



ריט אזוריס - ה.פ ליווינג בע"מ

דוח לרבעון השלישי של שנת 2023

אזוריס
Living
שכירות ארוכת טווח

תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון לתקופות של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023.
- דוחות כספיים מאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023.
- 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 המוגש של הדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2023, אשר יעלה לאתר החברה בסמוך לאחר פרסום הדוח במגנא, מוקדם ככל שניתן <https://ir.azorim.co.il/חברות-ציבוריות-בקבוצה>. למען הסר ספק, בכל מקרה של אי התאמה בין המידע המופיע בדוח זה לבין המידע בדוח התקופתי שפורסם באתר מגנא, הנוסח המחייב יהא הנוסח המפורסם באתר מגנא.



ריט אזוריס - ה.פ ליווינג בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

אזוריס
Living
שכירות ארוכת טווח

ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופות של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023

דירקטוריון חברת ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על פעילות החברה וכן את הסבריו לדוחות הכספיים המאוחדים, ביניים, של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ("הדוחות הכספיים") ולתקופות של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 ("תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווח").

תיאור התאגיד וסביבתו העסקית במסגרת דוח הדירקטוריון כולל סקירה מצומצמת של העניינים בהם הוא עוסק, ונערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 שפורסם ביום 28 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-033639) והצגתו מחדש שפורסמה ביום 21 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-10958) (יחד: "הדוח התקופתי לשנת 2022"), הדוח לרבעון הראשון של שנת 2023 שפורסם ביום 24 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-055833) והצגתו מחדש שפורסמה ביום 21 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-109200) (יחד: "דוח הרבעון הראשון") וכן הדוח לרבעון השני של שנת 2023 שפורסם ביום 31 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-101907) ("דוח הרבעון השני").

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

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי החברה

- 1.1. החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 10 בדצמבר 2019 כחברה פרטית בערבונו מוגבל.
- 1.2. החברה הוקמה במטרה לשמש כקרן להשקעות במקרקעין כמשמעה בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], המתמקדת בתחום המגורים להשכרה ארוכת טווח בישראל.
- 1.3. ביום 5 בפברואר 2020 השלימה החברה את ההנפקה הראשונה לציבור של מניותיה על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף מיום 3 בפברואר 2020, והחל מיום 9 בפברואר 2020 החברה הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה").
- 1.4. תיאור תמציתי של תחום הפעילות של החברה
- החברה פועלת מאז הקמתה ליצירת פורטפוליו של נכסים בתחום הדיור להשכרה בשני אופנים: ייזום עצמי של פרויקטים בתחום המגורים להשכרה ארוכת טווח, וכן רכישת דירות מיזמים אחרים במטרה להשכירן לטווח ארוך.
- על פי מדיניות ההשקעות הנוכחית של החברה, פעילות החברה מתמקדת בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, דהיינו, ייזום ורכישה של נדל"ן מניב להשכרה, תוך התמקדות בנכסי מגורים להשכרה ונכסי נדל"ן הנלווים אליהן כגון: שטחים מסחריים, חנויות וכיו"ב, השכרתם ומתן שירותים הנלווים להשכרתם. עיקר נכסי החברה מאופיין כמתחמי מגורים בהיקף של מאות יחידות דיור המוקמים ומנוהלים על-ידי החברה. ניהול מתחמים שלמים מייצר לחברה יתרון לגודל בהקטנת עלויות הקמה, בניהול ובתפעול הנכסים. כמו כן, במתחמי החברה מוקמים שטחים ציבוריים משמעותיים שמטרתם לייצר ערך מוסף לדיירים, לבדל את שירותי החברה ביחס למוצע בשוק ולהביא להגדלת הכנסותיה על ציר הזמן משירותים נוספים.
- לצורך ניהול פעילותה, התקשרה החברה ביום 3 בפברואר 2020 עם ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת ("חברת הניהול"), שותפות מוגבלת בשליטתה המלאה (בעקיפין) של אזורים בנין (1965) בע"מ ("אזורים בנין"), שהינה בעלת השליטה בקרן¹, בהסכם ניהול, לפיו תספק חברת הניהול לחברה שירותי ניהול וייעוץ, לרבות שירותי איתור השקעות בתחום פעילות החברה ("הסכם הניהול"). בנוסף, התקשרה החברה עם חברת הניהול בהסכם ניהול ייזום לפיו תספק חברת הניהול לחברה שירותי ייזום וניהול הקמת פרויקטים. לפרטים נוספים בנוגע להתקשרות עם חברת הניהול ולהסכמי הניהול והייזום כאמור ראו סעיפים 10.2 ו- 10.3 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022.

