



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ **דוח לרבעון השלישי של שנת 2023**

תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון לתקופות של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023
- תמצית דוחות כספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023
- תמצית מידע כספי נפרד ביניים ליום 30 בספטמבר 2023
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 30 בספטמבר 2023

להלן קישור לנוסח המונגש של הדוח הכספי לרבעון השלישי לשנת 2023 אשר יעלה לאתר החברה בסמוך לאחר פרסום הדוח במגנא, מוקדם ככל שניתן [/https://ir.azorim.co.il](https://ir.azorim.co.il). למען הסר ספק, בכל מקרה של אי התאמה בין המידע המופיע בדוח זה לבין המידע בדוח שפורסם באתר מגנא, הנוסח המחייב יהא הנוסח המפורסם באתר מגנא.



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ
דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

לתקופות של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023

דירקטוריון אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על פעילות החברה לתקופות של שלושה ותשעה ושלושה שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 וכן את הסבריו לדוחות הכספיים המאוחדים, ביניים, של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ("תקופת הדוח" ו - "הדוחות הכספיים", בהתאמה), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). למועד דוח זה, פעילותה העסקית של החברה מתבצעת בעיקר באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה – אזורים בנין (1965) בע"מ ("אזורים בנין"). החברה והחברות הבנות של יכנו בדוח זה להלן יחדיו - "הקבוצה".

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית במסגרת דוח זה כולל סקירה מצומצמת של העניינים בהם היא עוסקת ונערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, שפורסם ביום 29 במרס 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-033834) ודוח מתקן לו בשל תיקון טעות סופר מיום 30 במרס 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-035811) (יחד: "הדוח התקופתי לשנת 2022"), לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2022 אשר נכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 ("דוח הדירקטוריון לשנת 2022"), הדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון של שנת 2023 שפורסם ביום 30 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-057657) וכן הדוח הרבעוני של החברה לרבעון השני של שנת 2023, שפורסם ביום 31 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-101928). דוח זה כולל גם עדכונים לפרק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי לשנת 2022 ("פרק תיאור עסקי החברה").

יצוין כי החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2023, מוגדר תחום פעילות הנדל"ן למגורים בארה"ב כתחום פעילות נפרד, וכן מדווח כמגזר נפרד החל מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2023¹ (חלף הכללתו במסגרת תחום 'אחרים' (שאינם מהווים תחום פעילות) בדוחותיה הקודמים של החברה).

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 19 בפרק תיאור עסקי החברה.

¹ לפרטים ראו באור 4 לדוחות הכספיים.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. עדכון מידע בדבר פרויקטים עיקריים של החברה בהם חל שינוי במהלך תקופת הדוח ולאחריה

1.1 צמרות נהריה - שלב ג'

פרויקט להקמת 195 יחידות דיור בשני מגדלי מגורים בני 24 קומות מעל קומת קרקע וקומת גלריה ומעל 2.5 קומות מרתפי חניה, בשכונת "אריק שרון" בחלקה הצפון מזרחי של נהריה. בחודש אוקטובר 2023 התקבל היתר בניה לפרויקט ועבודות ההקמה החלו במהלך חודש נובמבר 2023. שיווק יחידות הדיור בפרויקט החל בשלהי חודש דצמבר 2022 ונכון למועד הדוח נחתמו 86 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ- 113 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט צפויות להסתכם לסך של כ- 263 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בסך של כ- 43 מיליון ש"ח.

1.2 Symphony, חולון

פרויקט להקמת 100 יחידות דיור במגדל מגורים בן 24 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית בשטח של כ- 1,075 מ"ר וארבע קומות מרתפי חניה, בשכונת "קריית שרת" בחולון. 20% מיחידות הדיור בפרויקט יוקצו לטובת דיור מכליל (דיור להשכרה או דיור מוגן). בחודש דצמבר 2022 התקבל היתר חפירה ודיפון ובחודש יולי 2023 התקבל היתר בניה לפרויקט. שיווק יחידות הדיור בפרויקט החל בשלהי חודש דצמבר 2022 ובמהלך הרבעון הראשון של שנת 2023, החברה החלה את עבודות ההקמה. נכון למועד הדוח נחתמו 14 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ- 37 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט (ללא רכיב המסחר) צפויות להסתכם בסך של כ- 248 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בסך של כ- 67 מיליון ש"ח.

1.3 עיר הים, חיפה (התחדשות עירונית)

פרויקט להקמת 1,212 יחידות דיור שמתוכננות להיבנות ב- 12 בניינים חדשים בני 22 קומות בשכונת נווה דוד הממוקמת בחלקה הדרומי של העיר חיפה. בחודש אוקטובר 2022 התקבל היתר חפירה ודיפון לשלב הראשון של הפרויקט שיתבצע במתכונת של "בינוי - פינוי" ושצפוי לכלול 368 יחידות דיור (מתוכן 110 יחידות דיור יוקצו לבעלי הקרקע). עבודות ההקמה החלו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023. בחודש אוגוסט 2022 החל שיווק הפרויקט ונכון למועד הדוח נחתמו 101 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ- 196 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות משלב א' של הפרויקט (כולל מרכיב הקומבינציה) צפויות להסתכם בסך של כ- 624 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ- 110 מיליון ש"ח.

1.4 חופים East (שדרות בנימין), נתניה

פרויקט להקמת 202 יחידות דיור בשני מגדלי מגורים בני 24 קומות מעל קומת קרקע וקומת גלריה מעל שתי קומות מרתף, בשכונת "נוף הטיילת" בנתניה. נכון למועד דוח זה התקבלה החלטת ועדה להיתר (בתנאים) והחברה צופה שתחל את עבודות ההקמה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023. שיווק יחידות הדיור בפרויקט החל בחודש מרץ 2023 ונכון למועד הדוח נחתמו 96 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ- 226 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט צפויות להסתכם בסך של כ- 518 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בסך של כ- 199 מיליון ש"ח.

1.5 Central Park שלב ג', באר שבע (חלק החברה 50%)

פרויקט להקמת 405 יחידות דיור בשלושה מגדלי מגורים בני 30 קומות מעל שתי קומות מרתף משותפות, בשכונת "קרית גנים" בבאר שבע. נכון למועד דוח זה התקבל היתר חפירה ודיפון ובמהלך הרבעון השלישי החלו העבודות על פיו. החברה צופה שהיתר בניה יתקבל עד לתום שנת 2023.

בשלב הראשון בכוונת החברה להקים את קומות המרתף המשותפות וכן מגדל מגורים אחד הכולל 135 יחידות דיור. שיווק יחידות הדיור של המגדל הראשון החל בחודש אוגוסט 2023. להערכת החברה, ההכנסות מהשלב הראשון כאמור (במונחי 100%) צפויות להסתכם בסך של כ- 204 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בסך של כ- 33 מיליון ש"ח.

1.6 שלום יהודה, ירושלים (התחדשות עירונית)

במסגרת הפרויקט יהרסו ארבעה בניינים הבנויים כיום על המקרקעין וכוללים 48 יחידות דיור ישנות ויוקמו תחתם שני מגדלים בני 22 קומות הכוללים 144 יחידות דיור, כ- 1,000 מ"ר שטחי מסחר ובנוסף שטחי ציבור, מעל קומת קרקע וארבע קומות מרתפי חניה משותפים בשכונת תלפיות בירושלים. בחודש אוגוסט 2023 התקבלה החלטת ועדה להיתר (בתנאים). החברה צופה שתחל את שיווק יחידות הדיור במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 ואת עבודות ההקמה במהלך הרבעון השני של שנת 2024. להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט (לא כולל רכיב המסחר וכולל מרכיב הקומבינציה) צפויות להסתכם בסך של כ- 408 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ - 66 מיליון ש"ח.

1.7 שיכון ויצמן, הרצליה (התחדשות עירונית)

פרויקט הכולל פינוי והריסה של 576 יחידות דיור ובניית 1,843 יחידות דיור בכ- 32 בניינים בני 7-30 קומות בשכונת ויצמן בהרצליה, השוכנת על ציר הכניסה לעיר. בשנת 2020 נחתם הסכם פיתוח עם עיריית הרצליה המסדיר את עקרונות ביצוע העבודות הציבוריות במסגרת הקו הכחול של התב"ע ובחודש אוגוסט 2023 נחתם הסכם פיתוח פרטני ביחס לשלב הראשון (מבין שבעה מתחמים) של הפרויקט אשר צפוי לכלול 186 יחידות דיור (כולל יחידות דיור לבעלי הקרקע) בשלושה מבני מגורים 10-18 קומות מעל קומת קרקע ושלוש קומות מרתפי חניה וכן כ- 300 מ"ר של שטחי מסחר. בחודש אוקטובר 2023 התקבלה החלטת ועדה להיתר (בתנאים) לשלב הראשון של הפרויקט והחברה צופה שתחל שיווק של יחידות הדיור בשלב זה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024. להערכת החברה, ההכנסות מהשלב הראשון של הפרויקט (לא כולל רכיב המסחר וכולל מרכיב הקומבינציה) צפויות להסתכם בסך של כ- 590 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ- 144 מיליון ש"ח.

במקביל החברה ממשיכה לקדם את התכנון המפורט של שאר המתחמים בפרויקט וצופה כי שיווק יחידות הדיור של המתחם השני של הפרויקט, אשר צפוי לכלול 448 יחידות דיור (כולל יחידות דיור לבעלי הקרקע) יתאפשר במהלך המחצית השנייה של שנת 2024.

² הסכם פיתוח פרטני צפוי להיחתם בגין כל אחד ממתחמי התכנון של התב"ע.

1.8 הגדלת זכויות בניה בארה"ב

בחודש מאי 2023 קיבלה החברה הודעה בדבר קבלת אישור מאת מועצת התכנון ומחלקת הבניה של העיר יונקס בארה"ב להגדלת זכויות הבניה על חטיבת הקרקע שבבעלות חברת הבת בארה"ב Azorim at Ridge Hill Inc. (בס"ק זה: "חברת הבת") המוחזקת (בעקיפין) בשיעור של 100%, עליה ממוקמים הפרויקטים Miroza 2 ו-Miroza 3 וכן קרקע פנויה סמוכה (בס"ק זה: "הקרקע הפנויה").

יצוין כי כלל זכויות הבניה שהוקנו בעבר לחטיבת הקרקע, נוצלו במסגרת הפרויקטים Miroza 1-3 באופן שלא נותרו זכויות בניה להקמת פרויקט מגורים נוסף על הקרקע הפנויה. בעקבות קבלת האישור לתוספת זכויות הבניה, חברת הבת תוכל להקים על הקרקע הפנויה פרויקט מגורים נוסף שיכלול 174 יחידות דיור, מתוכן 10% יושכרו בשכר דירה מפוקח.

בעקבות קבלת האישור לתוספת זכויות הבניה, עדכנה החברה את שווייה ההוגן של הקרקע הפנויה בהתאם להערכת שווי בלתי תלויה, ורשמה רווח מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 47,803 אלפי ש"ח.

לגילוי נוסף בקשר עם פרויקטים אשר סווגו כמהותיים מאוד - ראו חלק ז' לדוח זה

עדכון ביחס לפרויקטים שנכללו כעתודות קרקע במסגרת התקופתי לשנת 2022 [סעיף 4.13.10]

1.9 אמת המים, ירושלים (חלק החברה 50%)

פרויקט להקמת 374 יחידות דיור בשלושה מגדלי מגורים בני 29 קומות מעל 5 קומות מרתף משותפות, על דרך חברון בירושלים. בחודש אוגוסט 2023 התקבלה החלטת ועדה להיתר חפירה ודיפון לפרויקט. יצוין כי לחברה זכויות להקמת 60 יחידות דיור נוספות על חלקת קרקע סמוכה לגביה החברה פועלת להסדרה קניינית אל מול בעלי הזכויות האחרים באותה חלקת קרקע.

החברה צופה שתחל את שיווק יחידות הדיור של השלב הראשון במהלך הרבעון השני של שנת 2024 ואת עבודות ההקמה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2024. להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט צפויות להסתכם (במונחי 100%) בסך של כ- 1,057 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ- 173 מיליון ש"ח.

1.10 רוממה, ירושלים (חלק החברה 75%)

בחודש יוני 2023 הועדה המחוזית ירושלים אישרה להפקדה את תוכנית 101-1063965 התחדשות עירונית רח' אהליאב וירמיהו בירושלים. התכנית ביחס למקרקעין בשטח כולל של 12 דונם, מחדשת אזור תעשייה בשכונת רוממה וקובעת בינוי להקמת מבנים הכוללים מסחר, מגורים ומוסדות ציבור.

הבינוי שאושר ביחס למקרקעי החברה שמהווים כ- 92% מכלל יחידות הדיור בתכנית, כולל כ- 300 יחידות דיור ב- 3 מבני מגורים בני 14 קומות ובנין נוסף בן 20 קומות מעל מסד עם חזית מסחרית ושתי קומות מרתפי חניה.

מובהר כי התכנית כפופה לאישור סופי של הועדה המחוזית ירושלים לאחר גמר תקופת ההפקדה, הליך התנגדויות (ככל שיוגשו) והחלטה בגין.

1.11 חלב ודבש, ירושלים

בחודש אפריל 2021 התקשרה החברה בעסקת קומבינציה עם בעלי זכויות במקרקעין ("הבעלים") בשכונת הר נוף בירושלים, לפיו תרכוש החברה 52.5% משווי המקרקעין בתמורה לתכנון והקמה של שטחי הבעלים בפרויקט שיוקם.

בחודש אוגוסט 2023 התקבלה החלטת ועדה להיתר (בתנאים) להקמת הפרויקט שיכלול 209 יחידות דיור בארבעה בנייני מגורים בני 10-18 קומות מעל 4 קומות מרתף משותפות, בשכונת הר נוף בירושלים.

נכון למועד דוח זה הושלמו עבודות החפירה והדיפון בפרויקט. החברה צופה שתחל את שיווק יחידות הדיור ואת עבודות ההקמה של הפרויקט במהלך הרבעון השני של שנת 2024. להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט (כולל מרכיב הקומבינציה) צפויות להסתכם בסך של כ- 395 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ- 41 מיליון ש"ח.

1.12 צומת פת, ירושלים (חלק החברה 50%)

באוגוסט 2023 הועדה המחוזית ירושלים אישרה להפקדה את התכנית המפורטת 101-1182146, מגדל עמק הצבאים בצומת פת, ירושלים, אשר הוגשה על ידי החברה וחברת דלק. התכנית מאפשרת הקמה על המקרקעין של החברה ודלק, מגדל מעורב שימושים בגובה 30 קומות בשטח כולל של כ- 30,000 מ"ר לצד מבנה ציבורי, מעל 4 קומות מרתף חניה. המגדל יכלול כ- 220 יח"ד בשטח כולל של כ- 23,500 מ"ר וכ- 5,000 מ"ר לשימושי מסחר ותעסוקה. התכנית כוללת גם הקמת בית ספר וכן גשר להולכי רגל שיחבר בין מתחם המגורים שיוקם לבין פארק עמק הצבאים שנמצא מעבר לרחוב הרצוג. מובהר כי התכנית כפופה לאישור סופי של הועדה המחוזית ירושלים לאחר גמר תקופת ההפקדה, הליך התנגדויות (ככל שיוגשו) והחלטה בגינן.

יצוין כי נכון למועד הדוח פועלת על גבי המקרקעין תחנת הדלק.

1.13 מתחם ונצואלה - הר נוף (חלק החברה 75%)

בחודש יולי 2023 הועדה המחוזית ירושלים פרסמה החלטה על אישור תכנית 101-1099571, מגורים ברחוב הרב קצנבלוגן, הר נוף ירושלים. התכנית ביחס למקרקעין ששטחו כ- 5.3 דונם כוללת הקמת כ- 200 יחידות דיור בשני מבני מגורים בגובה של 12 קומות מעל גובה הרחוב ועוד מספר קומות מתחת לגובה הרחוב (בניצול הטופוגרפיה) ובסה"כ כ- 22,000 מ"ר (עיקרי). בנוסף, התכנית מאפשרת בניית חזית מסחרית, הקצאת שטח לטובת שצ"פ ושטח ציבורי מבונה. חלקה של החברה ושל השותף (25%) בזכויות בפרויקט הינו 88.415% וביחס למרבית יתרת הזכויות במקרקעין נחתם הסכם שיתוף המסדיר את מערכת היחסים בקשר עם תכנון הפרויקט, הקמתו וניהולו. מובהר כי התכנית כפופה לאישור סופי של הועדה המחוזית ירושלים לאחר גמר תקופת ההפקדה, הליך התנגדויות (ככל שיוגשו) והחלטה בגינן.

1.14 יגע כפיים, תל אביב

בחודש דצמבר 2019 התקשרה החברה בעסקת קומבינציה עם בעלי זכויות במקרקעין ("הבעלים") בתל אביב, לפיו תרכוש החברה 55% משטחי התעסוקה והמסחר ו-62% משטחי המגורים שיוקמו בפרויקט בתמורה לתכנון והקמה של שטחי הבעלים בפרויקט שיוקם.

בחדש מאי 2023, פורסמה למתן תוקף תכנית תא/מק 5042 (בסמכות ועדה מקומית) על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב לפרויקט ברחוב יגע כפיים 5, יד חרוצים 9 וריב"ל 12, 14 בתל אביב. במסגרת התוכנית שאושרה, ניתן להקים מעל מבנה קיים פרויקט מעורב שימושים (תעסוקה, מסחר ומגורים) שיכלול 37 אלפי מ"ר (שטח עיקרי) במגדל בן 40 קומות מעל קומת מסחר ומרתפי חניה. כ- 25.6 אלפי מ"ר ישמשו לתעסוקה ומסחר, כ- 8.5 אלפי מ"ר ישמשו להקמת 85 יחידות דיור והיתרה תשמש לטובת שטחי ציבור.

המידע הנכלל בסעיף 1 לעיל ביחס לפרויקטים, בין היתר בדבר תכנית הפרויקט, הכנסות צפויות, היקפי רווח גולמי צפוי, כמות יחידות הדיור שיוקמו וכן מועדי תחילה של שיווק הפרויקט, הינו מידע המבוסס על הערכות, תחזיות, אומדנים, מטרות ותחשיבים כלכליים שערכה החברה אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה והינו מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, אומדנים או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותם אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה.

המידע הצופה פני עתיד נערך, בין היתר בהתחשב בגורמים הבאים: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים צפויים לקבלת היתרי בניה; (ה) הליכים צפויים מול הרשויות, לרבות רשויות התכנון והבניה, בהתאם לניסיון החברה ו- (ו) עיתוי צפוי של חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים בפרויקטים של פינוי-בינוי ואישור תכנית בנין עיר מתאימה. הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במקרה שבו יתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (א) יחול שינוי לרעה בביקוש לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלבנטי בפרט; (ב) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (ג) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט הרלבנטי; (ד) השלכות מלחמת "חרבות הברזל", אודותיה פורט בסעיף 3.8 להלן על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט; (ה) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 19 לפרק תיאור עסקי החברה.

