבל אישור הבורסה לרישום סך של כ- 396,010 מניות רגילות שתנבענה מממוש האופציות כאמור.
יתרת האופציות להן זכאית חברת הניהול כאמור, בסך של כ- 54,001 אופציות, יכול שתוקצינה למנכ"ל החברה בהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות עמו, וזאת על פי בקשת חברת הניהול ובכפוף לקבלת האישרים הנדרשים על-פי דין.

ביאור 8 - הנפקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה

לאחר תאריך הדוח, במהלך חודש מאי 2023, ביצעה החברה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בסך של 75 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה (אגרות חוב (סדרה א') במחיר של 89.5 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') אשר משקף תשואה לפדיון בשיעור של 3.72%, ובתמורה כוללת ברוטו בסך של 67.1 מיליון ש"ח, כך שלמועד אישור דוחות כספיים ביניים אלה ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') של החברה במחזור הינו 225.48 מיליון ש"ח ערך נקוב.

במסגרת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א'), בכוונת החברה לשעבד, בנוסף לבטוחות הקיימות, זכויות ביחס לנכס מקרקעין בפרויקט פארק הים בבת ים, שבו רכשה החברה 98 יחידות דיור, אשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים נמצאות בשלבי בניה (למידע נוסף אודות פרויקט פארק הים בבת ים, ראה ביאור 6'ה' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2022).

ביאור 8 - הנפקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה (המשך)

אגרות החוב הנוספות תהיינה שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה א') הקיימות ותהווה סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור.

נכון למועד אישור דוחות כספיים ביניים אלה, מתוך תמורת ההנפקה בסך של כ- 67.1 מיליון ש"ח, הופקד בידי נאמן אגרות החוב סדרה א', סך של 32 מיליון ש"ח, וזאת עד רישום הערות האזהרה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') בפרויקט כפר שלם (נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, בפרויקט כפר שלם שועבדו לטובת נאמן אגרות החוב סדרה א' ערבויות חוק המכר אשר תתבטלה בעת רישום הערות האזהרה).

ביאור 9 - מכשירים פיננסיים

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ				
2022		2022		2023		
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	
אלפי ש"ח						
136,861	160,424	156,818	153,682	128,104	160,304	אגרות חוב סחירות
157,500	169,821	180,000	166,671	155,700	170,259	אגרות חוב סחירות הניתנות להמרה למניות החברה
1,623,785	1,761,635	1,009,651	1,015,050	1,212,106	1,350,293	הלוואות לזמן ארוך

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

באור 10 – אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה מחודש מאי, 2023 ראה באור 8 לעיל.

ב. פרויקט בתים הסטודנטיים

במהלך חודשים יוני 2023 וספטמבר 2023 הושב לחברה סך של כ- 2.3 מיליון ש"ח וסך של כ-15.9 מיליון ש"ח בהתאמה מכספי ביטול העסקה וזאת בגין היטל השבחה, דמי ההקמה וחכירת המקרקעין.

ג. בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת

ביום 10 במאי 2023 הומצאה לחברה בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת בהתאם להוראות סעיף 198 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (בס"ק זה: "בקשת האישור" ו- "חוק החברות", בהתאמה) אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו על ידי בעל מניות בחברה כנגד החברה, חברת הניהול של החברה, אזורים חברה להשקעות בפתוח ובנין בע"מ (להלן – אזורים) ונושאי משרה ודירקטורים בחברה. עניינה של התביעה נשוא בקשת האישור נוגע להליך אישורן של שלוש עסקאות במסגרתן רכשה החברה קרקעות לדיור להשכרה במסגרת מכרזים פומביים של רשות מקרקעי ישראל והחברה הממשלתית דירה להשכיר, בטענה, כביכול, כי הן עסקאות עם בעלי עניין אשר היו טעונות אישורים מיוחדים לפי הוראות הפרק החמישי לחלק השישי לחוק החברות, לאור קיומו של עניין אישי לכאורה בעסקאות אלו של אזורים (אשר מחזיקה, בעקיפין בכ- 36.29% ממניות החברה), חברת הניהול (שהינה תאגיד בשליטת אזורים) ונושאי המשרה בחברה הממונים על-ידי חברת הניהול, בשל זכאותה של חברת הניהול לדמי ניהול הייזום מהחברה הנגזרים מהיקף הנכסים והנכסים בהקמה של החברה ומגיוסי הון וניירות ערך המירים למניות של החברה.