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

1.5. פעילותה העסקית של החברה

1.5.1. פעילותה העסקית של החברה נחלקת לשלושה תחומים:

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

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

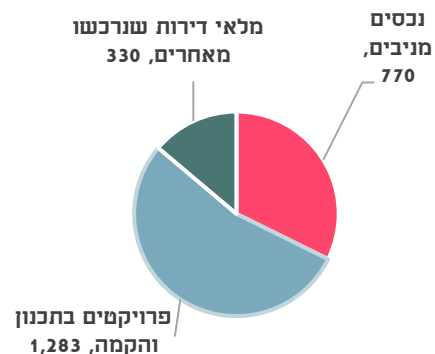
נכסים מניבים - עדיפות לנכסים המייצרים תשואה בסמוך למועד הרכישה שלהם. נכסים מניבים עשויים להיות נכסים בייעוד לדיור להשכרה או כאלו שניתן להמירם לייעוד להשכרה, או מלאי מגורים בשוק.

נכון למועד דוח זה, לחברה נכסי מגורים להשכרה בשלבי הנבה, הקמה ותכנון בהיקף של כ- 2,383 יחידות דיור ב- 13 מתחמים שונים בפריסה ארצית והחברה מייעדת את פורטפוליו הנכסים שלה להשכרה ארוכת טווח. נכון למועד דוח זה, מעל 80% מהיקף יחידות הדיור בפורטפוליו של החברה הינו בייזום עצמי והיתרה מקורה ברכישה מצדדי ג' :

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

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

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



מקורות הרווח של החברה:

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

1.5.2. התפתחות הסביבה המאקרו כלכלית של פעילות החברה:

כמפורט בסעיף 6.7 להלן, החל מהמחצית השנייה של שנת 2022 חווה המשק הישראלי, כמו מרבית מדינות העולם, עלייה משמעותית באינפלציה שהסתכמה בשיעור כולל של 5.3% ו-2.9% בשנת 2022 וב-9 החודשים הראשונים של שנת 2023, בהתאמה. בעקבות כך העלה בנק ישראל (גם כאן, בדומה למרבית הבנקים המרכזיים בעולם) את הריבית בשיעור חד ובמצטבר בכ- 4.65%, החל מחודש אפריל 2022 ועד למועד הדוח.

לעליית הריבית והאינפלציה השפעה מהותית על פעילותה של החברה. ככלל, האינפלציה נבעה, בין היתר, מעלייה חדה במחירי השכירות ובכך משפיעה באופן חיובי על הכנסותיה ונכסיה של החברה. מנגד, אינפלציה מביאה לעלייה במחירי הביצוע והקמת נכסים ולגידול בהתחייבויותיה צמודות המדד של החברה. כמו כן, עליית הריבית בשיעור חד ובקצב מהיר כמו זו שאירעה במשק הישראלי במחצית השנייה של שנת 2022, משפיעה על עלויות המימון של החברה כמו גם על הנזילות בשוק, שיעורי המינוף המתאפשרים והנגישות למקורות מימון, החיונית בתחום הפעילות הנשען ברובו על הון זר.

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

להלן הערכת החברה להשפעה על נכסי החברה בהתאם למאפייניהם:

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

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

עסקאות לרכישת הדירות: מומנו ברובן בהון עצמי ומכאן שההשפעה המהותית לגביהן באה לידי ביטוי בצמיחת שווי המוערך של הדירות שנרכשו, אל מול צמיחת עלות התמורה שטרם שולמה והוצמדה בחלקה למדד תשומות הבניה. בעתיד תבחן רמת המינוף המתאפשרת למימוןם ביחס לשיעור הריבית שיתהווה באותה העת.

1.5.3. מלחמת "חרבות ברזל":

בעקבות מתקפת פתע על ישראל שהחלה ביום 7 באוקטובר 2023 בהובלת ארגון החמאס, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל", 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.

בהמשך לאמור בסעיף 27 בפרק א' לדוח התקופתי בדבר גורמי סיכון, חשופה החברה לגורמי סיכון שונים הנובעים מהשפעות המלחמה, וביניהם: (1) השפעה על פעילות באתרי בניה ובהתאם על

מועדי השלמת הפרויקטים; (2) השפעה, בטווח הקצר, על שיעור גביית דמי השכירות מלקוחות, כתוצאה משיעורם הגבוה של המגויסים למילואים וקיטון משמעותי בפעילות במשק בזמן המלחמה; (3) שינויים בתנאים המאקרו כלכליים בישראל, אשר עשויים להשפיע על עלויות מימון הפעילות וכן על יכולת קבלת מימון.