2. תיאור התקשרויות של החברה שבוצעו במהלך תקופת הדוח ולאחריה

2.1 השלמת עסקה למכירת זכויות בנכס מקרקעין בנתניה

ביום 10 בנובמבר 2022 התקשרה אזורים בנין בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במחצית מנכס מקרקעין בנתניה המיועד לדיור מוגן ומסחר נלווה לשותף המחזיק ביתרת הזכויות במקרקעין האמורים וזאת בתמורה לסך של 60 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) הצמודה למדד חודש אוגוסט 2022. לפרטים נוספים אודות העסקה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-135766), הנכלל בדוח על דרך ההפניה. בעקבות השלמת העסקה רשמה החברה בדוחותיה הכספיים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 רווח גולמי בסך של כ-19 מיליון ש"ח.

3. עדכון מידע בדבר אירועים אחרים שהתרחשו במהלך תקופת הדוח ולאחריה

3.1 זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה

ביום 2 בינואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, את הארכת מינוים של ה"ח אברהם אלימלך וליאור מור, לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים כדירקטורים חיצוניים בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה אודות זימון האסיפה הכללית מיום 28 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-143446) וכן דיווח מיידי אודות תוצאות האסיפה הכללית מיום 2 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-001252), המובאים כאן על דרך ההפניה.

3.2 הנפקה פרטית להרחבת סדרת אג"ח 13 של החברה

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

3.3 התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 6 במרס 2023, אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה ביחס לתקופה שמיום 10 במרס 2023 (תום תקופת פוליסת הביטוח הקודמת), בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 במרס 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-024645), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, ובאור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

3.4 בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת בהתאם להוראות סעיף 198 לחוק החברות, התשנ"ט-1999

ביום 10 במאי 2023 הומצאה לחברה בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת בהתאם להוראות סעיף 198 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("בקשת האישור" ו- "חוק החברות", בהתאמה) אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו על ידי בעל מניות ("המבקש") בריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("ריט אזורים"). בקשת האישור הוגשה כנגד החברה, כנגד ריט אזורים (אשר החברה מחזיקה בכ- 36% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה), כנגד חברת הניהול של ריט אזורים שהינה תאגיד בבעלות החברה (בעקיפין) ("חברת הניהול") ונושאי משרה ודירקטורים בריט אזורים (יחד: "המשיבים").

עניינה של התביעה נשוא בקשת האישור נוגע להליך אישורן של שלוש עסקאות במסגרתן רכשה ריט אזורים קרקעות לדיוור להשכרה במסגרת מכרזים פומביים של רשות מקרקעי ישראל והחברה הממשלתית דירה להשכיר, בטענה, כביכול, כי הן עסקאות עם בעלי ענין אשר היו טעונות אישורים מיוחדים לפי הוראות הפרק החמישי לחלק השישי לחוק החברות, לאור קיומו של ענין אישי לכאורה בעסקאות אלו של החברה, חברת הניהול ונושאי המשרה בריט אזורים הממונים על ידי חברת הניהול, בשל זכאותה של חברת הניהול לדמי ניהול ודמי ניהול הייזום מריט אזורים הנגזרים מהיקף הנכסים והנכסים בהקמה של ריט אזורים ומגיוסי הון וניירות ערך המירים למניות של ריט אזורים.

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 ריט אזורים 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 לריט אזורים (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 (לגבי חלקם הארי של

הסכומים - לכשישולמו, כאשר נכון למועד אישור דוח זה, חלקם הארי של הסכומים טרם שולמו; ביטול הסכם הניהול והסכם הייזום של ריט אזוריים עם חברת הניהול.

נכון למועד דוח זה, החברה נערכת ומצויה בישורת האחרונה להגשת תגובתה לפי דין. כמו כן, בהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של החברה בשלב מקדמי זה של ההליך, סיכויי בקשת האישור להתקבל נמוכים מסיכוייה להידחות, אך יובהר כי הדברים נאמרים בזהירות נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך.

3.5 זימון אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות בחברה

ביום 4 ביולי 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 חשבון מבקר עד למועד כינוס האסיפה הכללית השנתית הבאה והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו; (2) הארכת כהונתו של מר חיים (הרש) פרידמן (המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה) כדירקטור בחברה עד למועד כינוס האסיפה הכללית השנתית הבאה; (3) הארכת כהונתו של מר ג'ק (ינקי) קליין (המכהן כסגן יו"ר דירקטוריון החברה) כדירקטור בחברה עד למועד כינוס האסיפה הכללית השנתית הבאה; (4) הארכת כהונתו של מר אברהם (רמי) זיו כדירקטור בחברה עד למועד כינוס האסיפה הכללית השנתית הבאה; ו – (5) הארכת כהונתה של הגב' נורית פלג (דירקטורית בלתי תלויה) כדירקטורית בחברה עד למועד כינוס האסיפה הכללית השנתית הבאה. לפרטים נוספים אודות זימון האסיפה ותוצאותיה, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 30 במאי 2023 (אסמכתא: 2023-01-057714) ומיום 4 ביולי 2023 (מסי' אסמכתא: 2023-01-074934), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

3.6 תיקון טעות בדרך של הצגה מחדש (Restatement) בחברה כלולה

במסגרת עריכת דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2023 ובחינת שווי הוגן של נכסיה למועד זה, התגלה על ידי ריט אזוריים, חברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, כי נפלה טעות בישום המודל של הערכות השווי שנערכו על ידי מעריך שווי חיצוני ("**השמאי**") לקרקעות בייעוד לדיוור להשכרה ארוכת טווח בישראל אשר שימשו לקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 ובדוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2023. עם איתור הטעות, ביצע השמאי התאמות במודל התחשיב וערך את הערכות השווי מחדש ליום 31 בדצמבר 2022, במסגרתן קבע כי שווי ההוגן של הקרקעות נמוך בכ- 29,521 אלפי ש"ח מהשווי הוגן על פי השומות המקוריות וכפי שדווח בדוחותיה הכספיים של ריט אזוריים ליום 31 בדצמבר 2022. בנוסף, פנתה ריט אזוריים למעריך שווי בלתי תלוי נוסף ("**השמאי הנוסף**") בבקשה לבחון את שווי הקרקעות ליום 31 בדצמבר 2022 במודל תחשיב עצמאי, וזאת על מנת לבחון את התוקף של מסקנת השמאי שערך את הערכות השווי המקוריות. השמאי הנוסף מצא כי לא קיימים פערים מהותיים בין השווי המתוקן שנאמד על ידי השמאי לבין שווי ההוגן של הקרקעות כפי שנאמדו על ידי השמאי הנוסף.

בעקבות האמור לעיל, בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2023, תיאמה ריט אזוריים בדרך של הצגה מחדש את דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו מועד וביום 21 בספטמבר 2023 ריט אזוריים פרסמה את הדוח התקופתי שלה לשנת 2022 והדוח לרבעון הראשון של שנת 2023 בדרך של הצגה מחדש, על מנת לשקף בהם למפרע את השווי ההוגן המתוקן של הקרקעות. בעקבות ההצגה מחדש של דוחותיה הכספיים של ריט אזוריים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו מועד, חל גידול בחלקה של החברה בהפסדי ריט אזוריים בסך של כ- 10,697 אלפי ש"ח. בבחינת מכלול הנסיבות, לרבות

השפעת הטעות על הון החברה ועל תוצאותיה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו מועד, וכן בבחינת מהות הטעות ושיקולים איכותניים לבחינת מהותיות של טעות, העריכו דירקטוריון החברה והנהלתה כי הטעות כאמור אינה מהותית. לפיכך, השפעת הטעות נזקפה במסגרת הדוחות הכספיים של החברה לתקופות של ששה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023, במסגרת סעיף חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.

3.7 דוח הצעת מדף - ריט אזורים

ביום 16 בנובמבר 2023 פרסמה ריט אזורים המוחזקת בשיעור של כ- 36.29% על-ידי החברה, דוח הצעת מדף להנפקת מניות וכתבי אופציה רשומים בדרך של זכויות לבעלי ניירות הערך הקיימים בריט אזורים. החברה הודיעה לריט אזורים כי בכוונתה לנצל את מלוא הזכויות המוצעות לה, על-פי דוח הצעת המדף, בתמורה כוללת של כ- 38.2 מיליון ש"ח. מובהר, כי כוונתה של החברה להשתתף בהצעת הזכויות על-פי דוח הצעת המדף, כאמור לעיל, לא מהווה מחויבות משפטית לנצל בפועל זכויות אלו, וייתכן כי כוונתה האמורה לא תמומש או תמומש באופן שונה.

לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 16 בנובמבר 2023 (אסמכתא: 2023-01-104374).

3.8 השפעת מלחמת "חרבות הברזל" על פעילות החברה

בעקבות מתקפת פתע על ישראל שהחלה ביום 7 באוקטובר 2023 על ידי ארגון החמאס, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות הברזל", שבעטיה בוצע גיוס נרחב של חיילי מילואים, פונו ישובים בגזרה הדרומית והצפונית של מדינת ישראל, הוטלו מגבלות על לימודים במערכת החינוך וכן על התכנסויות מרובות משתתפים ועוד.

מאז פרצה המלחמה, החברה המשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות להוראות הרשויות המקומיות ולכלל המגבלות וההנחיות של פיקוד העורף, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיקוף והניהול של הנכסים הקיימים.

להערכת החברה, היא חשופה לגורמי סיכון שונים הנובעים מהשפעות המלחמה וביניהם: (1) פעילות באתרי בניה והשפעתם על מועדי השלמת הפרויקטים; (2) זמינות של חומרי גלם וכוח אדם בתחום הבניה וההשפעה על מחירי שירותי בניה; (3) שינויים בשערי החליפין על מחיר תשומות וכוח אדם בתחומי הפעילות; (4) ביקושים ליחידות דיור; (5) חוסנם הפיננסי של קבלנים וספקים מהותיים בתחום הביצוע ושירותי בניה; (6) קצב הליכי קידום ואישור של פרויקטים, היתרי בניה ואישורי השלמת פרויקטים; (7) סיכונים פיננסיים בעקבות קיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן, העלאת דרישות הסף למימון והיכולת למחזור חובות; (8) היקף התחלות בניה.

יצוין כי עם פרוץ המלחמה הנהיגו רבות מהרשויות מדיניות השבתה מוחלטת של אתרי הבניה לתקופה של בין שבוע למספר שבועות ולא אפשרו לפועלים פלשתינים וערבים ישראלים לעבוד באתרי הבניה שבשטחן. רק לאחר קריאה של שר הפנים לרשויות להחזיר את הבניה באתרים למסלולה והסכמות שהושגו עם חלק מהרשויות בעקבות עתירת התאחדות הקבלנים לבית המשפט, הרשויות נאותו לפתיחת אתרי בניה, תחת מגבלות מסוימות לרבות איסור העסקת עובדים פלשתינים, מגבלות על הסדר התנועה, דרישות להצבת מאבטח ועוד. על רקע המחסור בעובדים פלשתינים בענף הבניה ועזיבת עובדים זרים בשל המצב הביטחוני, הממשלה אישרה להגדיל את מכסות העובדים הזרים בענף. לאור האמור ולמען

הזהירות עדכנה החברה את התחזיות בדבר מועדי הסיום של פרויקטים בהקמה, כמפורט בטבלה בסעיף 4 להלן.

להערכת החברה, עצירה של עבודות באתרי הבנייה לתקופה ארוכה ומחסור משמעותי בפועלי בניין בעקבות הימשכות המלחמה, עלולים להוביל לפגיעה משמעותית ברציפות התפקודית של חברות בנייה שעלולה להביא לקריסה של חברות ביצוע, לעיכובים בהתחלות בנייה של דירות חדשות, לקיטון בהיצע יחידות דיור ובעקבות כך לעלויות מחירי הדיור.

בנוסף, עיכובים בשרשרת אספקה וגידול בעלויות חומרי גלם, בין היתר על רקע שחיקת השקל וכן התייקרות כוח האדם צפויים להביא לעליה בעלויות הבניה.

לאור העובדה שהפרויקטים של החברה מוקמים על ידי חברות קבלניות בעלות חוסן פיננסי מהמובילות בישראל ולאור העובדה שלחברה אין חשיפה משמעותית כלפי חברה קבלנית מסויימת, החברה מעריכה כי בעת הזו לא קיים סיכון להפסקת העבודות בפרויקטים עקב בעיות פיננסיות ו/או פשיטת רגל של מי מהן.

החל מהמחצית השניה של שנת 2022 וערב מלחמת "חרבות הברזל" חלה האטה משמעותית בביקושים ליחידות דיור בהשוואה לשנים האחרונות, בעיקר על רקע סביבת הריבית הגבוהה והעלייה החדה במחירי הדירות. החל מפרוץ המלחמה ולמשך מספר ימים, משרדי המכירות של החברה הושבתו אולם נכון למועד פרסום דוח זה, כל משרדי המכירות של החברה פעילים, אם כי חל קיטון בהיקפי הפעילות ובהתאם בהיקפי המכירות. למידע בדבר היקפי המכירה של יחידות דיור עד למועד אישור דוח זה, ראו סעיף 7.1.1 להלן.

החברה מעריכה כי הימשכות המלחמה עשויה להוביל בטווח הקצר לבלימה נוספת בהיקף העסקאות לרכישת דירות וזאת על רקע החששות הביטחוניים, החשש להתעצמות שיעורי האבטלה ואי הודאות הכלכלית. עם זאת, להערכת החברה בטווח הזמן הבינוני, התממשות הצפי בשוק להפחתת הריבית שבין היתר תשפיע לחיוב על פעילות המשק והצמיחה הכלכלית, צפויה להביא להערכת החברה להתעצמות ביקושים ליחידות דיור וזאת הן בעקבות חזרה לשוק הדיור של רוכשים ומשקיעים שדחו רכישת דירה בשל סביבת הריבית הגבוהה, הן בעקבות גידול בהיקף העליה של יהודים מהתפוצות בשל התגברות האנטישמיות והן בשל הצורך בדירות מגורים עם מ"ד. יצוין כי החברה עדכנה את התחזיות בדבר היקף ההכנסות והרווחיות הגולמית של הפרויקטים בהקמה, כמפורט בטבלה בסעיף 4 להלן.

סביבת הריבית הגבוהה טרום המלחמה הגבירה במידה משמעותית את הלחץ הפיננסי על חברות נדל"ן למגורים המאופיינות במינוף גבוה ובתלות ביכולת לגיוס מקורות להשקעת הון עצמי נדרש למימוש פרויקטים וכן לצורך מחזורי חוב. להערכת החברה, התמשכות המלחמה וסביבת הריבית הגבוהה, עלולים להגביר את הלחצים התזרימים לצורכי שירות החוב, בעיקר על קרקעות, ועלולים להביא לירידה ברווחי הפרויקטים בין היתר על רקע ההאטה בהיקפי המכירות בטווח הזמן הקצר. לחצים אלו, יכול ויביאו למכירת קרקעות על ידי חברות הנדרשות למחזורי חוב בהיקפים משמעותיים, מגמה שיכולה להביא להפחתה בשווי הקרקעות.

פעילות החברה ממומנת בין היתר באמצעות אשראי בנקאי (וממוסדות פיננסיים), לרבות ליווי סגור לפרויקטים, וכן באמצעות חוב שמקורו בשוק ההון. נכון למועד פרסום דוח זה, לא חל שינוי בתנאי ההלוואות שהועמדו לחברה או בתנאי המימון של פרויקטים קיימים שבליוי סגור או בגין פרויקטים שהחברה במשא ומתן לגביהם עם גופים מממנים. בנוסף, להערכת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה לחברה קיימת זמינות לגיוס אשראי בשוק ההון. כמו כן, לא חל שינוי בעמידת החברה באמות המידה

הפיננסיות ובהתחייבויותיה כלפי הגופי המממנים כמפורט בסעיף 10 לפרק תיאור עסקי החברה, ובאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 וכן בסעיף 20 לדוח זה.

יובהר כי בשלב זה עדיין קיים חוסר וודאות משמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, משכה והיקף השפעותיה העתידיות על הפעילות הכלכלית במשק, על השווקים הפיננסיים ועל תחומי הפעילות של החברה בישראל, וכתוצאה מכך בין היתר, לגבי יכולת העמידה בלוחות הזמנים למסירת יחידות דיור להם התחייבה החברה, על עיתוי קבלת הכנסותיה והיקפן, על היקפי הביקושים בטווח הקצר והבינוני, על פגיעה ביכולתם של לקוחות קיימים לעמוד בתשלומים החוזיים, על עלויותיה של הקבוצה, וכן ההשלכות על מקורות המימון שיועמדו למימון פעילותה. לפיכך, בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשפעה המלא של המלחמה על פעילות החברה, עסקיה ותוצאותיה.

יודגש כי המידע האמור לעיל כולל 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 המפורט לעיל מבוסס על המידע המצוי בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה אשר כאמור עשויים שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם ידועים לחברה נכון למועד זה וכן אינם בשליטתה, לרבות גורמי הסיכון להם חשופה החברה, כמפורט בסעיף 19 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

4. פרויקטים בישראל בביצוע ו/או בשיווק

שם הפרויקט	מיקום	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שיעור השלמה ליום 30.09.2023 (%) (**)	מועד סיום בנייה משוער (***)	היקף יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק ע"י הקבוצה בלבד	סך יחידות שנמכרו ליום 30.09.2023	היקף מכירות מצטבר ליום 30.09.2023	סה"כ צפויות בפרויקט (****)	סה"כ הכנסות צפויות ממכירת יח"ד (ללא רכיב קומבינציה)	מחיר מכירה ממוצע למ"ר שעל בסיסו חושבו הכנסות צפויות	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר ליום 30.09.2023	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט	רווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט	הכנסות שהוכרו בתקופה	רווח גולמי שהוכר בתקופה	יתרת עודפים צפויה
פרויקטים בביצוע ו/או בשיווק																	
הנרקיס - מתחם High Life	ראשון לציון	100%	88%	רבעון 1 2024	102	102	102	174,347	174,347	174,347	16.4	21,202	33,361	4,057	54,274	10,383	-
הנרקיס - מתחם Avenue	ראשון לציון	100%	73%	רבעון 1 2024	212	212	212	362,901	362,901	362,901	16.7	97,381	54,016	14,691	123,071	17,749	9,847
הנרקיס - מתחם Urban	ראשון לציון	100%	87%	רבעון 2 2024	99	99	97	162,133	171,502	171,502	16.8	29,706	31,604	6,538	65,374	11,358	19,408
Oliver	תל אביב	50%	96%	רבעון 2 2024	58	48	24	32,388	70,390	70,390	30.2	39,157	26,846	14,307	12,387	4,836	26,004
פארק הים (*)	בת ים	100%	51%	רבעון 4 2024	113	66	66	246,708	247,071	247,071	28.5	122,307	46,749	23,291	85,145	16,183	40,966
חופים (*)	נתניה	100%	44%	רבעון 4 2025	115	63	5	91,168	283,639	283,639	32.6	243,483	71,357	66,222	26,837	3,904	66,801
Moment בת ים (*)	בת ים	100%	27%	רבעון 1 2026	714	572	540	1,324,146	1,425,201	1,425,201	23.3	1,062,226	222,053	169,956	269,088	38,831	136,361
Exchange רמת גן	רמת גן	100%	54%	רבעון 2 2026	355	355	265	852,804	1,272,323	1,272,323	44.6	815,899	386,761	259,752	242,938	66,807	376,246
N סוקולוב (*)	נתניה	100%	14%	רבעון 3 2026	264	202	103	301,646	549,371	549,371	23.4	506,391	110,638	103,031	29,602	5,462	96,167
שער העיר - שלב א' (*)	גבעת שמואל	100%	22%	רבעון 3 2026	157	104	49	201,208	355,477	355,477	27.8	311,092	82,098	70,841	34,109	8,473	51,597
נופי ארנונה	ירושלים	100%	8%	רבעון 4 2026	48	48	11	39,046	143,360	143,360	31.4	140,247	33,481	32,695	3,114	785	70,502
Symphony	חולון	100%	10%	רבעון 4 2026	100	100	14	37,604	247,750	247,750	29.0	243,934	67,402	66,298	3,816	1,104	103,236
N בארי (*)	נתניה	100%	11%	רבעון 1 2027	292	221	85	280,775	622,473	622,473	25.0	592,571	114,106	109,487	25,155	3,985	134,108
צמרות נהריה - שלב ג'	נהריה	100%	0%	רבעון 2 2027	195	195	86	113,118	262,684	262,684	13.6	262,684	43,329	43,329	-	-	74,101
חופים East	נתניה	100%	0%	רבעון 3 2027	202	202	96	226,270	518,224	518,224	26.4	518,224	198,723	198,723	-	-	174,915
עיר הים - שלב א' (*)	חיפה	100%	0%	רבעון 4 2027	368	258	101	296,208	624,390	624,390	20.5	624,390	109,936	109,936	-	-	49,293
Central Park שלב ג'	באר שבע	50%	0%	רבעון 4 2027	135	135	-	-	101,851	101,851	15.0	101,851	16,283	16,283	-	-	17,817
סה"כ																	
פרויקטים שהקמתם הושלמה																	
הנרקיס - מתחם הפארק	ראשון לציון	100%	100%	-	152	152	152	260,350	260,350	260,350	-	-	29,170	-	72,854	7,836	(3,203)
Central Park שלב ב'	באר שבע	50%	100%	-	136	136	114	77,176	93,823	93,823	-	16,646	19,662	3,843	10,783	2,659	18,496
Central Park שלב א'	באר שבע	50%	100%	-	272	272	264	160,249	166,197	166,197	-	5,948	20,722	1,196	781	74	6,000
אחרים				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	352	(722)	-
סה"כ																	
21,293	9,848	84,770	5,039	69,555	22,594	-	520,370	520,370	497,776	530	560	560					

(*) פרויקטים בהם חקרע נרכשה במסגרת עסקת קומבינציה או פרויקטי התחדשות עירונית. סך ההכנסות המוצגות בגין פרויקטים אלו כוללות את הכנסות משירותי בניה לבעלי הזכויות בקרקע (מרכיב הקומבינציה).