במסגרת בקשת האישור נתבקשו סעדים שונים, וביניהם: הצהרה לפיה משלטענת המבקש לא נתקבלו לכאורה האישורים המיוחדים הנדרשים בדין לעסקאות, הרי שמדובר בעסקאות בלתי חוקיות, פיצוי החברה על-ידי המשיבים בגין נזקים שנגרמו לה לכאורה מביצוע העסקאות לרבות בגין ירידת ערך של הנכסים בסך המוערך על ידי המבקש בכ-250 מיליון ש"ח נכון לסוף שנת 2022, הצהרה לפיה התגמולים ששולמו וישולמו לחברת הניהול בשל ההתקשרות בעסקאות הינם שלא כדין וכפועל יוצא לחייב את חברת הניהול להשיבם לחברה (לגבי חלקם הארי של הסכומים – לכשישולמו, כאשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, חלקם הארי של הסכומים טרם שולם) (דמי הניהול השנתיים בגין העסקאות הוערכו על-ידי המבקש בסך של 19-2 מיליון ש"ח ודמי ניהול הייזום בגין העסקאות הוערכו בסך של כ- 53 מיליון ש"ח), ביטול הסכם הניהול והסכם הייזום עם חברת הניהול. החברה לומדת את בקשת האישור ותגיש את תגובתה כנדרש בהתאם להוראות הדין. כמו כן, בהתאם לעמדת יועציה המשפטית של החברה, הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ-50%.

ד. גירעון בהון החוזר - בדוחות הכספיים ביניים ליום 30 ביוני, 2023, אשר פורסמו ביום 31 באוגוסט, 2023 לחברה גרעון בהון החוזר (על בסיס סולו) בסך של כ-366 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי (על בסיס סולו) ליום 31 בדצמבר 2022 בסך של 158 מיליון ש"ח. הגרעון האמור בהון החוזר נובע בעיקר מסיווג הלוואות לרכישת קרקעות בייעוד לדיור להשכרה, בסך של 356 מיליון ש"ח, להתחייבויות השוטפות, בהתאם להסכמי המימון בין החברה לבנקים, אשר מועד פירעונן קבוע לחודשים פברואר ומאי 2024. השימושים הצפויים של החברה בעתיד הנראה לעין כוללים בעיקר תשלומים בגין עסקאות לרכישת יחידות דיור בהן התקשרה החברה, תשלומי קרן וריבית בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים ועלויות שוטפות. המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כאמור כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, גיוס אשראי שיוטחט בשיעבוד על נכסי החברה, גיוס אשראי במסגרת הסכמי ליווי להקמת בנייני דיור להשכרה, וגיוס חוב והון במידה ויידרשו. לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, החברה תוכל לעמוד במימון צרכי המזומנים השוטפים שלה ובהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין בהגיע מועד פירעונן.

ה. במהלך חודש ספטמבר, 2023, החלה החברה בדיונים עם הגופים המממנים את הקרקעות ברובע הבינלאומי ובן שמן בלוד וצומת פת בירושלים (להלן: "הקרקעות") בדבר ההשלכות (אם בכלל) בקשר עם התאמות שווי שבוצעו לקרקעות אלו נכון ליום 30 ביוני 2023. יצוין כי השווי ההוגן של הקרקעות, בהתבסס על הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי חיצוני בלתי תלוי במסגרת עריכת הדוחות הכספיים ביניים ליום 30 ביוני, 2023, הסתכמו בסך של כ-749 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-783 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר, 2022. בעקבות האמור, רשמה החברה בדוח רווח והפסד לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ליום 30 ביוני, 2023, הפסד בגין קרקעות אלו מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך כולל של 68 מיליון ש"ח (סך של כ-34.5 מיליון ש"ח מירידת ערך, מקורו בהיוון עלויות מימון והשקעות בקרקעות).

יצוין כי בגין התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2023, נרשמה ירידת הערך של הקרקעות בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח אשר נבעה מהיוון עלויות מימון בלבד.

ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

תמצית 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 במרץ 2023

אזורים
Living
שכירות ארוכת טווח

מידע כספי נפרד ליום 31 במרץ 2023

התוכן

עמוד

1	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים <u>מידע כספי נפרד</u> :
2	תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים
3	תמצית נתונים על הרווח והפסד ביניים
4	תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים
5-7	תמצית מידע נוסף לדוחות הכספיים ביניים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 9 בדבר הצגה מחדש של המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, וליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, על מנת לשקף בו תיקון טעות באומדן השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה לאותו מועד, המסתכמת לסך של 29.5 מיליון ש"ח.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 19 בספטמבר 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
מרג' 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
מנדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

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

31 בדצמבר	31 במרץ	
	2022	2023
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
250,546	127,596	50,154
46,275	80,737	51,288
545	94	31,103
297,366	208,427	132,545
548,493	437,796	547,962
2,192	3,567	2,209
477,000	212,100	477,514
(*)1,144,621	892,853	(*)1,145,252
8,651	5,525	8,651
21	21	21
-	150,306	-
2,180,978	1,702,168	2,181,609
2,478,344	1,910,595	2,314,154
99,447	99,425	351,474
1,563	1,482	1,587
4,867	1,559	3,280
14,393	2,370	27,418
(*)18,073	13,897	(*)17,341
138,343	118,733	401,100
323,959	318,183	326,586
891,976	429,876	480,711
104,242	-	106,572
1,320,177	748,059	913,869
7,110	6,210	7,110
720,571	629,102	720,571
(*)292,143	408,491	(*)271,504
1,019,824	1,043,803	999,185
2,478,344	1,910,595	2,314,154

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים
לקוחות וחייבים אחרים
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים בלתי שוטפים

השקעות בחברה מוחזקת
פיקדונות לזמן ארוך מוגבלים בשימוש
נדל"ן להשקעה מניב
נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע
אופציה לרכישת נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע
הלוואה לזמן ארוך לחברה מוחזקת
סה"כ נכסים בלתי שוטפים
סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
ספקים, קבלנים ונותני שירותים
זכאים אחרים ויתרות זכות
סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב
אשראי לזמן ארוך מתאגידים ומוסדות פיננסיים
הלוואה מחברה מוחזקת
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

הון

הון מניות
פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו
יתרת רווח
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
סה"כ התחייבויות והון

ערן ענבים
מנכ"ל

עומר סגל
סמנכ"ל כספים

חיים (הרש) פרידמן
יו"ר דירקטוריון

(*) הוצג מחדש – ראה ביאור 9

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 19 בספטמבר 2023

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2022	2023	
	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
8,113	1,861	3,387	הכנסות דמי שכירות, אחזקת וניהול נכסים
(1,244)	(275)	(418)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
6,869	1,586	2,969	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
(*)181,286	14,064	(13,080)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(946)	-	(251)	הוצאות פרסום ושיווק
(*)26,336	(5,690)	(*)6,824	הוצאות הנהלה וכלליות
(74)	-	-	הוצאות אחרות, נטו
(201,773)	9,960	(17,186)	רווח (הפסד) מפעולות
3,720	53	2,066	הכנסות מימון
(25,224)	(6,245)	(4,988)	הוצאות מימון
(21,504)	(6,192)	(2,922)	הוצאות מימון, נטו
174,034	63,337	(531)	חלק החברה בתוצאות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(*)49,243	67,105	(*)20,639	רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה
(*)49,243	67,105	(*)20,639	רווח (הפסד) נקי ורווח כולל לתקופה

(*) הוצג מחדש – ראה ביאור 9

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה עצמה
תמצית מידע נוסף הדוחות הכספיים ביניים (בלתי מבוקרים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) נקי לתקופה מפעילות נמשכת

(*)49,243 67,105 (*)20,639

התאמות

2022	2022	2023	
(174,034)	(63,337)	531	חלק הקבוצה בתוצאות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הוצאות אחרות
74	-	-	
(*)181,286	(14,064)	13,080	הפסד (רווח) משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
21,504	6,192	2,922	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(392)	58	335	קיטון (גידול) בלקוחות וחיבים אחרים
(959)	122	454	גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
(*)3,743	5,429	(*)70	גידול (קיטון) בזכאים אחרים ויתרות זכות
(18,021)	1,505	(3,387)	מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

2022	2022	2023	
(1,093,310)	(414,969)	(19,192)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע
(27,156)	(61,618)	(5,013)	שינוי בפיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים בבנקים, נטו
2,727	53	2,066	ריבית שהתקבלה במזומן
261,709	7,161	3,300	פרעון הלוואות לזמן ארוך לחברה מוחזקת, נטו
(572)	(1,947)	(17)	שינוי בפקדונות לזמן ארוך
(856,602)	(471,320)	(18,856)	מזומנים, נטו ששימשו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