בהמשך לעליות הריבית במשק החל מהמחצית הראשונה של 2022, להערכת החברה, המלחמה תוביל בטווח הקצר להמשך הקיטון המשמעותי בהיקף רכישת דירות וזאת על רקע החששות הביטחוניים, החשש לצמיחת שיעורי האבטלה ואי הודאות הכלכלית. כמו כן, מיעוט העסקאות בשוק הנדל"ן טרום המלחמה, אף ממשיך ומצטמצם. שחקנים בשוק הנדל"ן מקטינים פוזיציות ומשקיעים בעיקר בעסקאות המבטאות מחיר הזדמנותי. בהתאם, להערכת החברה, התנהגות המשקיעים כאמור עשויה להשפיע על מחירי הנכסים בעסקאות שיעשו בטווח הזמן הקצר. עם זאת, להערכת החברה, בטווח הזמן הבינוני, תתכן הפחתת ריבית בנק ישראל, אשר, בין היתר, עשויה להשפיע לחיוב על פעילות המשק והצמיחה הכלכלית. בהקשר זה, יצוין כי סביבת הריבית הגבוהה טרום המלחמה השפיעה על חברות הנדל"ן, לאור המודל העסקי שלהן הנשען על גיוס חוב ומקורות להשקעת הון עצמי נדרש בפרויקטים. להערכת החברה, התמשכות המלחמה בשילוב עם סביבת ריבית גבוהה עשויות להגביר את ההשלכות הפיננסיות השליליות ובפרט הלחץ התזרימי. פעילות החברה ממומנת, בין היתר, באמצעות אשראי בנקאי וממוסדות פיננסיים, לרבות ליווי סגור לפרויקט בהקמה, באמצעות הון עצמי וכן באמצעות חוב שמקורו בשוק ההון. נכון למועד אישור הדוחות הכפיים ביניים, לא חל שינוי בתנאי ההלוואות שהועמדו לחברה או בתנאי המימון של פרויקט קיים שבליוי.

עם פרוץ המלחמה בתחילת חודש אוקטובר 2023, הושבתו לתקופה קצרה עבודות ההקמה בפרויקט בהקמה בייזום של החברה ובשלושה פרויקטים בהקמה שנרכשו מצד ג'. למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, חודשו העבודות בכלל האתרים ובשלב זה החברה אינה צופה עיכובים מהותיים במסירת הדירות עקב השבתה זו.

כמו כן, למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, החברה אינה מזהה שינוי מהותי בגביית שכר דירה ובשיעורי התפוסה בפרויקטים המניבים עקב מצב הלחימה.

יובהר, כי בשלב זה עדיין קיים חוסר וודאות משמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, משך זמנה והיקף השפעותיה העתידיות על הפעילות הכלכלית במשק, על השווקים הפיננסיים ועל תחומי הפעילות של החברה וכתוצאה מכך, בין היתר, על הכנסותיה מדמי שכירות והיקפן וכן על מקורות המימון שיועמדו לטובת פעילותה. לפיכך, בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשפעה של המלחמה על פעילות החברה, מצבה העסקי ותוצאות פעולותיה.

1.5.4. התאמת פעילות החברה להתפתחויות המאקרו כלכליות והמדיניות-בטחוניות:

כבר במהלך שנת 2022 החלה החברה להיערך להתמודדות עם השפעת ההתפתחויות במשק ובפרט השלכות האינפלציה ועליית הריבית על תחום פעילותה, זאת באמצעות בלימת קצב הצמיחה, עצירת עסקאות להגדלת הפורטפוליו ושיפור הנזילות של החברה. במהלך הרבעון האחרון של שנת 2022, פעלה החברה להגדלת בסיס ההון שלה ויתרותיה הנזילות באמצעות גיוס הון בדרך של הנפקת זכויות ובמהלך חודש מאי 2023, ביצעה החברה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הקצאה פרטית, בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-67.1 מיליון ש"ח.

בכוונת החברה להמשיך לפעול לשם הרחבת מקורותיה הנזילים, בין היתר באמצעות גיוסי הון ו/או מכשירי חוב שונים, בשים לב שתנאי השוק הנוכחיים כמפורט בסעיפים 1.5.2 ו-1.5.3 לעיל.