(**) שיעור ההשלמה נקבע בהתאם ליחס עלויות הביצוע בפועל ביחס לסך עלויות הביצוע הצפויות בפרויקט. עלויות אלה לא כוללות את עלות חקרע ועלויות אחרות שאינן מצביעות על התקדמות העבודה.

(***) מועדי סיום הפרויקטים עודכנו בהתאם להערכת החברה את השפעות הלחימה על קצב הבניה.

(****) סך ההכנסות המוצגות כוללות הכנסות משירותי בניה לבעלי הזכויות בקרקע (מרכיב הקומבינציה).

(*****) הנתונים הכספיים לרבות העודפים המוצגים בטבלה הינם בגין יחידות הדיוור בלבד ואינם כוללים הכנסות, רווחים ועודפים נוספים שיגיעו בגין שטחי המסחר והתעסוקה שנבנים במסגרת הפרויקטים.

(*****) נתונים בדבר היקף יחידות דיוור בטבלה זאת מתייחסים לכלל הפרויקט (כולל חלק שותפים). הנתונים הכספיים מתייחסים לחלק החברה בלבד.

המידע הנכלל בטבלה שלעיל ביחס לפרויקטים בדבר הכנסות צפויות, רווח גולמי צפוי, מועדי סיום ויתרת עודפים צפויה, הינו מידע המבוסס על הערכות, תחזיות, אומדנים, מטרות ותחשיבים כלכליים שערכה החברה אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה והינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, אומדנים או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד נערך, בין היתר, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה ו- (ה) קצב התקדמות עבודות ההקמה וקבלת טופס גמר.

הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה שיתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (א) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (ב) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (ג) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (ד) השלכות מלחמת "חרבות הברזל", אודותיה פורט בסעיף 3.8 להלן על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט; (ה) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 19 לפרק תיאור עסקי החברה.

5. עדכון פרטים בדבר פרויקטים עיקריים בתכנון המיועדים לביצוע ו/או שיווק עד תום שנת 2023

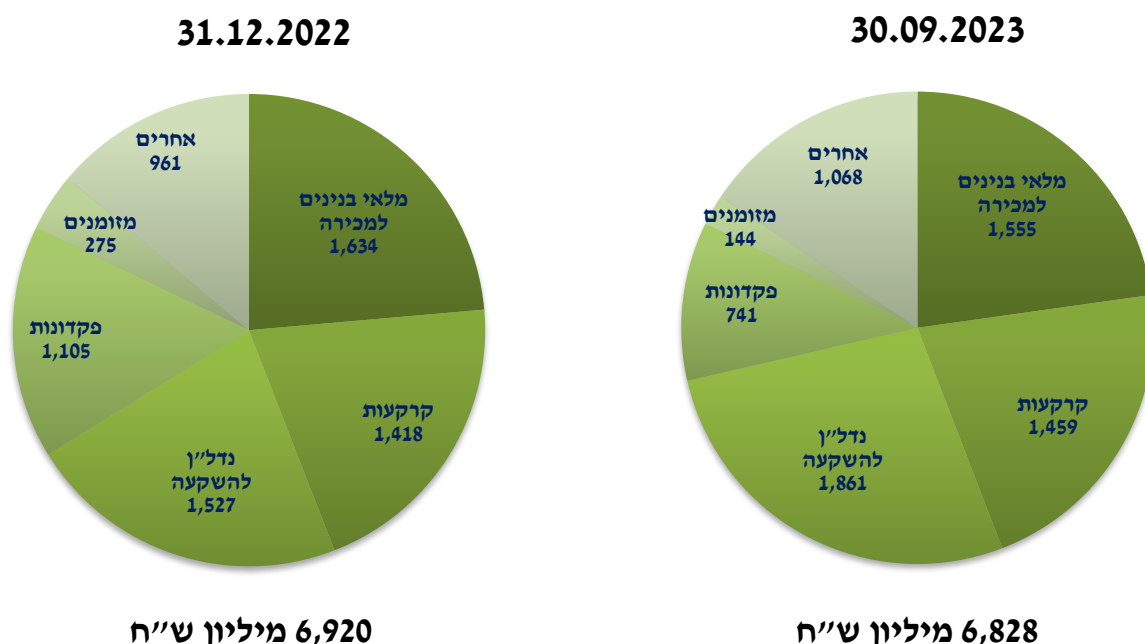
נכון למועד דוח זה לא חלו שינויים מהותיים ביחס לפרויקטים בתכנון המיועדים לשיווק עד תום שנת 2023, כפי שהוצגו במסגרת סעיף 4.13.9 לפרק תיאור עסקי החברה. יצוין כי ביחס למידע שהובא בסעיף כאמור - במהלך תקופת הדוח ועד למועד אישור דוח זה, החל שיווקם של הפרויקטים: צמרות נהריה - שלב ג', נופי ארנונה, חופים East (שדרות בנימין) ו- Central Park שלב ג'. כמו כן, במהלך תקופת הדוח התקבלו היתרי בניה עבור הפרויקטים קריניצי החדשה (רמת גן), רמז, מלאכי ועמוס (תל אביב) לגביהם החברה נערכת לשיווק יחידות הדיור ולתחילת ההקמה (בשים לב למלחמת "חרבות הברזל" והשפעותיה האפשריות).

6. ניתוח המצב הכספי

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

6.1 נכסי החברה

להלן פילוח נכסי החברה לימים 30 בספטמבר 2023 ו- 31 בדצמבר 2022:



פירוט שינויים עיקריים ביחס לנכסי החברה

6.1.1 מזומנים ושווי מזומנים

יתרת המזומנים ושווי מזומנים ליום 30 בספטמבר 2023 הסתכמה לסך של כ- 144 מיליון ש"ח, זאת לעומת סך של כ- 275 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. לפירוט בדבר השינויים ביתרת המזומנים ושווי מזומנים, ראו סעיף 8 להלן.

6.1.2 מלאי בניינים למכירה

מלאי הבניינים למכירה קטן בסך של כ- 79 מיליון ש"ח במהלך תקופת הדוח. הקיטון במלאי בניינים למכירה נובע בעיקרו מגריעה לרווח והפסד של עלויות בגין פרויקטים בשלבי הקמה ופרויקטים אשר הושלמו בסך של כ- 860 מיליון ש"ח ומנגד מזקיפה למלאי של עלויות ההקמה של פרויקטים בסך של כ- 782 מיליון ש"ח.

6.1.3 קרקעות

הגידול ביתרת קרקעות בסך של כ- 41 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהשקעה שבוצעה בתקופת הדוח בסך של כ- 43 מיליון ש"ח.

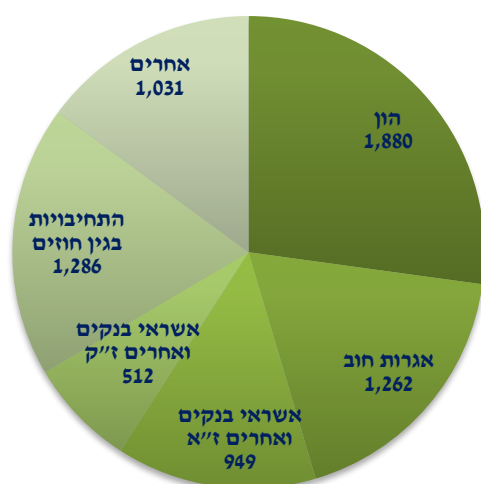
6.1.4 נדל"ן להשקעה

עיקר הגידול בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 334 מיליון ש"ח נובע מהשקעה בפרויקטים דיור להשכרה בהקמה בארצות הברית ובפרויקטים בישראל שכוללים שטחי מסחר ותעסוקה. בנוסף, בתקופת הדוח חל גידול בנדל"ן להשקעה בעקבות עליית שווי הוגן בסך של כ- 60 מיליון ש"ח וכן כתוצאה מעליה של יתרת הנכסים בארצות הברית בסך של כ- 55 מיליון ש"ח בעקבות עליית שער החליפין של הדולר.

6.2 התחייבויות והון עצמי

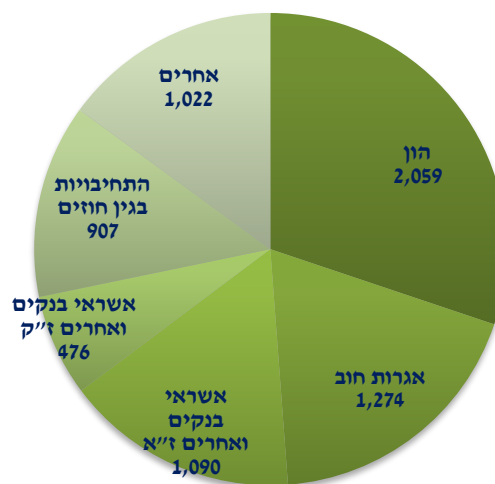
להלן פילוח ההתחייבויות וההון העצמי של החברה לימים 30 בספטמבר 2023 ו- 31 בדצמבר 2022:

31.12.2022



6,920 מיליון ש"ח

30.09.2023



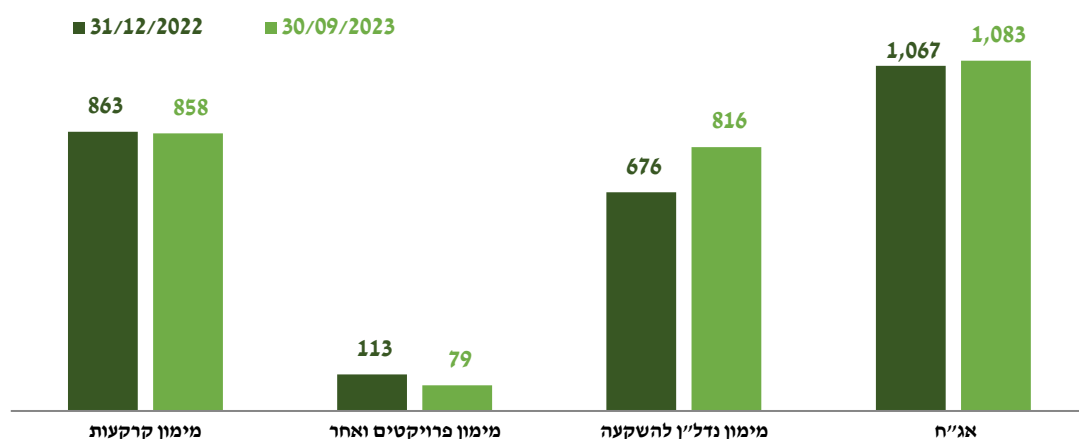
6,828 מיליון ש"ח

להלן יפורטו השינויים העיקריים שחלו ביחס להתחייבויות החברה במהלך תקופת הדוח:

6.2.1 התחייבויות פיננסיות של החברה

מרכיבי החוב העיקריים של החברה הינם חוב שניטל לטובת מימון פרויקטים, רכישת קרקעות ונדל"ן מניב וכן אגרות חוב שהונפקו לציבור.

להלן פירוט רכיבי החוב של החברה^(*) ליום 30 בספטמבר 2023 וכן בהשוואה ביחס ליום 31 בדצמבר 2022:



* אגרות החוב (סדרה 15) בסך של כ- 190 מיליון ש"ח (נכון ליום 31 בדצמבר 2022 - 195 מיליון ש"ח) המובטחות בשעבוד על הזכויות בפרויקט הרצליה הילס מוצגות תחת מימון נדל"ן להשקעה.

6.2.2 אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (זמן ארוך וזמן קצר)

במהלך תקופת הדוח גדל האשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ- 106 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מקבלת אשראי לזמן קצר, נטו בסך של כ- 41 מיליון ש"ח ולזמן ארוך בסך של כ- 206 מיליון ש"ח למימון פרויקטים בהקמה שכוללים שטחי מגורים, שטחי מסחר ותעסוקה, קרקעות וכן פרויקטי דיור להשכרה בארה"ב. מנגד פרעה החברה אשראי לזמן ארוך בסך של כ- 173 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוחות הכספיים, סך האשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים במסגרת ההתחייבויות השוטפות הסתכם לכ- 476 מיליון ש"ח, מתוך סך זה כ- 79 מיליון ש"ח הינו מימון כספי במסגרת ליווי פרויקטים והיתרה הועמדה למימון מקרקעין ונדל"ן להשקעה. החברה מעריכה שהלוואות אלו יועמדו מחדש עד להבשלת הפרויקט והתקשרות בהסכמי ליווי.

6.2.3 אגרות חוב כולל חלויות שוטפות של אגרות חוב

הגידול בהיקף אגרות החוב נבע מהקצאה פרטית בדרך של הרחבת אגרות חוב סדרה 13 בסך נטו של כ- 150 מיליון ש"ח בחודש ינואר 2023 (לפרטים ראו סעיף 3.2 לעיל). מנגד, במהלך תקופת הדוח החברה פרעה אגרות חוב סדרות 11-13 וסדרה 15 בסך של כ- 148 מיליון ש"ח.

6.2.4 התחייבויות בגין חוזים (ונכסי חוזים)

להלן השינויים בסעיפי המאזן המתייחסים לחוזים מול רוכשי דירות בתקופת הדוח:

סעיף	30.09.23	31.12.22	שינוי	סעיף	תנועה
התחייבויות בגין חוזים	907	1,286	(379)	תקבולים מרוכשי דירות	393
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	(286)	(93)	(193)	הכרה בהכנסה ממכירת דירות	(965)
סך הכל, נטו	621	1,193	(572)	סך השינוי	(572)

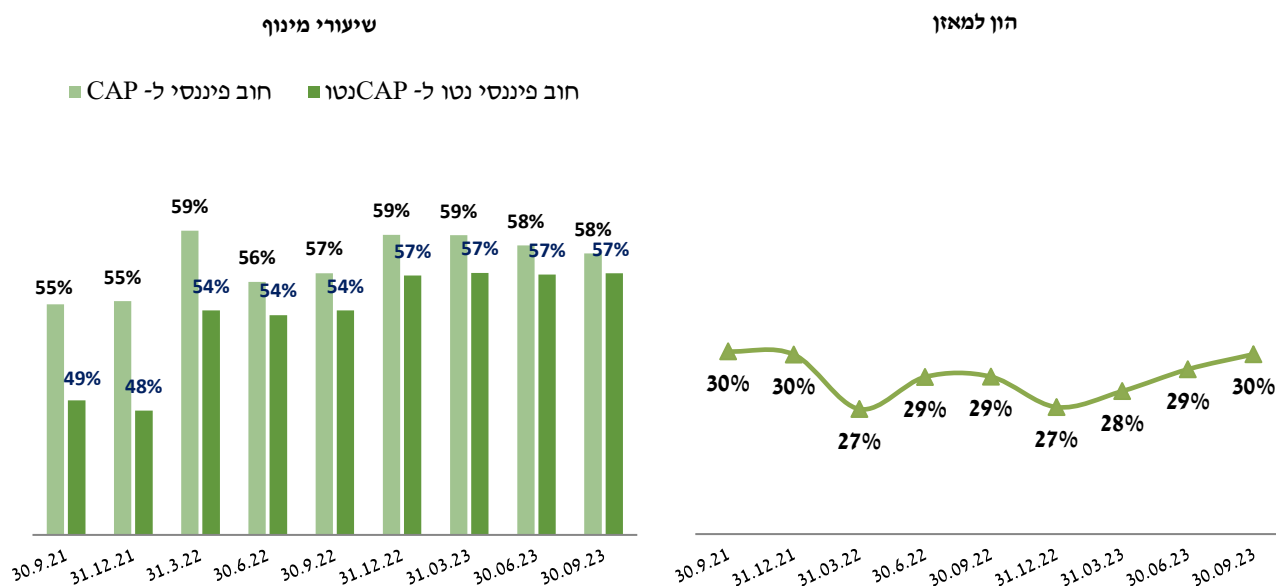
בתקופת הדוח, סך התקבולים מרוכשי דירות הסתכמו בכ- 393 מיליון ש"ח. במקביל הכירה החברה בהכנסות ממכירת דירות בסך של כ- 965 מיליון ש"ח (ללא הכנסות מרכיב קומבינציה). תנועות אלו מבטאות את השינויים, נטו בסעיפי המאזן המתייחסים לחוזים מול רוכשי דירות בסך של כ- 572 מיליון ש"ח.