2022	2022	2023	
176,467	176,511	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה בניכוי הוצאות הנפקה
92,369	-	-	תמורה מהנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה
791,320	332,016	-	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים
-	-	(1,622)	פירעון אגרות חוב לזמן ארוך לבנקים
(1,438)	(357)	(160,387)	פירעון הלוואות לזמן ארוך לבנקים ומוסדות פיננסיים
(24,680)	(1,890)	(16,140)	ריבית ששולמה
1,034,038	506,280	(178,149)	מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון
159,415	36,465	(200,392)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
91,131	91,131	250,546	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
250,546	127,596	50,154	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
(*)15,385	2,251	(*)27,513
-	-	30,893

השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי
גריעת נדל"ן להשקעה כנגד חיבים
הוצג מחדש – ראה ביאור 9

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

א. אישור מחדש של המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי הנפרד ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו מועד אושר על ידי דירקטוריון החברה לראשונה ביום 23 במאי 2023. מידע כספי נפרד ביניים זה של החברה אושר מחדש על ידי דירקטוריון החברה ביום 19 בספטמבר 2023, על מנת לשקף בו תיקון בנוגע לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה – להרחבה, ראו באור 9.

ב. הישות המדווחת

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

קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב, כגון: דירות מגורים להשכרה, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה וכדומה. מטרה נוספת של קרן להשקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה (ראה באור 13 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022). בעלי המניות בקרן להשקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות.

בהתאם לסעיף 3א64 לפקודה, חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 3א64(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין. למועד אישור המידע הכספי, החברה עוסקת בנדל"ן מניב ומחזיקה בפרויקטים של דירות מגורים להשכרה ושטחי שירותים נלווים חלקם מניבים וחלקם בשלבי פיתוח בישראל. מניותיה של החברה נרשמו למסחר בבורסה והחברה עומדת בתנאים ובמגבלות המפורטים בסעיף 3א64(א) לפקודה.

למועד אישור המידע הכספי, אזורים בנין (1965) בע"מ, חברה פרטית בשליטת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבניין בע"מ (חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה) מחזיקה (במישרין ובעקיפין) בכ-36.29% מהונה המונפק של החברה (ללא דילול).

ניירות הערך של החברה (מניות ואגרות חוב) רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

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

ג. כללי

לעיל תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 31 מרץ 2023 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 138 (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד.

יש לקרוא את תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים זה ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 וביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2023.

2 – עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זו, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2022.
המידע הכספי הנפרד אושר לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 19 בספטמבר 2023.

3 – נדל"ן להשקעה

בקשר עם מידע ועדכונים בגין הפרויקטים של החברה, ראו באור 5 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ 2023. בנוגע לשינוי בשווי ההוגן של נכסי החברה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023, ראו באור 2ג' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים לאותו מועד.
בנוגע להתפתחות שווי הקרקעות ברובע הבינלאומי ונופי בן שמן בלוד וצומת פת בירושלים לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 10ה', לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2023.

4 – הלוואות ואשראי מתאימים פיננסיים ומנותני שירותים אחרים

בקשר לפירעון מוקדם של הלוואות בפרויקטים נופי בן שמן לוד והרובע הבינלאומי בלוד, ראו באור 6 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ 2023.

5 – הקצאת אופציות לחברת הניהול

בקשר להקצאת אופציות למניות לחברת הניהול בגין הנפקת מניות החברה בדרך של זכויות, ראו באור 7 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ 2023.

6 – הנפקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה

בקשר לאגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה ראו באור 8 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ 2023.

7 – בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת

בקשר לבקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת שהומצאה לחברה, ועמדת יועציה המשפטיים, כי נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך, לא ניתן להעריך בשלב זה את סיכויי הצלחת בקשת האישור, ראו באור 10 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ 2023.

8 – גירעון בהון החוזר

בדבר גירעון בהון החוזר – ראה באור 10 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2023.

9 – הצגה מחדש

החברה תיקנה בדרך של הצגה מחדש את נתוני ההשוואה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שנסתיימה באותו מועד, ובהתאמה גם את הדוחות הכספיים ביניים ליום 31 במרץ, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו מועד, על מנת לשקף בהם למפרע תיקון טעות באומדן השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה לאותו מועד, המסתכמת לסך של 29.5 מיליון ש"ח.
לפרטים ומידע נוסף, ראה ביאור 4 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2023.