החברה רואה חשיבות רבה בהקמת הפרויקטים ולפיכך ממשיכה לקדם את הליכי התכנון והרישוי, זאת במטרה להביאם לשלב ההנבה בטווח הבינוני-ארוך. עם השלמת הליכי התכנון והרישוי, תפעל החברה להתקשר בהסכמי מימון מול גופים מלווים ו/או לבצע הנפקות נוספות של אגרות חוב לצורך מימון הקמת הפרויקטים, דבר אשר יביא, בין היתר, להקטנה משמעותית של נטל שירות החוב של. להערכת החברה סביבת הריבית הגבוהה במהלך השנה האחרונה ופרוץ מלחמת "חרבות ברזל", הביאו להקשחת תנאי מימון פרויקטים בכלל ובקשר עם צרכי ההון העצמי הנדרשים, בפרט. בשל האמור, בכוונת החברה לבחון את האפשרות למימוש נכסים או חלקם (לרבות באמצעות הכנסת שותפים), בכפוף להוראות סעיפי פקודת מס הכנסה החלות על קרנות ריט, בשים לב שתנאי השוק הנוכחיים כמפורט בסעיפים 1.5.2 ו-1.5.3 לעיל, וזאת בין היתר על מנת לאפשר לחברה עמידה בתנאי המימון הנדרשים לפרויקטים וכן הגדלת יתרות הנזילות.

יודגש כי הערכות החברה בסעיפים 0-1.5.2 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 בסעיפים אלו מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה, נכון למועד דוח זה, אשר עלולים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות בשל נסיבות אשר אינן בשליטת החברה או שאינן בשליטתה הבלעדית ו/או התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 27 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

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

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

בחודש נובמבר 2022 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט. החברה פועלת לקבלת היתר מלא להקמת פרויקט, הצפוי להתקבל עד לסוף שנת 2023

במהלך חודש מרץ 2023 הגיעה החברה להסכמה עם הבנק שהעמיד מימון לרכישת הפרויקט ("הבנק המממן"), לפיה פרעה החברה 80 מיליון ש"ח, בעקבות הפחתה בשווי של הפרויקט.

כמו כן, על רקע עדכון הערכת השווי של הפרויקט ליום 30 ביוני 2023, במהלך חודש ספטמבר 2023 הגיעה החברה להסכמה עם הבנק המממן לפיה החברה תיפרע סך נוסף של כ-15 מיליון ש"ח מיתרת ההלוואה בגין הפרויקט. בעקבות האמור, ביום 30 בספטמבר, 2023 פרעה החברה בפירעון מוקדם סך של כ-15 מיליון ש"ח מתוך ההלוואה בפרויקט בן שמן בלוד.

לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.4 להלן, סעיף 12.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד ודיווח מיידי של החברה מיום 28 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-033663), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

(ב) **פרויקט "הרובע הבינלאומי" בלוד** – פרויקט להקמת 244 יחידות דיור בו זכתה החברה במסגרת מכרז של "דירה להשכיר" בחודש פברואר 2022. על פי תנאי המכרז, יחידות הדיור

בפרויקט מיועדות להשכרה ארוכת טווח לתקופה שלא תפחת מ-15 שנה ברציפות (50% מיועדות לזכאים בשכר דירה מפוקח).

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

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

לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.4 להלן וכן סעיף 12.3 בפרק תיאור עסקי התאגיד ודיווח מידי של החברה מיום 28 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-033663), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

(ג) **פרויקט מעונות הסטודנטים בת ים** – לאור הדחיות שנבעו מתת"ל 103 והדחיות הנוספות שנבעו מהימצאותו של צינור הניקוז, במהלך חודש מרץ 2023 נחתם הסכם בין החברה לבין עיריית בת-ים, הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ותאגיד המים העירוני מי בת-ים, לבטל את ההתקשרות בהסכם הפיתוח כנגד (א) השבת התשלום ששולם בגין חכירת המקרקעין בתוספת ריבית והצמדה (בכפוף לאישור התב"ר על ידי משרד הפנים); (ב) השבת סכום היטל ההשבחה ששולם בתוספת ריבית והצמדה בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ריבית על תשלומי חובה); וכן (ג) השבת תשלום דמי ההקמה ששולמו בהתאם לתעריפי שנת 2023 ללא הפרשי ריבית והצמדה. בגין רכיב המע"מ ששולם התחייבה העיריה לפנות לרשויות המע"מ (לצורך השבתו). סך התקבולים הצפויים לחברה בגין ביטול ההתקשרות מסתכם לכ-31 מיליון ש"ח.