6.3 הון עצמי

הגידול בהון העצמי של החברה במהלך תקופת הדוח בסך של כ- 179 מיליון ש"ח נובע מרווח לתקופה בסך של כ- 141 מיליון ש"ח וגידול בקרן הון מהפרשי תרגום בסך של כ- 36 מיליון ש"ח בעקבות עליית שער החליפין של הדולר וכן גידול בקרנות הון (תשלום מבוסס מניות) בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

6.4 יחסים פיננסיים עיקריים³

בתקופת הדוח עלה יחס הון למאזן משיעור של 27% ל- 30% בעקבות גידול בהיקף ההון העצמי של החברה בסך של 179 מיליון ש"ח בעוד סך מאזן החברה קטן בסך של 51 מיליון ש"ח. ביחס חוב פיננסי נטו ל- CAP לא חל שינוי מהותי.



³ להלן ההגדרות שנעשה בהן שימוש בתרשימים שלעיל:

יחס חוב ל- CAP – סך החוב הפיננסי של החברה מחולק בסך החוב הפיננסי וההון העצמי של החברה.

יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו – היחס שבין החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו להלן) ובין סך ההון והחוב (CAP) נטו (כהגדרתו להלן) על בסיס נתוני הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים המבוקרים או הסקורים, שעל בסיס מאוחד.

חוב פיננסי נטו – יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים ובניכוי יתרות תיק נזיל (כהגדרתו להלן).

תיק נזיל – יתרת מזומנים בצירוף פיקדונות לזמן קצר, בצירוף ניירות ערך סחירים ובניכוי מזומנים המוגבלים לשימוש.

CAP נטו – הון עצמי מאוזן בתוספת חוב פיננסי נטו.

הון עצמי מאוזן – הון עצמי מאוזן כמוצג בדוחות הכספיים (כולל זכויות מיעוט).

סך החוב הפיננסי של החברה נטו ממזומנים ושוי ממזומנים מחולק בסך של החוב הפיננסי של החברה נטו ממזומנים ושוי ממזומנים וההון העצמי של החברה.

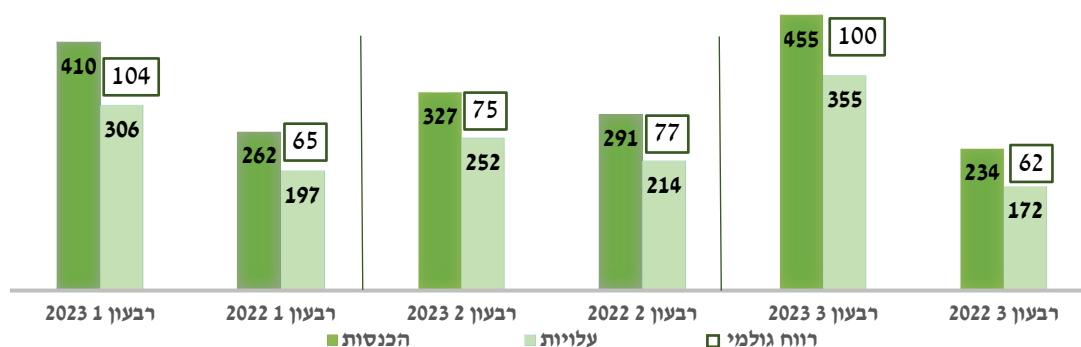
יחס הון למאזן – הון חשבוני מחולק בסך מאזן.

7. תוצאות הפעילות העסקית

להלן סעיפי דוח רווח והפסד לתקופות של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 ו-2022 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
1,027,806	214,077	430,597	732,846	1,120,178	הכנסות
76,450	19,928	24,420	53,681	71,436	ממכירת בנינים, קרקעות ושירותי בניה
1,104,256	234,005	455,017	786,527	1,191,614	דמי שכירות, דמי שימוש ושירותי ניהול
808,911	167,549	349,269	571,698	896,102	עלויות
16,394	4,452	5,365	11,440	15,758	עלות הבנינים, הקרקעות שנמכרו והעבודות שבוצעו
825,305	172,001	354,634	583,138	911,860	עלות השרותים והוצאות אחזקה
(2,139)	3,351	-	3,351	-	ביטול (הפרשה) ירידת ערך בניינים וקרקעות, נטו
276,812	65,355	100,383	206,740	279,754	רווח גולמי
76,803	-	-	28,350	60,494	עליה בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו
353,615	65,355	100,383	235,090	340,248	
(30,990)	(6,996)	(10,193)	(21,031)	(27,742)	הוצאות מכירה
(47,558)	(12,747)	(11,721)	(36,183)	(38,507)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,311)	(645)	(427)	(1,793)	932	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
273,756	44,967	78,042	176,083	274,931	רווח מפעולות
26,971	7,891	11,350	12,597	34,542	הכנסות מימון
(100,405)	(21,581)	(33,323)	(61,859)	(100,828)	הוצאות מימון
(73,434)	(13,690)	(21,973)	(49,262)	(66,286)	הוצאות מימון, נטו
10,661	7,773	(6,772)	55,981	(23,350)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
210,983	39,050	49,297	182,802	185,295	רווח לפני מסים על ההכנסה
(39,440)	(7,865)	(10,855)	(23,797)	(44,059)	מסים על ההכנסה
171,543	31,185	38,442	159,005	141,236	רווח לתקופה מיוחס לבעלים של החברה

להלן פירוט סך הכנסות החברה אל מול העלויות שנוקפו בגין בעלות המכר והרווח הגולמי שנוצר לחברה (במיליוני ש"ח):



7.1.1 הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ושירותי בניה

היקף הכנסות ממכירת דירות, קרקעות ושירותי בניה בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-1,120 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-733 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. היקף הכנסות ממכירת דירות וקרקעות במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 הסתכם לסך של כ-431 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-214 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. להלן פירוט בדבר הרכב ההכנסות ממכירת דירות, קרקעות ושירותי בניה:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
206,083	385,437	652,797	964,992
7,994	45,160	24,428	94,689
-	-	55,621	60,497
214,077	430,597	732,846	1,120,178

ממכירת דירות

ממתן שירותי בניה⁴

ממכירת קרקעות⁵

סה"כ

היקף ההכנסות ממכירת דירות המוכרות בתקופה מושפע ממכירת הדירות בפרויקטים שבבניה ומקצב התקדמות הביצוע במהלך תקופת הדוח. לפילוח ההכנסות ממכירת דירות ומשירותי בניה לפי פרויקטים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023, ראו טבלה בסעיף 6 לעיל.

מכירת דירות בתקופת הדוח

בתקופת הדוח מכרה החברה 305 יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ-768 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) לעומת 394 יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ-967 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) בתקופה המקבילה אשתקד.

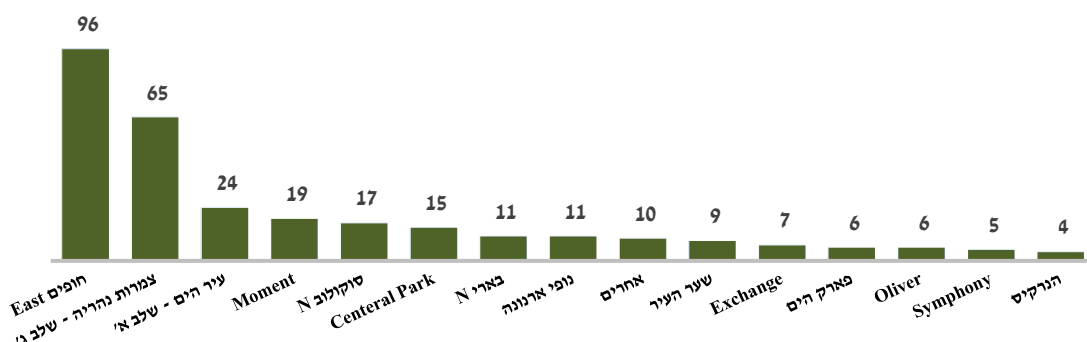
במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 מכרה החברה 113 יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ-321 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) לעומת 126 יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ-307 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) בתקופה המקבילה אשתקד.

⁴ מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה (לרבות בפרויקטי התחדשות עירונית) בתמורה למתן שירותי בניה, מוכר כנכס בדוח הכספי במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ולעלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הפרויקט בכללותו.

⁵ בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסות ממכירת מקרקעין בנתניה המיועד לדיור מוגן ומסחר נלווה. במהלך התקופה המקבילה אשתקד הוכרה הכנסה בעיקר ממכירת מקרקעין באזור הכנרת.

לאחר יום 30 בספטמבר 2023 ועד למועד אישור דוח זה מכרה החברה 9 יחידות דיור נוספות בהיקף כספי כולל של כ- 20 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).
יצוין כי לאור שיעורי השיווק הגבוהים של יחידות דיור בפרויקטים של החברה, מרבית יחידות הדיור למכירה בתקופת הדוח הינן בפרויקטים שמועד סיומם צפוי בשנים 2025-2027.

להלן פירוט מכירות של יחידות דיור בתקופת הדוח בחלוקה לקבוצות אתרים



מחיר מכירה

המחיר הממוצע (לא כולל מע"מ) של יחידת דיור בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ- 2.52 מיליון ש"ח ליחידת דיור, לעומת מחיר של כ- 2.45 מיליון ש"ח ליחידת דיור בתקופה המקבילה אשתקד (כולל מע"מ: 2.95 מיליון ש"ח ו- 2.87 מיליון ש"ח, בהתאמה). העליה במחיר המכירה הממוצע נבעה מתמחיל המלאי הזמין למכירה בפרויקטים שבשיווק.

7.1.2 הכנסות מדמי שכירות, דמי שימוש ושרותי ניהול

היקף הכנסות מדמי שכירות בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 53 מיליון ש"ח וזאת לעומת סך של כ- 37 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסות נבע מהפעלתם של השטחים המניבים בפרויקט גליל ים, מעליה בדמי שכירות בעקבות עליה במדד המחירים לצרכן ובנוסף מגידול בהכנסות בעקבות עליה בשיעורי התפוסה בפרויקט Miroza 2 ביונקרס, ארה"ב.

היקף הכנסות משירותי ניהול במהלך תקופת הדוח הסתכם בסך של כ- 18.8 מיליון ש"ח וזאת לעומת סך של כ- 16.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

7.1.3 רווח גולמי

הרווח הגולמי ממכירת דירות, קרקעות ומתן שירותי בניה (ללא רווח מדמי שכירות והוצאות אחרות הכלולים ברווח הגולמי) הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- 224 מיליון ש"ח וזאת לעומת סך של כ- 161 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
שיעור הרווח הגולמי ממכירת דירות מושפע בעיקר מתמחיל הפרויקטים בשלבי הקמה, המוכרים במסגרת דוח הרווח והפסד. שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בשיעור של כ- 20% לעומת שיעור של כ- 19% בתקופה המקבילה אשתקד.
בתקופת הדוח חל גידול בשיעור הרווח הגולמי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בעקבות עליית מחירי הדירות ועל רקע תמחיל הפרויקטים שבשלבי הקמה, המוכרים במסגרת דוח הרווח והפסד.

להלן פירוט בדבר הרכב הרווח הגולמי ממכירת דירות, קרקעות ושירותי בניה:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
46,043	76,029	124,803	194,190
485	5,299	1,059	10,696
-	-	35,286	19,190
46,528	81,328	161,148	224,076
22.3%	19.7%	19.1%	20.1%
6.1%	11.7%	4.3%	11.3%
-	-	63.4%	31.7%
21.7%	18.9%	22%	20%

רווח גולמי:

ממכירת דירות

ממתן שירותי בניה⁶

ממכירת קרקעות

סה"כ

שיעור רווח גולמי:

ממכירת דירות

ממתן שירותי בניה

ממכירת קרקעות

סה"כ

הרווח הגולמי מפעילות הנכסים המניבים ושירותי הניהול הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- 56 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 42 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

7.1.4 שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח הכירה החברה ברווח משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך כולל של כ- 60 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 28 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר הרווח נבע מעדכון השווי ההוגן של הקרקע הפנויה בארה"ב (ראו סעיף 1.8 לעיל) בסך של כ- 48 מיליון ש"ח בעקבות קבלת האישור לתוספת זכויות הבניה וכן מעדכון שווי ההוגן של הנכס המניב הרצליה הילס בסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח (ראו סעיף 22 להלן).

7.2 הוצאות החברה

7.2.1 הוצאות מכירה

הוצאות המכירה הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 28 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 21 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. סעיף זה כולל בעיקרו עלויות פרסום ועמלות מכירה בגין מכירת יחידות דיור. הגידול בהוצאות המכירה נובע בעיקרו מעליה בהיקף עמלות מכירה שהוכרו בעקבות העלייה בהיקפי ההכרה בהכנסה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

7.2.2 הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה והכלליות הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 39 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 36 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נבע בעיקרו מהשפעת עדכון תנאי העסקתם של יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה בשנת 2022 (לרבות כ- 2 מיליון ש"ח בגין זקיפת תגמול מבוסס מניות של מנכ"ל החברה).

7.2.3 הוצאות המימון, נטו

הוצאות המימון, נטו הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 66 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 49 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בהוצאות המימון נובע מהרחבת היקף

⁶ יצוין כי במסגרת פרויקטי התחדשות עירונית ובפרויקטים בהם הקרקע נרכשה במסגרת עסקאות קומבינציה, החברה מכירה בהכנסות ובעלויות בגין מתן שירותי בניה לבעלי הזכויות בקרקע בהתאם לקצב התקדמות העבודות (וזאת בנוסף להכנסה ממכירת יחידות הדיור).

החוב הממוצע שנטלה החברה ביחס להיקף החוב הממוצע אשתקד בסך של כ- 370 מיליון ש"ח וכן מהשפעה של עליית שיעור ריבית הפריים (משיעור של 2.25% לשיעור של 6.25%).

7.2.4 חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

הסעיף כולל את חלקה של החברה בתוצאותיה של ריט אזורים ושל החברות המחזיקות בפרויקט קינג דיוויד. חלקה של החברה בהפסדי ריט אזורים הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 31 מיליון ש"ח (לעומת רווח בסך של כ- 56 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).

7.3 השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות החברה

7.3.1 השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות פעילות החברה בישראל

בהמשך לאמור בסעיף 3.3 בפרק תיאור עסקי החברה בדבר השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות החברה, בתקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בישראל (בסעיף זה: "המדד") בשיעור של 2.9% (בתקופה המקבילה אשתקד - 4.3%; בשנת 2022 - 5.3%). על פי תחזית בנק ישראל, שיעור האינפלציה בשנת 2023 צפוי לעמוד על 3.5% ובשנת 2024 על 2.5%.

בתגובה לסביבת האינפלציה הגבוהה בנק ישראל, ביצע תהליך של העלאת הריבית המוניטרית ושל צמצום הדרגתי במדיניות המוניטרית והחל מחודש אפריל 2022 החליט בנק ישראל להעלות את הריבית במספר פעימות משיעור של 0.1% לרמתה הנוכחית העומדת על 4.75%, ובחודשים יולי וספטמבר 2023, הוחלט להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.75%. בעקבות האמור עלה בהתאמה שיעור ריבית הפריים משיעור של 1.6% לשיעור של 6.25%.

לחברה אגרות חוב (סדרה 15) הצמודות למדד שיתרתן נכון למועד דוח זה הינה בסך של כ- 190 מיליון ש"ח. בשל עליית המדד כאמור לעיל, בתקופת הדוח נזקפו לרווח והפסד עלויות מימון בגין עליית המדד בסך של כ- 6 מיליון ש"ח. מנגד, הנדל"ן להשקעה המניב של החברה בישראל ששווי הנוכחי נאמד בסך של כ- 447 מיליון ש"ח, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד. כפועל יוצא, העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות השכירות שנבעו לחברה. להערכת החברה, לעליית מדד המחירים לצרכן (כשלעצמה) לא צפויה להיות השפעה מהותית על תוצאות פעילותה.

הלוואות החברה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בישראל הינן הלוואות בריבית מבוססת פריים ולפיכך חשופות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל. נכון למועד דוח זה, לחברה הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ- 1,140 מיליון ש"ח. מכאן שהעלאת ריבית על-ידי בנק ישראל בשיעור של 1% צפויה להביא לגידול בהוצאות מימון בסך של כ- 11 מיליון ש"ח לשנה (בגין היקף חוב זה).

יצוין עם זאת, כי מרבית האמצעים הנזילים של החברה (נכון למועד דוח זה - סך של 885 מיליון ש"ח, לרבות פקדונות משועבדים בחשבונות ליווי) מופקדים באפיקים נושאי ריבית. בתקופת הדוח חלה עליה בשיעורי הריבית בגין פיקדונות כספיים, אשר מגדירים בחלקם את השפעת עליית ריבית הפריים על הוצאות המימון של החברה, כאמור לעיל.

להערכת החברה הימשכות העלייה בשיעור ריבית בנק ישראל ובמדד תשומות הבניה עלולה להביא לגידול בעלויות המימון, נטו ובעלויות הבניה וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות. בנוסף, המשך מגמת העלאת הריבית בעקבות עליית האינפלציה יכולה להביא להאטה

בפעילות הכלכלית ולמיתון אשר עלולים להביא לקיטון נוסף בביקושים ליחידות דיור ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות פעילותה של החברה.

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, הערכות, אומדנים 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.

7.3.2 השפעות האינפלציה ועליית הריבית בתחום פעילות נדל"ן למגורים בארה"ב

החל משנת 2021, חלה עלייה גלובלית בשיעורי האינפלציה, לרבות בארה"ב. בשנת 2022 עמד שיעור האינפלציה השנתי בארה"ב על כ-6.5%. במהלך תקופת הדוח, החלה האטה בקצב האינפלציה ובחודש ספטמבר 2023 עמד קצב האינפלציה השנתי על שיעור של כ-3.7%⁷. כפועל יוצא מעליית המחירים העולמית ובניסיון להפחית את קצב האינפלציה, במהלך שנת 2022 ועד לספטמבר 2023, הבנק המרכזי בארה"ב העלה את שיעור הריבית הפדרלית מספר פעמים עד לרמה בטווח הנוכחי שעומד על 5.25%-5.5%, הריבית הגבוהה ביותר ב-22 השנים האחרונות⁸.

למועד דוח זה, הלוואות שהקבוצה נטלה בארה"ב בסך של כ-110 מיליון דולר ארה"ב נושאות ריבית משתנה כשבגין הלוואה בסך של 70 מיליון דולר נרכש מכשיר גידור כנגד עלייה בשיעורי הריבית (ראו באור 17 ד'1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022). סך של כ-6 מיליון דולר הועמד למימון קרקעות כשהחברה נדרשת לתשלום ריבית באופן שוטף וסך של כ-34 מיליון דולר ניטל במסגרת ליווי בנקאי לפרויקט בהקמה, כשעלויות הריבית נכללות במסגרת תקציב הפרויקט.

להערכת החברה, עליית ריבית הבסיס בשיעור נוסף של 1% תגרום לעלייה בעלויות המימון השנתיות של כ-1.5 מיליון ש"ח. עם זאת, עליה כאמור אינה צפויה להשית נטל תזרימי משמעותי על החברה לאור האמור לעיל.

נכון למועד דוח זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של המשך עליית שיעור האינפלציה והריבית על ענף הנדל"ן בארה"ב ועל פעילותה של הקבוצה בתחום זה - ובפרט על שיעורי הריבית שיחולו על הלוואות וכן על שיעורי ההיוון הנהוגים על נכסים מניבים ועל שוויים. בנוסף, לעליית הריבית בארה"ב יכולה להיות השפעה על שיעור המימון בהלוואות חדשות שתיטול הקבוצה במסגרת תחום פעילות הנדל"ן בארה"ב (ככל שתיטול) או על מחזור הלוואות קיימות.

החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב הנכסים הכלולים בפורטפוליו ההשקעות של החברה, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם תנאי השוק הנוכחיים, לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות העתידיות של השינויים באינפלציה ושיעורי הריבית בארה"ב על פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן למגורים בארה"ב מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות של החברה נכון למועד

⁷ <https://tradingeconomics.com/united-states/inflation-cpi>
⁸ <https://www.federalreserve.gov/newsevents/pressreleases/monetary20230920a1.htm>

פרסום דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים כיום בידי החברה והמגמות שקיימות בשוק, ואשר אין כל ודאות כי יתממש, כולו או חלקו, והעשוי להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובהם, בין היתר, גורמים מאקרו-כלכליים ומצב השווקים והכלכלה בארה"ב ובעולם, ו/או התממשות איזה מבין גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לפרק תיאור עסקי החברה.

8. תזרים המזומנים, נטו

8.1 תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 355 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שלילי בסך של כ- 32 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים השלילי מפעילות שוטפת נבע בעיקר מגידול בהון החוזר בסך של כ- 537 מיליון ש"ח (301 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד) בעיקר בגין נכסים והתחייבויות, נטו בגין חוזים עם לקוחות וכן בשל השקעות במלאי קרקעות בסך של 29 מיליון ש"ח (428 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד) ובניכוי הרווח התזרימי לאחר מס בתקופה (רווח נקי לאחר התאמות) בסך של כ- 212 מיליון ש"ח (95 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).

8.2 תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות השקעה בסך של כ- 244 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים שלילי בסך של כ- 497 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים מפעילות השקעה נבע בעיקר מקיטון במזומנים בחשבונות ליווי בסך של כ- 364 מיליון ש"ח, פרעון הלוואות שניתנו לחברות כלולות בסך של כ- 40 מיליון ש"ח וקבלת ריבית במזומן בסך של כ- 24 מיליון ש"ח ומנגד הושקע סך של כ- 171 מיליון ש"ח בפרויקטים מעורבי שימושים הכוללים שטחי מסחר ותעסוקה ודיוור להשכרה.

8.3 תזרימי המזומנים מפעילות מימון

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות מימון בסך של כ- 25 מיליון ש"ח, לעומת תזרים חיובי בסך של כ- 243 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים מפעילות מימון בתקופת הדוח נבע מתמורת ההקצאה הפרטית בדרך של הרחבה אגרות חוב סדרה 13 בסך של כ- 150 מיליון ש"ח ומקבלת הלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר מבנקים נטו בסך של כ- 73 מיליון ש"ח. מנגד פרעה החברה אגרות חוב בסך של כ- 147 מיליון ש"ח וכן שילמה ריבית בסך של כ- 105 מיליון ש"ח.

9. הון חוזר

לחברה הון חוזר חיובי, בדוחות הכספיים, אשר מסתכם ליום 30 בספטמבר 2023, לסך של כ- 436 מיליון ש"ח. זאת, לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 528 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 357 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול בהון החוזר במהלך תקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 נובע בעיקרו מקיטון בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (נטו) בסך של כ- 379 מיליון ש"ח בעקבות הכרה בהכנסות.

10. נזילות ומקורות המימון

10.1 ליום 30 בספטמבר 2023, לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 144 מיליון ש"ח ובנוסף פיקדון כספי בסך של כ- 31 מיליון ש"ח שהופקד לתקופה העולה על שלושה חודשים (מוצג במסגרת סעיף הלוואות ופקדונות לזמן קצר). בנוסף, נכון למועד דוח זה, לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות (שאינן במסגרת ליווי פרויקטים) בסך של 120 מיליון ש"ח. יצוין עוד, כי נכון למועד דוח זה, לחברה עודפי הון עצמי שהושקע בפרויקטים בליווי (מעבר להון העצמי הנדרש בהתאם להסכמי הליווי) בסך של כ- 220 מיליון ש"ח, שיש באפשרות החברה למשוך מחשבונות הליווי בטווח הקצר.

10.2 לפרטים נוספים בדבר עיקרי אמצעי המימון של הקבוצה, ראו הגילוי בדבר אגרות החוב של החברה כמפורט בחלק ד' לדוח זה להלן, וכן ראו הגילוי בסעיף 10 לפרק תיאור עסקי החברה.

10.3 דירוג אשראי - לפרטים אודות דירוג אשראי החברה, ראו סעיף 10.8 לפרק תיאור עסקי החברה.

10.4 אמצעים הונניים

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 בספטמבר 2023 הסתכם לסך של 2,059 מיליון ש"ח.

10.5 התחייבויות לזמן קצר ולזמן ארוך

יתרת אשראי שהועמד לחברה לזמן קצר ליום 30 בספטמבר 2023 מסתכמת לסך של 629 מיליון ש"ח (הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות של אגרות חוב) ולזמן ארוך בסך של 2,211 מיליון ש"ח (כולל אגרות חוב בסך של 1,120 מיליון ש"ח). בדרך כלל הלוואות החברה מבנקים ונותני אשראי אחרים בישראל אינן צמודות ונושאות ריבית מבוססת פריים בשיעור שנתי של 7.7%-6.45%. סך האשראי הבנקאי לזמן קצר, כולל חלויות שוטפות בסך של 22 מיליון ש"ח אשר מקורו בהלוואות מבנקים בארה"ב נקובות בדולר ארה"ב ונושאות ריבית שנתית משוקללת בשיעור של כ- 9.3%.

10.6 התחייבויות עיקריות של הקבוצה כלפי גופים מממנים

החברה התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים וכלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות 12-15) לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות. לפרטים בדבר התניות פיננסיות אלו, אופן עמידתה של החברה בהן והסכמות עם הבנקים האמורים ראו סעיף 10 לפרק תיאור עסקי החברה, ובאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

10.7 תניית הפרה צולבת

נכון ליום 30 בספטמבר 2023, לחברה ו/או חברות הקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בהיקף כולל של כ- 1,140 מיליון ש"ח, אשר כל אחת מהן אינה מהווה הלוואה מהותית. לפרטים נוספים בדבר תניית הפרה צולבת - ראו סעיף 10.5 לפרק תיאור עסקי החברה.

11. תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת

על פי נתוני הדוחות הכספיים, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, כהגדרתו של מונח זה בתקנה 10 (ב)(14) שעניינה גילוי תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד. לאחר שבחן את הנסיבות לקיומו תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, שנבע מרכישה של קרקעות בהיקף משמעותי (מעל 600 מיליון ש"ח) במהלך שנת 2022, את תזרים המזומנים החזוי של החברה, את ההנחות ששימשו בעריכתו וסבירות התממשותן ובשים לב ליתרת הנזילות והמקורות הכספיים של החברה (כמפורט בסעיף 10.1 לעיל), דירקטוריון החברה קבע כי תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת אינו מצביע על בעיית נזילות.

12. תרומות

במהלך תקופת הדוח ועד למועד דוח זה, לא חל שינוי מהותי ביחס למדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות, היקפי התרומות והתחייבות למתן תרומות בתקופות עתידיות, ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון לשנת 2022.

13. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

במהלך תקופת הדוח ועד למועד דוח זה, לא חל שינוי ביחס לאמור בחלק ב' לדוח הדירקטוריון לשנת 2022.

14. דירקטורים בלתי תלויים

במהלך תקופת הדוח ועד למועד דוח זה, לא חל שינוי ביחס למספר ולזהות הדירקטורים הבלתי תלויים כאמור בחלק ב' לדוח הדירקטוריון לשנת 2022.

15. מבקר פנים

לפרטים אודות מבקר הפנים של החברה, לרבות תכנית עבודת הביקורת, ראו את סעיף 9 לחלק ב' לדוח הדירקטוריון לשנת 2022.

16. אירועים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים שחלו לאחר מועד הדוחות הכספיים, ראו סעיפים 1 ו-2 לחלק א' לדוח זה לעיל.

17. אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח והגילוי (iSOX)

לדוח בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, הצהרות מנהלים של מנכ"ל החברה ושל נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ראו את הדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 30 בספטמבר 2023, הנכלל בדוח זה.

חלק ד' - הערכות שווי

18. לחברה אין הערכות שווי מהותיות או מהותיות מאוד ששימשו לקביעת נתונים בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2023. הערכת השווי בקשר עם פרויקט הרצליה הילס, אשר שימשה לקביעת שווי ההוגן של נכס זה בדוחות הכספיים, צורפה לדוחות הכספיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2023 על אף שאיננה מהותית, וזאת בשל שעבוד הנכס לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה 15) של החברה עבור מחזיקי אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים, ראו חלק ו' לדוח זה.

חלק ה' - גילוי בדבר אגרות החוב של החברה

19. פרטים בדבר תעודות התחייבות במחזור שהנפיקה החברה

שם הסדרה	סדרה 12	סדרה 13	סדרה 14	סדרה 15
סדרה מהותית?	לא	כן	כן	לא
מס' נייר ערך	7150360	7150410	7150444	7150451
מועד הנפקה	2.8.2016 22.10.2017 (הרחבת סדרה) 3.10.2018 (הקצאה פרטית)	25.7.2019 21.6.2020 (הרחבת סדרה) 15.1.2023 (הרחבת סדרה)	8.12.2020 29.8.2021 (הרחבת סדרה)	15.6.2021
סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	399,604 (כולל הרחבת סדרה והקצאה פרטית)	477,410 (כולל הרחבת סדרה)	582,290 (כולל הרחבת סדרה)	192,038
שווי נקוב ליום 30.09.2023 (באלפי ש"ח)	114,087	394,883	582,290	172,834
יתרת ע.נ. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 30.09.2023 (באלפי ש"ח)	114,087	394,883	582,290	190,469
סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.2023 (באלפי ש"ח)	898	2,912	3,712	48
השווי הבורסאי ליום 30.09.2023 (באלפי ש"ח)	111,258	374,942	523,537	166,422
סוג הריבית ושיעורה	ריבית שנתית קבועה בשיעור 3.15%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.95%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.55%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.1%
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	3.05% (כולל הרחבת סדרה)	3.3% (כולל הרחבת סדרה)	2.76%	0.1%
מועדי תשלומי הקרן	7 תשלומים שנתיים עוקבים (שישה תשלומים כל אחד 14.29% מהערך הנקוב של אגרות החוב ותשלום אחרון בשיעור של 14.26% מהערך הנקוב של אגרות החוב) אשר ישולמו ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2019-2025.	(א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2021, 5% מסך הקרן; (ב) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025, 16% מסך הקרן ו- (ג) ביום 31 בדצמבר של שנת 2026, 26% מסך הקרן.	(א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2025, 15% מסך הקרן; (ב) ביום 31 בדצמבר 2026, 23% מסך הקרן; (ג) ביום 31 בדצמבר של שנת 2027, 35% מסך הקרן ו- (ד) ביום 31 בדצמבר של שנת 2028, 12% מסך הקרן.	(א) ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2028, 5% מקרן אגרות החוב (סדרה 15) בכל תשלום; (ב) ביום 30 ביוני 2029, 65% מקרן אגרות החוב (סדרה 15).
בסיס ההצמדה ותנאיה	אין	אין	אין	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 14 במאי 2021 בגין חודש אפריל 2021 ("המדד היסודי"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית

⁹ סדרה הינה מהותית ככל ויתרתה בדוחות הכספיים המאוחדים מהווה חמישה אחוזים או יותר מסך נכסי החברה וכן מהווה עשרה אחוזים או יותר מסך הלוואות החברה.

				("מדד התשלום") עלה לעומת המדד היסודי, תשלום 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.
לא	לא	לא	לא	אגרות חוב ניתנות להמרה
כן - החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפרוע את אגרות החוב בפדיון מוקדם, החל משלושים ימי מסחר לאחר רישום אגרות החוב למסחר, בכפוף להוראות שטרי הנאמנות לעניין המחיר בו יבוצע הפדיון המוקדם.				
לא	לא	לא	לא	ערבות שניתנה בגין האג"ח
משמרת, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374826; פקס: 03-6374344; דוא"ל: shlomyi@mttrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.	משמרת, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@mttrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.	משמרת, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@mttrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("משמרת"), האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@mttrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, ת"א	פרטים בדבר הנאמן
מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	שם החברה המדרגת
A1.il(p)/Stable ⁴	A2/Stable	A2/Stable	A2/Stable	דירוג ביום ההנפקה
A1.il/Stable	A2.il/Stable	A2.il/Stable	A2.il/Stable	דירוג נוכחי ¹⁰
כן	כן	כן	כן	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות
לא	לא	לא	לא	התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מידי/מימוש בטוחות
לא	לא	לא	לא	הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון מידי/מימוש בטוחות

⁴ ביום 13 ביוני 2021 פרסמה מידרוג בע"מ ("מידרוג") דירוג מותנה של A1.il(p) באופק יציב לאגרות החוב (סדרה 15) שהנפיקה החברה בהיקף של עד 195 מיליון ש"ח. ביום, 27 ביולי 2021 ובעקבות התקיימות התנאים לשם הורדת סימול הדירוג כמותנה, פרסמה מידרוג דירוג של A1.il באופק יציב לאגרות חוב (סדרה 15) שהנפיקה החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 13 ביוני 2021 ומיום 27 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 0099762-01-2021 ו-01-123195-2021, בהתאמה), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

¹⁰ לפרטים בדבר הדירוג העדכני כאמור, לרבות היסטוריית דירוגים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 27 במרס 2023 (מס' אסמכתא: 0032304-15-2023), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

לא	לא	לא	לא	דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכנס את מחזיקי האג"ח
לא	לא	לא	לא	שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב
לא	אין	אין	אין	נכסים משועבדים ⁶
1. שעבוד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון בנק על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) ("חשבון הנאמנות"), לרבות כל הכספים הפקדונות וניירות הערך שיופקדו בחשבון הנאמנות מעת לעת כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות. 2. משכנתא בדרגה ראשונה וכן שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה המשעבדת במקרקעין (כהגדרתם בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15)). 3. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה המשעבדת על פי הסכם העסקה המשותפת והסכם השיתוף כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15). 4. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה המשעבדת בהכנסות המשועבדות, ובכלל זה שעבוד זכויות החברה על פי הסכמי השכירות הקיימים בפרויקט נכון למועד יצירת השעבוד כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15). שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה המשעבדת לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הפרויקט כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15).				
				הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבדים נוספים על נכסיה או

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

בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות				מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת
- Cross Default בגין חוב פיננסי מהותי, המוגדר כחוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים במצטבר (של החברה או של אזורים בנין), הגבוה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו. חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין סעיף זה כחוב מהותי. Cross Default במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.	- Cross Default בגין חוב פיננסי מהותי, המוגדר כחוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים במצטבר (של החברה או של אזורים בנין), הגבוה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו. חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין סעיף זה כחוב מהותי. Cross Default במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.	- Cross Default בגין חוב פיננסי מהותי, המוגדר כחוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים במצטבר, הגבוה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו. חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין סעיף זה כחוב מהותי. Cross Default במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.	- Cross Default בגין חוב מהותי, המוגדר כגבוה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו. חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין סעיף זה כחוב מהותי. Cross Default במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.	

20. פריטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות לסדרות אגרות החוב

של החברה שבמחזור

פעולות שנוקטות החייבות לצורך ריפוי ההפרה	עמידה באמות מידה פיננסיות מתקיים/לא מתקיים		חשוב אמות מידה פיננסיות ליום 30.09.2023	אמות מידה פיננסיות בהן התחייבה	
	בסמוך למועד דוח זה	30.09.2023			
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו - 57%	יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 78%.	סדרות 12-15
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	הון עצמי חשבונאי - 2,059 מיליון ש"ח	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי של יפחת מ: לגבי סדרה 12: 440 מיליון ש"ח. לגבי סדרה 13: 700 מיליון ש"ח. לגבי סדרות 14 ו-15: 850 מיליון ש"ח.	
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	יחס חוב סולו צולב של אזורים בנין לסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים - 0%	התחייבות להיקף חוב סולו צולב של אזורים בנין שלא יעלה על שיעור של 10% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (התחייבות לא חלה לגבי סדרות 12 ו-13).	
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	יחס החוב נטו לבטוחות - 63%	התחייבות כי יחס החוב נטו לבטוחות ⁸ לא יעלה על שיעור של: 80% (התחייבות חלה רק לגבי סדרה 15)	

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

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

⁸ לפי סעיף 8.3.1 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) של החברה מיום 14 ביוני 2021, שנוסח סופי שלו פורסם על-ידי החברה ביום 17 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-102753) ("שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15)"), יחס החוב נטו לבטוחות, משמעו היחס בין (1) יתרת קרן אגרות החוב (סדרה 15) בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו וטרם שולמו עד למועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה, ובניכוי פיקדונות כספיים (כהגדרתם בסעיף 8.3.2 לשטר הנאמנות) בחשבון הנאמנות, כפי שמוצגים בדוח יתרות שמנפיק הבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות, ובניכוי סכומי ערבויות שהומצאו לנאמן (ככל שהומצאו כאמור בסעיף 8.3.2 לשטר הנאמנות), לבין (2) השווי הבטוחתי של נכסי המקרקעין המשועבדים כשהוא מחושב בהתאם להוראות סעיף 7.10 לשטר הנאמנות.

חלק ו' – גילוי בדבר הנכסים המשמשים כבטוחה למחזיקי אגרות החוב שבמחזור

21. גילוי בקשר עם פרויקט הרצליה הילס המשמש כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15)

בהתאם להתחייבותה של החברה על פי סעיף 7.10.1(ח) לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה, יובאו להלן פרטים בקשר עם נכס הידוע בשם "הרצליה הילס" ("פרויקט הרצליה הילס"), וזאת בשים לב לשעבודים שיצרו החברה וחברות בת שלה בקשר עם פרויקט הרצליה הילס להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה 15) של החברה:

מספרי השוואה	שנה שוטפת (2023)			(נתונים לפי חלק החברה בנכס)
	לתקופה של שלושה חודשים שנתיים ביום 31 במרץ 2023	לתקופה של שישה חודשים שנתיים ביום 30 ביוני 2023	לתקופה של תשעה חודשים שנתיים ביום 30 בספטמבר 2023	(נתונים כספיים באלפי ש"ח)
294,670	294,670	304,190	304,190	שווי הנכס
22,612	5,993	11,730	17,754	NOI בתקופה
21,480	-	9,520	9,520	רווחי שערך בתקופה
משרדים - 100% מסחר - 100%	משרדים - 100% מסחר - 100%	משרדים - 100% מסחר - 100%	משרדים - 100% מסחר - 100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.7%	8%	7.7%	7.7%	שיעור תשואה שנתי (%)
משרדים - 109 מסחר - 162	משרדים - 113 מסחר - 176	משרדים - 114 מסחר - 178	משרדים - 114 מסחר - 180	דמי שכירות ממוצעים למ"ר [חודשי] (בש"ח) (*)
ל.ר.	מסחר - 230	מסחר - 230	מסחר - 230	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה [חודשי] (בש"ח)

(*) דמי שכירות ממוצעים למ"ר כוללים הכנסות נוספות בגין השתתפות המשכיר בעבודות גמר.