9 – הצגה מחדש (המשך)

השלכות הטעות על המידע הכספי הנפרד ליום 31 במרץ 2023

ליום 31 במרץ 2023		
לאחר התיקון	השינוי	לפני התיקון
אלפי ש"ח		
1,145,252	(29,500)	1,174,752
17,341	(72)	17,413
271,504	(29,428)	300,932
999,185	(29,428)	1,028,613

נדלי"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע
זכאים אחרים ויתרות זכות
יתרת רווח
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023		
לאחר התיקון	השינוי	לפני התיקון
אלפי ש"ח		
(6,824)	47	(6,871)
(17,186)	47	(17,233)
(20,639)	47	(20,686)

הוצאות הנהלה וכלליות
הפסד מפעולות
הפסד נקי והפסד כולל לתקופה

השלכות הטעות על המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2022

ליום 31 בדצמבר 2022		
לאחר התיקון	השינוי	לפני התיקון
אלפי ש"ח		
1,144,621	(29,500)	1,174,121
18,073	(25)	18,099
292,143	(29,475)	321,618
1,019,824	(29,475)	1,049,299

נדלי"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע
זכאים אחרים ויתרות זכות
יתרת רווח
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		
לאחר התיקון	השינוי	לפני התיקון
אלפי ש"ח		
(181,286)	(29,521)	(151,765)
(26,336)	46	(26,382)
(201,773)	(29,475)	(172,298)
(49,243)	(29,475)	(19,768)

ירידה בשווי הוגן של נדלי"ן להשקעה ונדלי"ן להשקעה בהקמה, נטו
הוצאות הנהלה וכלליות
הפסד מפעולות
הפסד נקי והפסד כולל לתקופה

ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 31 במרץ 2023

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, 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.

בדוח התקופתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ("הדוח התקופתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, במועד האישור והפרסום של הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2023 (פורסמו ביום 24 במאי 2023), כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31 במרץ 2023, היא אפקטיבית.

דוח זה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך מפורסם מחדש, עקב גילוי בדבר קיומה של חולשה מהותית כמפורט להלן, ולכן הוא כולל שינוי במסקנת הדירקטוריון וההנהלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית למול הדוח שפורסם במקור וכן בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית למועד הדוח התקופתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית האחרון. גילוי בדבר קיומה של חולשה מהותית ניתן לראשונה על ידי החברה בדוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 ואשר פורסם ביום 31 באוגוסט 2023.

להלן פירוט בדבר החולשה המהותית הקיימת בבקרה הפנימית:

במסגרת תהליך עריכת הדוחות הכספיים ביניים ליום 30 ביוני 2023 איתרה הנהלת החברה ממצא, אשר הובא לידיעת הדירקטוריון, שיש בו בכדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית כפי שסוכמה והוצגה במסגרת הדוח התקופתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון ובמסגרת דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית ליום 31 במרץ 2023, כמפורט להלן:

בעת תהליך בחינת השווי הוגן של הנדלן להשקעה ליום 30 ביוני 2023, התגלה על ידי החברה כי נפלה טעות תחשיבית בחלק מהערכות השווי, אשר נערכו על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בעל מוניטין, כישורים מקצועיים, ידע, מומחיות וניסיון מתאימים ("מעריך השווי") לקרקעות בייעוד לדיור להשכרה ארוכת טווח בישראל ונכס בהקמה, אשר שימשו לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022. הטעות התחשיבית שנתגלתה נוגעת לאופן יישום מודל התחשיב השמאי לקביעת השווי ההוגן של אותן קרקעות.

שווין ההוגן של הקרקעות נאמד בהתאם לגישת החילוץ - השווי השיורי המתקבל לאחר קביעת שווי הנכס כבנוי (כולל מע"מ), הפחתת רווח יזמי מקובל והפחתת עלויות ההקמה (הכוללות מע"מ). במסגרת תחשיב השווי כאמור התווסף בשוגג לשווי השיורי שהתקבל רכיב מע"מ (בשיעור של 17%), וזאת על אף שכלל המרכיבים ששימשו לחילוץ השווי כבר כללו את רכיב המע"מ ("הטעות").

כתוצאה מטעות זו, החברה ביצעה תיאום בדרך של הצגה מחדש (Restatement) של דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ודוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, וזאת על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת הטעות. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוח הכספי המתוקן ליום 31 במרץ 2023 הנכלל במסגרת דוח זה.

מבדיקה שבוצעה על ידי הנהלת החברה בדבר הנסיבות שהביאו להתרחשותה של הטעות עולה כי עיצוב פעולות הבקרה בקשר עם בחינת הערכות השווי, לרבות התחשיבים הנכללים בהן, הינו נאות. עם זאת, לא בוצעה התאמה מחדש, חלוקה והגדרה ברורה אשר נדרשו בעקבות תחלופת כוח אדם בסמוך לתחילת תהליך עריכת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2022, של תחומי האחריות בין הגורמים הרלוונטיים בחברה, אשר היו אמורים להיות אמונים על יישום וביצוע פעולות הבקרה, שנדרשו לבחינת הערכות השווי, וזאת בהתחשב בניסיונם.

בשל האמור לעיל, בהתבסס על הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית בדוח התקופתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון ובהתבסס על הממצא שנתגלה להנהלה ולדירקטוריון כאמור לעיל, קיימת בבקרה הפנימית בתהליך בחינת הערכות שווי במסגרת הנדל"ן להשקעה חולשה מהותית ולכן הבקרה הפנימית ליום 31 במרץ 2023 אינה אפקטיבית.

הנהלת החברה ביצעה פעולות, בדיקות ובקורות מפצות, תוך השקעת מאמצים ומשאבים רבים, שעיקרן כמפורט להלן, כדי להבטיח, כי על אף קיומה של החולשה המהותית בבקרה הפנימית, לאחר תיקון הטעות, הדוחות ערוכים כדין:

1. בחינות מעמיקות ע"י כלל נושאי המשרה בהנהלת החברה, לגבי הפרמטרים הכלכליים והנחות המודל ששימשו בהערכות השווי של הקרקעות ושל פרויקט בהקמה, בהן התרחשה הטעות של מעריך השווי החיצוני.
2. בחינת הערכות השווי של נכסיה המניבים של החברה על מנת לוודא שלא קיימת בהן טעות.
3. בחינת סבירות ע"י הנהלת החברה של השווי ההוגן המעודכן שנקבע על ידי מעריך השווי אל מול כלל האינדיקציות החיצוניות המעידות על טווח השווי הסביר, בהתייחס להערכות השווי בהן אירעה הטעות.
4. בחינה על ידי הנהלת החברה את האופן שבו מעריך השווי בחן מחדש את כל הנחות המודל והפרמטרים הכלכליים שבמודל.
5. קבלת חוות דעת סוקרת מאת מעריך שווי בלתי תלוי נוסף בהתאם לתקן 14 אשר פורסם ע"י מועצת שמאי המקרקעין והועדה לתקינה שמאית.
6. ביצוע בקורות נרחבות לבחינת תחשיבי השווי שהתקבלו ממעריך השווי הנוסף.
7. קיום דיון מעמיק בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ובדירקטוריון החברה במסגרתו הוצגו ממצאי הפערים בבקרה הפנימית והתהליך שיושם על ידי הנהלת החברה כאמור לעיל.

לאור זיהוי החולשה המהותית כאמור, בכוונת ההנהלה בביקוח דירקטוריון החברה, לבצע התאמה מחדש, חלוקה והגדרה ברורה, וזאת עד ליום 31 באוקטובר 2023, של תחומי האחריות בישום תהליכי הבקרה והבחינה של הערכות השווי, בין הגורמים הרלוונטיים בחברה בהתאם לניסיונם וכן להגדיר בקורות מפצות לרבות שילוב של גורמים נוספים בתהליך בחינת הערכות השווי.

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

-1970:

הצהרת מנהל כללי

אני, ערן עזרא ענבים, מצהיר כי:

1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("החברה") לרבעון הראשון של שנת 2023 ("הדוחות").

2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

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

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

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

5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הצגתי בדוח זה כל אירוע ו/או עניין שחלו במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי על אפקטיביות הבקרה הפנימית האחרון ליום 31 בדצמבר 2022 לבין מועד דוח זה, ואשר משנים את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ואת השפעתם על הבקרה הפנימית כאמור.

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

19 בספטמבר 2023

ערן עזרא ענבים, מנכ"ל

תאריך

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עומר סגל, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ ("החברה") לרבעון הראשון של שנת 2023 ("הדוחות").
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. כל אירוע ו/או עניין שחלו במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי על אפקטיביות הבקרה הפנימית האחרון ליום 31 בדצמבר 2022 לבין מועד דוח זה, ואשר יש בהם כדי לשנות את מסקנותיי לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, הובאו לפני ההנהלה והדירקטוריון ושלובים בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

19 בספטמבר 2023

תאריך

עומר סגל, סמנכ"ל כספים