21.1 להלן פרטים בקשר עם הערכת שווי ששימשה את החברה לעריכת דוחותיה הכספיים ליום 30.09.2023 בקשר עם פרויקט "הרצליה הילס", נדל"ן מניב בישראל המשועבד

לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15):

נתונים לפי חלק החברה בנכס – 45.92%	30 בספטמבר 2023	30 ביוני 2023	31 במרס 2023	31 בדצמבר 2022
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	304,190	304,190	294,670	294,670
זהות מעריך השווי (*)	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ
האם המעריך בלתי תלוי ?	כן	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי ?	כן	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	הסתמכות על השווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30.6.2023	30.6.2023	מכתב עדכון (היעדר שינוי בשווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30.6.2022)	מכתב עדכון (היעדר שינוי בשווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30.6.2022)
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)	גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות
ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach):				
שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	שטחי משרדים ברוטו: 28,357 מ"ר שטחי מסחר ברוטו: 2,769 מ"ר חניה: 651 מקומות חניה	שטחי משרדים ברוטו: 28,357 מ"ר שטחי מסחר ברוטו: 2,769 מ"ר חניה: 651 מקומות חניה	שטחי משרדים ברוטו: 28,357 מ"ר שטחי מסחר ברוטו: 2,769 מ"ר חניה: 651 מקומות חניה	שטחי משרדים ברוטו: 28,357 מ"ר שטחי מסחר ברוטו: 2,769 מ"ר חניה: 651 מקומות חניה
שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)	100%	100%	100%	100%
שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)	100%	100%	100%	100%
שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%	100%	100%	100%
דמי שכירות שנתיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 (**)	משרדים: 116 ש"ח למ"ר מסחר: 187 ש"ח למ"ר חניה: 777 ש"ח למקום חניה	משרדים: 116 ש"ח למ"ר מסחר: 187 ש"ח למ"ר חניה: 777 ש"ח למקום חניה	משרדים: 109 ש"ח למ"ר מסחר: 176 ש"ח למ"ר חניה: 889 ש"ח למקום חניה	משרדים: 109 ש"ח למ"ר מסחר: 176 ש"ח למ"ר חניה: 889 ש"ח למקום חניה
דמי שכירות שנתיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 (**)	שטחי משרדים ברוטו: 28,357 מ"ר שטחי מסחר ברוטו: 2,769 מ"ר חניה: 651 מקומות חניה	שטחי משרדים ברוטו: 28,357 מ"ר שטחי מסחר ברוטו: 2,769 מ"ר חניה: 651 מקומות חניה	שטחי משרדים ברוטו: 28,357 מ"ר שטחי מסחר ברוטו: 2,769 מ"ר חניה: 651 מקומות חניה	שטחי משרדים ברוטו: 28,357 מ"ר שטחי מסחר ברוטו: 2,769 מ"ר חניה: 651 מקומות חניה
דמי שכירות שנתיים ממוצעים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (**)	משרדים: 116 ש"ח למ"ר מסחר: 187 ש"ח למ"ר חניה: 777 ש"ח למקום חניה	משרדים: 116 ש"ח למ"ר מסחר: 187 ש"ח למ"ר חניה: 777 ש"ח למקום חניה	משרדים: 109 ש"ח למ"ר מסחר: 176 ש"ח למ"ר חניה: 889 ש"ח למקום חניה	משרדים: 109 ש"ח למ"ר מסחר: 176 ש"ח למ"ר חניה: 889 ש"ח למקום חניה
תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (**) (באלפי ש"ח)	23,750	23,750	22,984	22,984
הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	-	-	-	-
Rate Discount שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	6.5%-8.75%	6.5%-8.75%	6.5%-8.75%	6.5%-8.75%
ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):				
שינוי בשווי (באלפי ש"ח) - עלייה של 0.5% בשיעור היוון	(19,960)	(19,960)	(19,240)	(19,240)
שינוי בשווי (באלפי ש"ח) - ירידה של 0.5% בשיעור היוון	23,130	23,130	22,310	22,310

(*) להערכת החברה לא קיימת לה תלות במעריך השווי. קיים הסכם שיפוי המותיר למעריך השווי חשיפה של פי שלוש משכר טרחתו. שיעור הנכסים שהוערכו על-ידי מעריך השווי מהווה כ-4.4% משווי נכסי התאגיד בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 30 בספטמבר 2023. לפיכך מעריך השווי אינו עונה על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות. לפרטים אודות מעריך השווי כנדרש בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך, ראו עמודים 3-4 להערכת השווי שצורפה לדוח ליום 30 ביוני 2023 אשר פורסם ביום 31 באוגוסט 2023 (אסמכתא: 101928-01-2023) ונכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

(**) דמי שכירות ממוצעים למ"ר ביחס למשרדים כוללים הכנסות נוספות בסך של כ-29 ש"ח למ"ר בממוצע בגין השתתפות המשכיר בעבודות גמר.

חלק ז' - גילוי בקשר עם פרויקטים אשר סווגו כמהותיים מאוד

22. Exchange רמת גן

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	2023			
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
221,970	221,970	222,017	222,017	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
19,084	19,077	19,358	19,505	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
154,959	203,451	248,394	296,275	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות
25,224	25,224	25,224	25,224	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
15,940	18,930	19,311	19,807	עלויות אחרות
437,177	488,652	534,304	582,828	סה"כ עלות מצטברת
283,431	277,714	270,587	258,395	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)
1,170	1,182	1,149	1,158	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
3,422	3,466	3,233	3,086	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
410,519	365,474	322,318	274,761	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
27,084	24,093	23,714	23,733	עלויות אחרות
442,195	394,215	350,414	302,738	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
26%	35%	35%	54%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 4 2025	רבעון 4 2025	רבעון 4 2025	רבעון 2 2026	מועד השלמת בנייה צפוי

(*) לאחר גריעה מצטברת לרווח והפסד במסגרת הכרה בהכנסה.

שיווק הפרויקט:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	2023			
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
26	2	-	5	יחידות דיור (נטו מביטולים)
2,425	192	30	410	יחידות דיור (מ"ר)
41.9	44.9	157.6	44.6	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
258	260	260	265	יחידות דיור
23,756	23,947	23,977	24,387	יחידות דיור (מ"ר)
32.3	32.4	32.4	32.6	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
1,255,632	1,265,751	1,272,095	1,272,323	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)
816,187	829,357	833,481	853,627	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
65%	66%	66%	67%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
97	95	95	90	יחידות דיור
9,642	9,451	9,421	9,011	יחידות דיור (מ"ר)
307,635	304,385	305,046	291,421	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	4	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר
-	-	44	53	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

לשנה השתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	2023			
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
298,061	302,666	302,666	293,206	עלויות שהושקעו
33,738	33,738	33,738	33,738	
70,772	106,323	143,442	219,347	
1,147	1,147	1,147	1,147	
32,774	33,848	38,815	41,811	
436,492	477,722	519,808	589,249	
356,094	346,199	336,014	278,591	
-	1,455	1,455	1,455	
353	354	354	354	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
726,372	697,097	662,908	594,862	
-	-	-	-	
25,964	25,155	20,212	17,228	
752,689	724,061	684,929	613,899	
8%	12%	17%	27%	
רבעון 4 2025	רבעון 4 2025	רבעון 4 2025	רבעון 1 2026	

(*) לאחר גריעה מצטברת לרווח והפסד במסגרת הכרה בהכנסה.

(**) עלויות בגין קרקע כוללות רכיב קומבינציה והתחייבויות לבעלי הקרקע.

שיווק הפרויקט:

לשנה השתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	2023			
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
49	4	2	13	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
5,333	562	289	2,681	
22.5	23.5	24.2	27.7	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
521	525	527	540	
55,732	56,294	56,583	59,264	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
18.1	18.2	18.2	18.7	
1,422,900	1,275,224	1,278,624	1,265,903	שיעור השיווק של הפרוייקט
1,064,597	1,078,322	1,087,949	1,163,714	
75%	85%	85%	92%	
51	47	45	32	
7,875	7,313	7,025	4,344	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
299,768	164,369	159,188	86,043	
3	1	1	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר
23.4	23	23	-	

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

לשנה השתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	2023			
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
136,745	143,649	147,706	148,465	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
25,726	25,726	25,726	25,726	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
10,639	20,509	25,228	35,361	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות
859	859	859	859	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
3,647	6,384	6,351	6,611	עלויות אחרות
177,616	197,127	205,870	217,022	סה"כ עלות מצטברת
173,520	184,851	189,290	191,755	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)
32,232	33,675	26,566	25,164	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
1,643	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
277,590	266,157	262,556	254,708	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
15,188	13,331	13,278	13,023	עלויות אחרות
326,653	313,163	302,400	292,895	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
2%	5%	7%	11%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 3 2026	רבעון 3 2026	רבעון 3 2026	רבעון 1 2027	מועד השלמת בנייה צפוי

(*) לאחר גריעה מצטברת לרווח והפסד במסגרת הכרה בהכנסה.

(**) עלויות בגין קרקע כוללות רכיב קומבינציה והתחייבויות לבעלי הקרקע.

שיווק הפרויקט:

לשנה השתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	2023			
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
74	5	6	- (*)	יחידות דיור (נטו מביטולים)
8,895	507	565	-	יחידות דיור (מ"ר)
18.7	21	22.0	-	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
74	79	85	85	יחידות דיור
8,895	9,402	9,967	9,860	יחידות דיור (מ"ר)
18.7	19	19.0	19.3	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
613,115	527,791	540,937	540,932	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)
173,841	180,503	193,482	194,358	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
28%	34%	36%	36%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
147	142	136	136	יחידות דיור
16,448	15,941	15,376	15,483	יחידות דיור (מ"ר)
361,147	282,014	276,482	275,846	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
5	1	3	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר
21.2	20	22	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

(*) במהלך הרבעון השלישי נחתמו 5 חוזים חדשים ומנגד בוטלו 5 חוזים שנחתמו בעבר.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

לשנה השתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	2023			
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
104,921	110,962	112,080	112,872	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
20,217	20,217	20,218	20,218	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
19,140	21,348	27,226	42,728	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות
583	583	583	583	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
4,883	6,437	7,798	7,942	עלויות אחרות
149,744	159,547	167,905	184,343	סה"כ עלות מצטברת
138,644	146,014	148,982	148,842	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)
26,550	25,519	25,044	22,439	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
3,614	351	350	350	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
241,194	240,970	236,204	223,129	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
11,452	10,072	8,722	8,585	עלויות אחרות
282,810	276,912	270,320	254,503	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
5%	6%	8%	14%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 2 2026	רבעון 2 2026	רבעון 2 2026	רבעון 3 2026	מועד השלמת בנייה צפוי

(*) לאחר גריעה מצטברת לרווח והפסד במסגרת הכרה בהכנסה.

(**) עלויות בגין קרקע כוללות רכיב קומבינציה והתחייבויות לבעלי הקרקע.

שיווק הפרויקט:

לשנה השתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	2023			
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
86	5	5	7	יחידות דיור (נטו מביטולים)
9,562	532	608	862	יחידות דיור (מ"ר)
20.7	21.2	21.4	20.9	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
86	91	96	103	יחידות דיור
9,562	10,094	10,702	11,564	יחידות דיור (מ"ר)
19.3	19.4	19.5	19.6	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
539,400	478,956	482,123	482,561	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)
191,464	203,578	217,214	235,517	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
35%	43%	45%	49%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
116	111	106	99	יחידות דיור
14,544	14,012	13,404	12,542	יחידות דיור (מ"ר)
279,144	216,077	207,468	193,562	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שנחתמו לגביהם חוזים
4	2	2	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר
22.1	22	19	22	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

26. חופים East (שדרות בנימין), נתניה

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	2023			
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
21,424	21,288	21,278	21,278	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
326	326	326	326	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
1,551	2,540	3,749	4,465	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות
272	340	611	957	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	31	439	3,907	עלויות אחרות
23,573	24,525	26,403	30,933	סה"כ עלות מצטברת
23,573	24,525	26,403	30,933	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)
35,546	32,608	32,873	33,125	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
18,622	18,623	18,623	18,803	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
214,571	213,706	223,152	222,993	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן)
-	760	550	204	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
16,214	25,878	15,555	13,440	עלויות אחרות
284,953	291,575	290,753	288,565	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 2 2026	רבעון 2 2027	רבעון 2 2027	רבעון 3 2027	מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (*)	2023			
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
-	1	62	33	יחידות דיור (נטו מביטולים)
-	128	6,447	3,443	יחידות דיור (מ"ר)
-	22	23	22	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	1	63	96	יחידות דיור
-	128	6,575	10,018	יחידות דיור (מ"ר)
-	22	23	23	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	497,426	516,667	518,224	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)
-	2,791	148,751	226,287	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
-	1%	29%	44%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
-	201	139	106	יחידות דיור
-	22,862	16,415	12,973	יחידות דיור (מ"ר)
-	314,326	225,650	179,988	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	17	27	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר
-	23	22	23	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

(*) שיווק הפרויקט החל בסוף רבעון ראשון של שנת 2023.

המידע בטבלאות שבחלק ז' זה לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוסס בין היתר, על ניסיונה והנחותיה של החברה בדבר קצב ההקמה והתממשות התחייבויות שקיבלה מרוכשים. יובהר כי המידע האמור יכול ולא יתממש או יתממש באופן שונה מהותית מהצפוי, בין היתר, עקב שינויים בנתונים המפורטים לעיל, שאינם בשליטת החברה, לרבות השלכות מלחמת "חרבות הברזל", אודותיה פורט בסעיף 3.8 לעיל על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזאת את הערכתם לעובדי החברה ולמנהליה על תרומתם להישגי הקבוצה.

כמו כן, בעת קשה זו דירקטוריון החברה, הנהלתה ועובדיה משתתפים באבן הכבד של משפחות הנרצחים והנופלים, שולחים איחולי החלמה לפצועים, מתפללים ומייחלים לשובם בשלום של החטופים ומחזקים את ידי חיילי צה"ל, זרועות הביטחון וכלל אזרחי ישראל.

רון אבידן
מנהל כללי

חיים (הרש) פרידמן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 23 בנובמבר 2023



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד

ליום 30 בספטמבר 2023

<u>עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
1	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
2-3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
4	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על הרווח (הפסד) הכולל ביניים מאוחדים
6-8	תמצית דוחות על שינויים בהון ביניים מאוחדים
9-10	תמצית דוחות על תזרימי מזומנים ביניים מאוחדים
11-20	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

דו"ח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובניין בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובניין בע"מ וחברות מאוחדות שלה (להלן - "החברה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד ביניים על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2023, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים ביניים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-14.59% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-1.69% וכ-1.55% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריתמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 23 בנובמבר 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

31 בדצמבר	30 בספטמבר		
2022	2022	2023	
	אלפי ש"ח		
מבוקר	(בלתי מבוקר)		
נכסים שוטפים			
274,555	223,983	143,595	מזומנים ושווי מזומנים
1,104,540	1,195,150	741,004	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
36,298	10,646	39,414	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
93,195	76,909	298,109	לקוחות והכנסות לקבל
136,688	108,840	112,684	חייבים אחרים
1,634,327	1,308,208	1,555,190	מלאי בנינים למכירה
33,989	33,988	-	קרקעות מיועדות למימוש
3,313,592	2,957,724	2,889,996	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים בלתי שוטפים			
1,417,845	1,358,699	1,459,321	מלאי קרקעות
169,622	170,570	182,524	הלוואות, יתרות חובה ופקדונות לזמן ארוך
453,953	520,116	396,959	השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
11,779	11,707	11,821	נכסים בגין הטבות לעובדים
1,526,555	1,423,070	1,860,631	נדל"ן להשקעה
16,622	16,431	15,872	רכוש קבוע, נטו
10,015	10,087	10,603	נכסי זכות שימוש
3,606,391	3,510,680	3,937,731	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
6,919,983	6,468,404	6,827,727	סה"כ נכסים

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

31 בדצמבר	30 בספטמבר		
2022	2022	2023	
	אלפי ש"ח		
מבוקר	(בלתי מבוקר)		
512,135	189,403	476,212	התחייבויות שוטפות
198,019	147,147	153,065	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
212,666	155,463	278,860	חלויות שוטפות של אגרות חוב
(*)232,362	(*)206,986	205,829	ספקים, קבלנים ונותני שרותים
1,415	-	8,759	זכאים אחרים
28,943	32,223	26,159	התחייבויות מסים שוטפים
(*)485,519	(*)311,242	398,474	הפרשות
1,285,846	1,387,458	906,606	התחייבויות בגין רכישת מקרקעין בעסקאות קומבינציה
2,956,905	2,429,922	2,453,964	התחייבויות בגין חוזים
			סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
1,063,640	1,112,683	1,120,448	אגרות חוב
948,540	998,176	1,090,392	הלוואות, יתרות זכות ופקדונות שנתקבלו לזמן ארוך
69,560	56,186	101,445	התחייבויות מסים נדחים
1,777	2,959	2,424	התחייבות בגין הטבות לעובדים
2,083,517	2,170,005	2,314,709	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
435,274	435,274	435,516	הון מניות
1,054,352	1,055,057	1,092,367	קרנות הון ואחרים
389,935	378,146	531,171	יתרת רווח
1,879,561	1,868,477	2,059,054	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
6,919,983	6,468,404	6,827,727	סה"כ התחייבויות והון

(*) סווג מחדש

(*) סווג מחדש

לוי שטרסלר סמנכ"ל כספים	רון אבידן מנהל כללי	חיים (הרש) פרידמן יו"ר הדירקטוריון
----------------------------	------------------------	---------------------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 23 בנובמבר 2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,027,806	214,077	430,597	732,846	1,120,178
76,450	19,928	24,420	53,681	71,436
1,104,256	234,005	455,017	786,527	1,191,614
808,911	167,549	349,269	571,698	896,102
16,394	4,452	5,365	11,440	15,758
825,305	172,001	354,634	583,138	911,860
(2,139)	3,351	-	3,351	-
276,812	65,355	100,383	206,740	279,754
76,803	-	-	28,350	60,494
353,615	65,355	100,383	235,090	340,248
(30,990)	(6,996)	(10,193)	(21,031)	(27,742)
(47,558)	(12,747)	(11,721)	(36,183)	(38,507)
(1,311)	(645)	(427)	(1,793)	932
273,756	44,967	78,042	176,083	274,931
26,971	7,891	11,350	12,597	34,542
(100,405)	(21,581)	(33,323)	(61,859)	(100,828)
(73,434)	(13,690)	(21,973)	(49,262)	(66,286)
10,661	7,773	(6,772)	55,981	(23,350)
210,983	39,050	49,297	182,802	185,295
(39,440)	(7,865)	(10,855)	(23,797)	(44,059)
171,543	31,185	38,442	159,005	141,236
0.81	0.15	0.18	0.75	0.67

הכנסות

ממכירת בנינים, קרקעות ושירותי בניה
דמי שכירות, דמי שימוש ושירותי ניהול

עלויות

עלות הבנינים, הקרקעות שנמכרו והעבודות
שבוצעו
עלות השירותים והוצאות אחזקה

ביטול (הפרשה) ירידת ערך בנינים וקרקעות,
נטו

רווח גולמי

עליה בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה,
נטו

הוצאות מכירה

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

רווח מפעולות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

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

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לתקופה מיוחס לבעלים של החברה

רווח למניה

רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
171,543	31,185	38,442	159,005	141,236
רווח לתקופה				
מרכיבים אחרים של הרווח הכולל:				
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לדוח רווח				
והפסד, נטו ממס:				
מדידה מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת לעובדים, נטו ממס				
(749)	-	-	-	-
סכומים אשר סווגו בעבר ו/או יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממס:				
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, נטו ממס				
38,876	4,122	16,137	40,556	35,775
38,127	4,122	16,137	40,556	35,775
209,670	35,307	54,579	199,561	177,011
סה"כ רווח כולל, אחר				
סה"כ רווח כולל לתקופה, נטו ממס				
סה"כ רווח כולל מיוחס ל:				
209,670	35,307	54,579	199,561	177,011
בעלים של החברה				

מתייחס לבעלים של החברה						
הון מניות	פרמיה על מניות	כספיים של פעילויות חוץ דוחות התאמות הנובעות מתרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	קרנות הון אחרות	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
435,274	1,083,313	(48,140)	6,076	13,103	389,935	1,879,561
-	-	-	-	-	141,236	141,236
-	-	35,775	-	-	-	35,775
-	-	35,775	-	-	141,236	177,011
-	-	-	-	2,482	-	2,482
242	2,954	-	-	(3,196)	-	-
435,516	1,086,267	(12,365)	6,076	12,389	531,171	2,059,054

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר, 2023

רווח לתקופה

מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר :

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

מימוש מניות חסומות לעובדים למניות רגילות

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023 (בלתי מבוקר)

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ וחברות מאוחדות שלה

תמצית דוח על שינויים בהון ביניים מאוחד

מתייחס לבעלים של החברה						
הון מניות	פרמיה על מניות	כספיים של דוחות מורגים	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	קרנות הון אחרות	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
435,274	1,083,313	(87,016)	6,076	9,560	259,141	1,706,348
-	-	-	-	-	159,005	159,005
-	-	40,556	-	-	-	40,556
-	-	40,556	-	-	159,005	199,561
-	-	-	-	2,568	-	2,568
-	-	-	-	-	(40,000)	(40,000)
435,274	1,083,313	(46,460)	6,076	12,128	378,146	1,868,477

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר, 2022

רווח לתקופה

מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר :

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד ששולם

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022 (בלתי מבוקר)

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

מתייחס לבעלים של החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	קרנות הון אחרות	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
435,274	1,083,313	(28,502)	6,076	15,022	492,729	2,003,912
-	-	-	-	-	38,442	38,442
-	-	16,137	-	-	-	16,137
-	-	16,137	-	-	38,442	54,579
-	-	-	-	563	-	563
242	2,954	-	-	(3,196)	-	-
435,516	1,086,267	(12,365)	6,076	12,389	531,171	2,059,054

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי, 2023 (בלתי מבוקר)

רווח לתקופה

מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר :

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

מימוש מניות חסומות לעובדים למניות רגילות

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023 (בלתי מבוקר)

מתייחס לבעלים של החברה						
הון מניות	פרמיה על מניות	כספיים של פעילויות חוץ	קצין הון מפעולות עם בעלי שליטה	קרנות הון אחרות	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
435,274	1,083,313	(50,582)	6,076	11,153	346,961	1,832,195
-	-	-	-	-	31,185	31,185
-	-	4,122	-	-	-	4,122
-	-	4,122	-	-	31,185	35,307
435,274	1,083,313	(46,460)	6,076	12,128	378,146	1,868,477

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי, 2022 (בלתי מבוקר)

רווח לתקופה

מרכיבים אחרים של הפסד כולל אחר :

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022 (בלתי מבוקר)

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ וחברות מאוחדות שלה

תמצית דוח על שינויים בהון ביניים מאוחד

מתייחס לבעלים של החברה						
הון מניות	פרמיה על מניות	כספיים של פעילויות חוץ	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	קרנות הון אחרות	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
435,274	1,083,313	(87,016)	6,076	9,560	259,141	1,706,348
-	-	-	-	-	171,543	171,543
-	-	38,876	-	-	-	38,876
-	-	-	-	-	(749)	(749)
-	-	38,876	-	-	170,794	209,670
-	-	-	-	3,543	-	3,543
-	-	-	-	-	(40,000)	(40,000)
435,274	1,083,313	(48,140)	6,076	13,103	389,935	1,879,561

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

יתרה ליום 1 בינואר, 2022

רווח לשנה

מרכיבים אחרים של הפסד כולל אחר :

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

מדידה מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת לעובדים

סה"כ רווח כולל לשנה

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד ששולם

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
171,543	31,185	38,442	159,005	141,236
(10,661)	(7,773)	6,772	(55,981)	23,350
(190)	83	-	247	292
2,738	646	601	1,891	1,910
1,024	-	-	-	-
(76,803)	-	-	(28,350)	(60,494)
3,543	975	563	2,568	2,482
(2,725)	-	-	(1,158)	-
73,434	13,690	21,973	49,262	66,286
2,139	-	-	-	-
(915)	206	297	594	852
39,440	7,865	10,855	23,797	44,059
(56,449)	(27,416)	(4,755)	(56,437)	(7,627)
(14,729)	(10,935)	10,462	(11,283)	481
(48,908)	(9,714)	11,031	(19,303)	22,488
(16,147)	32,359	(159,180)	263,485	(498,866)
53,471	(13,159)	27,630	3,681	42,559
215,540	6,763	(27,999)	64,483	(104,087)
335,345	24,775	(63,308)	396,501	(325,079)
(622,173)	(69,782)	(15,624)	(428,473)	(29,450)
(286,828)	(45,007)	(78,932)	(31,972)	(354,529)
(232,907)	(24,804)	(56,186)	(189,933)	(171,431)
(38,145)	-	-	-	-
68,208	8,316	22,277	7,390	40,027
(29,795)	559	693	532	(1,824)
11,039	3,591	8,684	5,600	24,133
1,112	30,562	4,597	(745)	(1,286)
(202,588)	(7,381)	52,111	(293,198)	363,536
(30,331)	(14,030)	3,740	(26,467)	(16,328)
4,925	-	-	-	6,793
(448,482)	(3,187)	35,916	(496,821)	243,620

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

התאמות

חלק הקבוצה בתוצאות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

שינוי בגין הטבות לעובדים

פחת והפחותות

הפסד ממימוש השקעות ואחרים, נטו

רווח משינוי בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו

תשלום מבוסס מניות

רווח מהנפקת זכויות ואג"ח להמרה של חברה מוחזקת כלולה

עלויות מימון, נטו

הפרשה לירידת ערך בנינים וקרקעות, נטו

הפרשות לירידת ערך נכסים פיננסיים, נטו

הוצאות מסים על הכנסה

מסים על הכנסה ששולמו, נטו

קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל

קיטון (גידול) בחייבים אחרים

קיטון (גידול) במלאי בנינים למכירה, נכסים והתחייבות בגין חוזים, נטו

גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים

גידול (קיטון) בזכאים אחרים והתחייבויות בגין רכישת מקרקעין בעסקאות קומבינציה

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת (לפני שינויים בקרקעות)

שינוי במלאי קרקעות, נטו

מזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה וברכוש קבוע

השקעה בהנפקת זכויות של חברה מוחזקת כלולה

השקעה והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

שינוי בפקדונות לזמן קצר בבנקים, נטו

ריבית שהתקבלה במזומן

שינוי בהלוואות ופקדונות לז"ק, נטו

שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

מתן הלוואות לזמן ארוך

גביית (מתן) פקדונות והלוואות לזמן ארוך

מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה

תמצית דוח על תזרימי מזומנים ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(30,862)	(151,678)	12,835	(179,045)	40,662
812,910	247,745	18,203	613,164	205,913
-	-	-	-	150,039
(4,522)	(4,554)	1,812	(4,554)	4,352
(170,487)	(420)	(29,411)	(101,201)	(320,651)
(40,000)	-	-	(40,000)	-
(66,376)	(12,923)	(25,510)	(44,903)	(104,870)
500,663	78,170	(22,071)	243,461	(24,555)
(234,647)	29,976	(65,087)	(285,332)	(135,464)
507,280	193,867	205,502	507,280	274,555
1,922	140	3,180	2,035	4,504
274,555	223,983	143,595	223,983	143,595

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים, נטו
תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
שינוי בהשקעה במכשיר פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד
פרעון התחייבויות לזמן ארוך לבנקים, אגרות חוב ואחרים
דיבידנד ששולם
ריבית ששולמה
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
19,903	13,160	40,655	13,160	40,655
2,725	-	-	1,158	-
22,628	13,160	40,655	14,318	40,655

השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי

השקעה באופציות למניות ובאג"ח להמרה של חברה כלולה

1. כללי

א. הישות המדווחת

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה ברחוב ארניה 32 בתל-אביב. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2023, כוללים את אלה של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות, בעסקאות משותפות ופעילויות משותפות. למועד הדיווח, החברה הינה חברה הנשלטת ע"י מר חיים (הרש) פרידמן ובני משפחתו, באמצעות חברת אדריס סטאר בע"מ. הקבוצה עוסקת בארבעה תחומי פעילות, הכוללים את תחום היזמות לבניה למגורים בארץ, תחום הנדל"ן להשקעה שאינו למגורים בישראל, תחום הנדל"ן להשקעה למגורים בישראל ותחום הנדל"ן להשקעה למגורים בארה"ב. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב. השפעת מלחמת "חברות הברזל" על פעילות החברה

בעקבות מתקפת פתע על ישראל שהחלה ביום 7 באוקטובר 2023 על ידי ארגון החמאס, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חברות הברזל", שבעטיה בוצע גיוס נרחב של חיילי מילואים, פונו ישובים בגזרה הדרומית והצפונית של מדינת ישראל, הוטלו מגבלות על לימודים במערכת החינוך וכן על התכנסויות מרובות משתתפים ועוד. מאז פרצה המלחמה, החברה המשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות להוראות הרשויות המקומיות ולכלל המגבלות וההנחיות של פיקוד העורף, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של הנכסים הקיימים. עם פרוץ המלחמה הנהיגו רבות מהרשויות מדיניות השבתה מוחלטת של אתרי הבניה לתקופה של בין שבוע למספר שבועות ולא אפשרו לפועלים פלשתינים וערבים ישראלים לעבוד באתרי הבניה שבשטחן. נכון למועד פרסום דוח זה, ולאחר שהושגו הסכמות עם חלק מהרשויות, הרשויות נאותו לפתיחת אתרי בניה תחת מגבלות מסוימות.

החל מפרוץ במלחמה ולמשך מספר ימים, משרדי המכירות של החברה הושבתו אולם נכון למועד פרסום דוח זה, כל משרדי המכירות של החברה פעילים, אם כי חל קיטון בהיקפי הפעילות ובהתאם בהיקפי המכירות. פעילות החברה ממומנת בין היתר באמצעות אשראי בנקאי (וממוסדות פיננסיים) לרבות ליווי סגור לפרויקטים וכן באמצעות חוב שמקורו בשוק ההון. נכון למועד פרסום דוח זה, לא חל שינוי בתנאי ההלוואות שהועמדו לחברה או בתנאי המימון של פרויקטים קיימים שבליוי סגור או בגין פרויקטים שהחברה במשא ומתן לגביהם עם גופים מממנים.

יובהר כי בשלב זה עדיין קיים חוסר וודאות משמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, משכה והיקף השפעותיה העתידיות על הפעילות הכלכלית במשק, על השווקים הפיננסיים ועל תחומי הפעילות של החברה בישראל, בין היתר, לגבי יכולת העמידה בלוחות הזמנים למסירת יחידות דיור להם התחייבה החברה, על עיתוי קבלת הכנסותיה והיקפן, על היקפי הביקושים בטווח הקצר והבינוני ועל פגיעה ביכולתם של לקוחות קיימים לעמוד בתשלומים החוזיים, על עלויותיה של הקבוצה, וכן ההשלכות על מקורות המימון שיועמדו למימון פעילותה. לפיכך, בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשפעה המלא של המלחמה על פעילות החברה, עסקיה ותוצאותיה.

2. בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים 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), תש"ל – 1970. הדוחות הכספיים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 23 בנובמבר 2023.

2. בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

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

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח 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. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, בשוק הנדל"ן הרלוונטי, במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים, בחוזי השכירות בנכס וכן 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 שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

החברה ערכה הערכות שווי ליום 30 ביוני 2023 על ידי שמאי בלתי תלוי ביחס ל"הרצליה הילס" וכן ביחס לפרויקט Hudson 44 ולקרע המיועדת לפרויקט Miroza 4 ביונקרס, ארה"ב.

בנוסף, החברה בחנה את הצורך בעדכון שווי נכסיה האחרים למועד הדוח. בבחינה שנעשתה בתקופת הדוח, אשר כללה את גורמי ההשפעה הכלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, שיעור התפוסה ודמי השכירות על נכסי החברה, נמצא כי נכון למועד הקובע לא חל שינוי מהותי בהנחות העבודה שעמדו בבסיס הערכות השווי של נכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2022 וליום 30 ביוני 2023.

3. עיקרי המדיניות החשבונאית

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

4. דיווח מגזרי

א. כללי

לפעילות הנמשכת של הקבוצה ארבעה מגזרים ברי דיווח כשהחל מדוח כספי זה, פעילות נדל"ן להשקעה שהינו מגזרים להשכרה בארה"ב מוצג כמגזר בר דיווח נפרד. מגזרים אלה כוללים פרויקטים ונכסים אשר המידע לגביהם מנוהל בנפרד ונסקר על ידי מקבל החלטות התפעולי הראשי של הקבוצה.

- בניה למגורים בישראל.
- נדל"ן להשקעה שהינו מגזרים להשכרה בישראל - באמצעות חברה כלולה. מגזר זה כולל את נתוני קרן הריט אזורים ליווינג, אשר מקבל החלטות תפעוליות בקבוצה, סוקר את מלוא נתוני הכספיים, ואת תוצאות פעילות ופעילות הניהול של הקרן על ידי החברה.
- נכסים מניבים - נדל"ן להשקעה שאינו למגורים בישראל.
- נדל"ן להשקעה שהינו מגזרים להשכרה בארה"ב

תוצאות המגזר נמדדות בהתבסס על הרווח הגולמי של המגזר לרבות עליה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות (הוצאות) אחרות, נטו הנובעות ממימוש נכסי המגזר. בתוצאות המגזר נכלל חלקה היחסי של החברה בנתונים הכספיים של חברות כלולות מסוימות (במגזר הבניה למגורים) או איחוד מלא (במגזר המגורים להשכרה) של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומבטלות בטור ההתאמות.

4. דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזר בר דיווח

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023 (בלתי מבוקר)						באלפי ש"ח
סה"כ	התאמות	מגורים להשכרה		נכסים מניבים		
		ארה"ב	ישראל	ישראל	ישראל	
1,191,614	(66,153)	20,095	62,031	31,026	1,144,615	הכנסות המגזר
339,396	2,905	62,774	(797)	37,455	237,060	תוצאות המגזר
60,494	53,626	50,974	(53,626)	9,520	-	נכלל בתוצאות המגזר: שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 (בלתי מבוקר)						באלפי ש"ח
סה"כ	התאמות	מגורים להשכרה		נכסים מניבים		
		ארה"ב	ישראל	ישראל	ישראל	
786,527	(86,896)	12,394	52,142	24,888	783,999	הכנסות המגזר
234,496	(217,561)	5,977	208,737	50,778	186,565	תוצאות המגזר
28,350	(163,704)	-	163,704	28,350	-	נכלל בתוצאות המגזר: שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023 (בלתי מבוקר)						באלפי ש"ח
סה"כ	התאמות	מגורים להשכרה		נכסים מניבים		
		ארה"ב	ישראל	ישראל	ישראל	
455,017	(17,375)	7,036	20,963	10,337	434,057	הכנסות המגזר
100,086	(2,589)	4,132	6,134	9,360	83,049	תוצאות המגזר
-	11,539	-	(11,539)	-	-	נכלל בתוצאות המגזר: שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 (בלתי מבוקר)						באלפי ש"ח
סה"כ	התאמות	מגורים להשכרה		נכסים מניבים		
		ארה"ב	ישראל	ישראל	ישראל	
234,005	(33,174)	4,981	17,996	9,216	234,986	הכנסות המגזר
65,149	(47,803)	2,342	47,308	8,489	54,813	תוצאות המגזר
-	(31,840)	-	31,840	-	-	נכלל בתוצאות המגזר: שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022						באלפי ש"ח
סה"כ	התאמות	נכסים מניבים		נכסים מניבים		
		ארה"ב	ישראל	ישראל	ישראל	
1,104,256	(111,689)	18,198	72,807	34,065	1,090,875	הכנסות המגזר
350,932	(108,185)	(*)21,037	99,186	(*)94,620	244,274	תוצאות המגזר
76,803	(37,547)	11,848	37,547	64,955	-	נכלל בתוצאות המגזר: שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
294	-	-	-	294	-	פחת, הפחתות וירידות ערך

4. דיווח מגזרי (המשך)

ג. התאמות בגין מגזר בר דיווח של רווח והפסד

אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023		2022		2022
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
סך רווח והפסד בגין מגזרים בני דיווח	339,396	234,496	100,086	65,149	350,932
סכומים שאינם מיוחסים:					
הוצאות מכירה	(27,742)	(21,031)	(10,193)	(6,996)	(30,990)
הוצאות הנהלה וכלליות	(38,507)	(36,183)	(11,721)	(12,747)	(47,558)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	1,784	(1,199)	(130)	(439)	1,372
הכנסות מימון	34,542	12,597	11,350	7,891	26,971
הוצאות מימון	(100,828)	(61,859)	(33,323)	(21,581)	(100,405)
חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות					
מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי					
המאזני	(23,350)	55,981	(6,772)	7,773	10,661
רווח לפני מסים על ההכנסה	185,295	182,802	49,297	39,050	210,983

5. מלאי קרקעות

בעקבות השלמת העסקה למכירת מלוא הזכויות במחצית מנכס מקרקעין בנתניה המיועד לדיור מוגן ומסחר נלווה לשותף המחזיק ביתרת הזכויות במקרקעין האמורים, בתמורה לסך של 60 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) רשמה החברה בתקופת הדוח רווח גולמי בסך של כ- 19 מיליון ש"ח. למידע נוסף ראו באור 11' בדוח כספי לשנת 2022.

6. נדל"ן להשקעה

בחודש מאי 2023 קיבלה Azorim at Ridge Hill Inc. ("חברת הבת"), אשר מוחזקת בעקיפין בשיעור של 100%, הודעה בדבר קבלת אישור מאת מועצת התכנון ומחלקת הבניה של העיר יונקס בארה"ב להגדלת זכויות הבניה על חטיבת הקרקע בה ממוקמים הפרויקטים Miroza 2 ו- Miroza 3 ובנוסף קרקע פנויה סמוכה ("הקרקע הפנויה") שבבעלות חברת הבת. יצוין כי כלל זכויות הבניה שהוקנו לחטיבת הקרקע נוצלו במסגרת הפרויקטים Miroza 1-3 באופן שלא היו זכויות בניה להקמת פרויקט מגורים על הקרקע הפנויה. בעקבות קבלת האישור לתוספת זכויות הבניה, חברת הבת תוכל להקים על הקרקע הבנויה פרויקט מגורים נוסף (Miroza 4) שיכלול 174 יחידות דיור, מתוכן 10% יושכרו בשכר דירה מופקח.

בעקבות קבלת האישור לתוספת זכויות הבניה, עדכנה החברה את שווי ההוגן של הקרקע הפנויה בהתאם להערכת שווי בלתי תלויה, ורשמה רווח מעליית שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 47,803 אלפי ש"ח.

7. הקצאה פרטית - אגרות חוב סדרה 13

ביום 8 בינואר 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה של 160 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 13) של החברה במחיר של 94.25 אגורות לכל 1 ש"ח ע.ג. המשקפת ריבית אפקטיבית של 5.4%, ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של 150.8 מיליון ש"ח. ביום 15 בינואר 2023 הושלמה ההקצאה כאמור לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך וקבלת אישור חברת מידרוג בע"מ לפיו אגרות החוב (סדרה 13) דורגו בסמוך לאחר ביצוע ההנפקה הפרטית בדירוג של "A2.il".

דירוג אגרות חוב

ביום 26 במרס 2023, אישרה מידרוג בע"מ ("מידרוג") דירוג של "A2.il" באופן יציב עבור סדרות אג"ח 13,12,11 ו- 14 שבמחזור ודירוג של "A1.il" באופן יציב עבור סדרת אג"ח 15.

8. עסקאות עם צדדים קשורים

בהמשך לאמור בבאור 31 ג' לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2022, בדבר ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה החברה קיבלה כתב כיסוי בגין ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות ביטוח אחריותם של בעלי השליטה בחברה וקרוביהם, במסגרת תפקידיהם מעת לעת כנושאי משרה בחברה, ושל מנכ"ל החברה, ביחס לתקופה שמיום 10 במרס 2023 ועד ליום 9 בספטמבר 2024, כאשר פרמיית הביטוח השנתית בגין ההתקשרות הינה בסך של 150.5 אלפי דולר ארה"ב בעבור גבול כיסוי אחריות של עד 35 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח, בהשתתפות עצמית בסכום שלא יעלה על סך של 125 אלפי דולר ארה"ב.

9. התחייבויות תלויות

א. תביעת גהה

בהמשך לביאור 19 לדוח הכספי של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בנוגע לתביעת גהה והעמדת התביעה המתוקנת כנגד הקבוצה (החברה המאוחדת והחברה ביחד) על סך כולל של כמיליארד ש"ח (מתוכם: (א) סך של כ- 690 מיליון ש"ח (כנגד החברה המאוחדת) – פיצויים בגין אובדן כביכול (לטענת התובעים) תקבולים ואובדן טובות הנאה; וכנגד החברה - בגין הערבות שנתנה החברה להתחייבויותיה של החברה המאוחדת); (ב) סך של כ- 300 מיליון ש"ח (כנגד החברה) בגין רווחים שהפיקה החברה מכספים שהייתה צריכה, כביכול (לטענת התובעים) להשקיע בפרויקט גהה והשקיעה בפרויקטים אחרים; (ג) סך של כ- 20 מיליון ש"ח (כנגד החברה) בגין נזק שנגרם כביכול (לטענת התובעים) לערך מניותיהם של בעלי המניות של גהה). שלב חקירות העדים בתיק הסתיים.

ביום 24 בנובמבר 2022 ניתנה החלטת הבורר כי בשלב זה אין צורך במינוי מומחים נוספים מטעמו והורה לצדדים להגיש סיכומים בשאלת האחריות. סיכומי התובעים בשאלת האחריות הוגשו לבורר ביום 29 במאי 2023. על החברה ועל החברה המאוחדת להגיש את סיכומיהן בשאלת האחריות עד ליום 24 בינואר 2024.

בנוגע לרכיבי התביעה, הן כנגד החברה והן כנגד החברה המאוחדת, לחברה ולחברה המאוחדת טענות הגנה טובות, לרבות טענות התיישנות, טענות כי טענות התובעים מנוגדות להסכמות שבין הצדדים, וטענות כי הסכומים הנתבעים מהחברה, מהווים בקשה לסעד כפול בגין אותה עוולה נטענת.

להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים של החברה והחברה המאוחדת לעניין התביעה המתוקנת כנגדן, ועל יסוד חוות דעת שמאי וחוות דעת של מומחה כלכלי, לסכום הנתבע על ידי גהה מהחברה ומהחברה המאוחדת אין בסיס וסיכויי התביעה בסכום זה להתקבל - לכל היותר נמוכים מאוד. בנוסף, הסיכוי כי יוטל על החברה חיוב מעבר לסך ההלוואות שהעמידה החברה המאוחדת לגהה ולשותפות, עבור חלקה של גהה, ככל שייפסק לגהה פיצוי כלשהו, לכל היותר נמוך מאוד; והסיכוי כי יוטל על החברה חיוב מעבר לחלק מסך ההלוואות נמוך מ-50%, כאשר לחברה המאוחדת קיימת זכות לקזז כל פיצוי (ככל ויפסק נגדה) כנגד הסכומים שנתנה כהלוואה לגהה.

דוחות כספיים ביניים אלה משקפים את הערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים של החברה והחברה המאוחדת, באשר להשפעת ההשלכות האפשריות של התביעה המתוקנת על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה.

ב. בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת כנגד החברה בהתאם להוראות סעיף 198 לחוק החברות, התשנ"ט-1999

ביום 10 במאי 2023 הומצאה לחברה בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת בהתאם להוראות סעיף 198 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("בקשת האישור" ו- "חוק החברות", בהתאמה) אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו על ידי בעל מניות בריט אזורים ("המבקש"). בקשת האישור הוגשה כנגד החברה, כנגד ריט אזורים (אשר החברה מחזיקה בכ - 36% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה), כנגד חברת הניהול של ריט אזורים שהינה תאגיד בבעלות החברה (בעקיפין) ("חברת הניהול") וכנגד נושאי משרה ודירקטורים בריט אזורים (יחד: "המשיבים").

9. התחייבויות תלויות (המשך)

ב. בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת כנגד החברה בהתאם להוראות סעיף 198 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (המשך)

עניינה של התביעה נשוא בקשת האישור נוגע להליך אישורן של שלוש עסקאות במסגרתן רכשה ריט אזורים 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 החברה, חברת הניהול ונושאי המשרה בריט אזורים הממונים על-ידי חברת הניהול, בשל זכאותה של חברת הניהול לדמי ניהול ודמי ניהול הייזום מריט אזורים הנגזרים מהיקף הנכסים והנסכים בהקמה של ריט אזורים ומגיוסי הון וניירות ערך המירים למניות של ריט אזורים. 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 ריט אזורים 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 לריט אזורים (דמי הניהול השנתיים בגין העסקאות הוערכו על-ידי המבקש בסך של 2-19 מיליון ש"ח ודמי ניהול הייזום בגין העסקאות הוערכו בסך של כ-53 מיליון ש"ח (לגבי חלקם הארי של הסכומים – לכשישולמו, כאשר נכון למועד אישור דוח זה, חלקם הארי של הסכומים טרם שולם); ביטול הסכם הניהול והסכם הייזום של ריט אזורים עם חברת הניהול.

נכון למועד דוח זה, החברה נערכת להגשת תגובתה לבקשת האישור כנדרש בהתאם להוראות הדין והחלטות בית המשפט. כמו כן, בהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של החברה בשלב מקדמי זה של ההליך, סיכויי בקשת האישור להתקבל נמוכים מסיכוייה להידחות, אך יובהר כי הדברים נאמרים בזהירות נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך.

10. דוח הצעת מדף ריט אזורים ה.פ. ליוניג בע"מ

ביום 16 בנובמבר 2023 פרסמה ריט אזורים ה.פ. ליוניג בע"מ המוחזקת בשיעור של כ-36.29% על-ידי החברה, דוח הצעת מדף להנפקת מניות וכתבי אופציה רשומים בדרך של זכויות לבעלי ניירות הערך הקיימים בריט אזורים. החברה הודיעה לריט אזורים כי בכוונתה לנצל את מלוא הזכויות המוצעות לה, על-פי דוח הצעת המדף, בתמורה כוללת של כ-38.2 מיליון ש"ח. מובהר, כי כוונתה של החברה להשתתף בהצעת הזכויות על-פי דוח הצעת המדף, כאמור לעיל, לא מהווה מחויבות משפטית לנצל בפועל זכויות אלו, וייתכן כי כוונתה האמורה לא תמומש או תמומש באופן שונה.

11. תיקון טעות בדרך של הצגה מחדש (Restatement) בחברה כלולה

במסגרת עריכת דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני, 2023 ובחינת שווי הוגן של נכסיה למועד זה, התגלה על ידי ריט אזורים, חברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, כי נפלה טעות בישום המודל של הערכות השווי שנערכו על ידי מעריך שווי חיצוני (להלן: "השמאי") לקרקעות בייעוד לדיור להשכרה ארוכת טווח בישראל אשר שימשו לקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2022 ובדוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2023. עם איתור הטעות, ביצע השמאי התאמות במודל התחשיב וערך את הערכות השווי מחדש ליום 31 לדצמבר 2022, במסגרתן קבע כי שווי ההוגן של הקרקעות נמוך בכ- 29,521 אלפי ש"ח מהשווי הוגן על פי השומות המקוריות וכפי שדווח בדוחותיה הכספיים של ריט אזורים ליום 31 בדצמבר, 2022. בנוסף, פנתה ריט אזורים למעריך שווי בלתי תלוי נוסף (להלן: "השמאי הנוסף") בבקשה לבחון את שווי הקרקעות ליום 31 בדצמבר 2022 במודל תחשיב עצמאי, וזאת על מנת לבחון את התוקף של מסקנת השמאי שערך את הערכות השווי המקוריות. השמאי הנוסף מצא כי לא קיימים פערים מהותיים בין השווי המתוקן שנאמד על ידי השמאי לבין שווי ההוגן של הקרקעות כפי שנאמדו על ידי השמאי הנוסף.

בעקבות האמור לעיל, בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2023, תיאמה ריט אזורים בדרך של הצגה מחדש את דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו מועד על מנת לשקף בהם למפרע את השווי ההוגן המתוקן של הקרקעות. בעקבות ההצגה מחדש של דוחותיה הכספיים של ריט אזורים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו מועד, חל גידול בחלקה של החברה בהפסדי ריט אזורים בסך של כ- 10,697 אלפי ש"ח. בבחינת מכלול הנסיבות, לרבות השפעת הטעות על הון החברה ועל תוצאותיה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו מועד, וכן בבחינת מהות הטעות ושיקולים איכותניים לבחינת מהותיות של טעות, העריכו דירקטוריון החברה והנהלתה כי הטעות כאמור אינה מהותית. לפיכך, השפעת הטעות נזקפה במסגרת הדוחות הכספיים של החברה לתקופות של ששה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023, במסגרת סעיף חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.

12. מכשירים פיננסיים

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים ביניים זהה בקירוב לשוויים ההוגן:

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר			
2022		2022		2023	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
		אלפי ש"ח			
1,109,999	1,276,766	1,172,955	1,267,383	1,176,159	1,281,083

אגרות חוב סחירות

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



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

**תמצית מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות
ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970
נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים
המאוחדים ביניים המיוחדים לחברה עצמה
ליום 30 בספטמבר 2023**

מידע כספי נפרד ליום 30 ספטמבר 2023

התוכן

עמוד

1	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים
	<u>מידע כספי נפרד:</u>
2-3	תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים
4	תמצית נתונים על הרווח והפסד ביניים
5	תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים
6-7	תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים
8	תמצית מידע נוסף לדוחות הכספיים ביניים

לכבוד

בעלי המניות של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד

לפי תקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2023, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות מסוימות. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי תקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריסמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 23 בנובמבר 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
67,380	30,907	1,469
30,093	4	30,876
147,233	147,147	153,065
338	17,520	7,317
484	606	878
245,528	196,184	193,605
1,063,640	1,112,683	1,120,448
4,390	4,390	4,390
1,852,915	1,831,893	2,029,681
2,920,945	2,948,966	3,154,519
<u>3,166,473</u>	<u>3,145,150</u>	<u>3,348,124</u>

נכסים

מזומנים ושווי מזומנים
 הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
 חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות
 חייבים חברות קשורות
 חייבים אחרים

סה"כ נכסים שוטפים

הלוואות לחברות מוחזקות
 שטרי הון של חברות מוחזקות
 השקעות בחברות מוחזקות
סה"כ נכסים שאינם שוטפים

סה"כ נכסים

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2022	2022	2023	
	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
198,019	147,147	153,065	התחייבויות
869	934	786	חלויות שוטפות של אגרות חוב
23,911	15,436	14,298	ספקים, קבלנים ונותני שירותים
456	456	456	זכאים אחרים
223,255	163,973	168,605	הפרשות
			סה"כ התחייבויות שוטפות
1,063,640	1,112,683	1,120,448	אגרות חוב
17	17	17	התחייבות בגין הטבות לעובדים
1,063,657	1,112,700	1,120,465	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
435,274	435,274	435,516	הון מניות
1,054,352	1,055,057	1,092,367	קרנות הון ואחרים
389,935	378,146	531,171	יתרת רווח
1,879,561	1,868,477	2,059,054	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
3,166,473	3,145,150	3,348,124	סה"כ התחייבויות והון

לוי שטרסלר
סמנכ"ל כספים

רון אבידן
מנהל כללי

חיים (הרש) פרידמן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 23 בנובמבר 2023

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על רווח והפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
(3,543)	(975)	(564)	(2,567)	(2,483)
(31)	-	81	(18)	1,845
(3,574)	(975)	(483)	(2,585)	(638)
42,956	10,060	10,426	33,529	34,334
(42,721)	(9,979)	(10,040)	(33,337)	(33,451)
235	81	386	192	883
174,882	32,079	38,539	161,398	140,991
171,543	31,185	38,442	159,005	141,236
-	-	-	-	-
171,543	31,185	38,442	159,005	141,236

עלויות

עלות הבנינים והקרקעות שנמכרו

רווח גולמי

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

הפסד מפעולות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

עלויות מימון, נטו

רווח מחברות מוחזקות

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לתקופה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

מידע כספי נפרד ביניים

רווח לתקופה				
מרכיבים אחרים של הרווח הכולל				
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממס:				
מדידה מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת לעובדים בחברות מוחזקות, נטו ממס				
סכומים אשר סווגו בעבר או יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממס:				
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, נטו ממס				
סה"כ רווח כולל, אחר				
סה"כ רווח כולל לתקופה, נטו ממס				
סה"כ רווח כולל מיוחס ל:				
בעלים של החברה				
171,543	31,185	38,442	159,005	141,236
(749)	-	-	-	-
38,876	4,122	16,137	40,556	35,775
38,127	4,122	16,137	40,556	35,775
209,670	35,307	54,579	199,561	177,011
209,670	35,307	54,579	199,561	177,011

5

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
171,543	31,185	38,442	159,005	141,236
(174,882)	(32,079)	(38,539)	(161,398)	(140,991)
3,543	975	563	2,568	2,482
(235)	(81)	(386)	(192)	(883)
(449)	324	(1,764)	(88)	(394)
(27)	(681)	39	38	(83)
800	600	1,041	(121)	(2,076)
293	243	(604)	(188)	(709)
160,870	9,967	591	110,084	(52,749)
(30,043)	-	(386)	-	(783)
13,500	13,500	-	13,500	-
16,533	16,533	-	16,533	-
32,008	46	389	16,942	17,462
192,868	40,046	594	157,059	(36,070)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה מפעילות נמשכת

התאמות

חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות, נטו ממס
תשלום מבוסס מניות
עלויות מימון, נטו
קיטון (גידול) בחייבים אחרים
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
גידול (קיטון) בזכאים אחרים
מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

קבלה (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
שינוי פקדונות לזמן קצר לאחרים, נטו
פרעון שטרי הון של חברות מוחזקות
קבלת דיבידנד מחברה מוחזקת
ריבית שהתקבלה במזומן
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
(100,117)	-	-	(100,117)	(147,485)
-	-	-	-	150,039
-	(40,637)	-	-	-
(40,000)	-	-	(40,000)	-
(16,665)	(62)	(3)	(16,847)	(31,686)
(156,782)	(40,699)	(3)	(156,964)	(29,132)
36,380	(410)	(13)	(93)	(65,911)
31,000	31,317	1,482	31,000	67,380
67,380	30,907	1,469	30,907	1,469

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון אגרות חוב
תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
פרעון הלוואה מחברה מוחזקת
תשלום דיבידנד
ריבית ששולמה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית מידע נוסף לדוחות הכספיים ביניים

1. כללי

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2023 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 38ד (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד.

יש לקרוא את תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים זו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2022 וביחד עם הדוחות המאוחדים.

בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה -

(1) החברה - אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ.

(2) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.

(3) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או מיזם משותף, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

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, למעט המפורט בבאור 3 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.

3. התחייבויות תלויות- תביעת גהה

א. בקשר עם תביעת גהה, ראו באור 9א' לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

ב. בקשר לבקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת בהתאם להוראות סעיף 198 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ראו באור 9ב' לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

4. עסקאות עם צדדים קשורים

בקשר לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה ראו באור 8 לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

5. הקצאה פרטית – אגרות חוב סדרה 13 ודירוג אגרות חוב

בקשר להקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב 13 ואישור דירוג עבור סדרות אגרות חוב 11,12,13,14 ו-15 ראו באור 7 לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

6. פרסום דוח הצעת מדף להנפקת מניות בדרך של זכויות על ידי חברת ריט אזורים-ה.פ. ליווינג בע"מ

בקשר ל פרסום דוח הצעת מדף להנפקת מניות בדרך של זכויות על ידי החברה המוחזקת, ריט אזורים-ה.פ. ליווינג בע"מ, וכוונת החברה לנצל את הזכויות המוצעות לה ולרכוש המניות, ראה באור 10 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי
ליום 30 בספטמבר 2023

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ההנהלה, בפקוח הדירקטוריון של חברת ריט אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("החברה"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. רון אבידן, מנכ"ל.

2. לוי שטרסלר, סמנכ"ל כספים.

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

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

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

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

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

למועד דוח זה, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח התקופתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית ליום 30 בספטמבר 2023 היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 38ג(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970:

אני, רון אבידן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אזורי חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("החברה") לרבעון השלישי 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי על הבקרה הפנימית האחרון שהגישה החברה ליום 31 בדצמבר 2022 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

23 בנובמבר 2023

תאריך

רון אבידן, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

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

אני, לוי שטרסלר, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("החברה") לרבעון השלישי 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), התש"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי על הבקרה הפנימית האחרון שהגישה החברה ליום 31 בדצמבר 2022 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

23 בנובמבר 2023

תאריך

לוי שטרסלר, סמנכ"ל כספים