במהלך תקופת הדוח הושב לחברה סך כולל של כ-18.2 מיליון ש"ח מכספי ביטול העסקה וזאת בגין היטל השבחה, דמי ההקמה וחכירת המקרקעין. נכון ליום 30 בספטמבר, 2023, יתרת סכום ההשבה מופיע בסעיף חייבים בסך של כ-12.9 מיליון ש"ח.

יצויין כי נכון למועד פרסום הדוח, התב"ר להשבת הכספים ששולמו בגין המקרקעין טרם אושר ע"י משרד הפנים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 12.5 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

(ד) **פרויקט אשקלון אגמים** – פרויקט להקמת 196 יח"ד בו זכתה החברה במכרז שפרסמה חברת "דירה להשכיר" בנוגע למתחם להקמת 196 יח"ד בשכונת אגמים בעיר אשקלון. בהתאם לתנאי המכרז 100 דירות שתיבניה מיועדות להשכרה ארוכת טווח שלא תפחת מ-15 שנה ברציפות ויתרת 96 דירות ניתנות למכירה פרטנית בשוק החופשי על פי תנאי המכרז.

במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022, התקבלו היתרי בניה בגין כלל בנייני הפרויקט והחלו עבודות ההקמה שצפויות להסתיים במהלך הרבעון השני של שנת 2024.

במהלך חודש ספטמבר 2023, התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת אשראי בסך של כ-144 מיליון ש"ח למימון הקמת הפרויקט.

לפרטים נוספים, ראו סעיף 11 בפרק תיאור עסקי התאגיד וכן באור 7 לדוחות כספיים. לתיאור כלל הפרויקטים של החברה, לרבות הפרויקטים האמורים בסעיפים 1.5.5 לעיל, ראו סעיפים 8 עד 13 בפרק תיאור עסקי התאגיד, הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

המידע המפורט לעיל ביחס להיקף היחידות בפרויקטים, מועדי השלמת הקמתן, מועדי מסירתן, מועדי הפעלת הנכסים והיקף הכנסות השכירות הצפוי מהפרויקטים, הינו מידע המבוסס על הערכות, תחזיות, אומדנים, מטרות ותחשיבים כלכליים שערכה החברה, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה כולה בשליטת החברה, ומהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך. כן יובהר, כי המידע בדבר היקף היחידות בפרויקטים ומועדי השלמת הקמת, מסירת והפעלת הנכסים, מבוסס, בין היתר, על חתימת הסכמים עם גופים מממנים להקמת הפרויקטים, על הסכמים חתומים עם גופים מבצעים הקיימים בחלק מהפרויקטים, על מועדי אישור תוכניות בנין עיר מתאימות, מועדים לקבלת היתרי בניה ועל הערכות החברה בהתבסס על ניסיונה. הערכות ותוכניות החברה עלולות שלא להתממש או להתממש באופן השונה מתכנוני החברה כך שהנתונים בפועל עלולים להיות שונים מהנתונים המפורטים לעיל, לרבות במידה שיתקיים אחד או יותר מן הבאים: (א) שינוי לרעה בביקוש לדיוור להשכרה או במחירי השכירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן להשכרה למגורים בכלל ובאזור בו ממוקמים הפרויקטים בפרט; (ב) שינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה; (ג) עיכובים בהקמה בשל שינויים בזמינות חומרי גלם ו/או בזמינות כוח אדם; (ד) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקטים, לרבות אישורים רגולטוריים ואישורים מגופים מממנים (התלויים בצדדים שלישיים); (ה) השלכות מלחמת "חרבות ברזל", אודותיה פורט בסעיף 1.5.3 לעיל על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט; (ו) התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 27 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

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

(א) התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

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

(ב) תשקיף מדף

ביום 2 בפברואר 2023, פרסמה החברה תשקיף מדף הנושא תאריך של יום 3 בפברואר 2023

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

(אסמכתא: 2023-01-013797) שעל-פיו יכול שיוצעו ניירות ערך באמצעות דוחות הצעת מדף, כמפורט בתשקיף המדף האמור.

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

ביום 11 בדצמבר 2022, הנפיקה החברה 9,000,220 מניות רגילות של החברה, בדרך של הקצאת זכויות, על פי דוח הצעת מדף מיום 17 בנובמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-138607), בתמורה הכוללת (ברוטו) על סך של 92.7 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 בנובמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-138607), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בהתאם להנפקת הזכויות כאמור לעיל, התגבשה זכאותה של חברת הניהול להקצאת 450,011 אופציות (5% מסך המניות שהונפקו במסגרת הנפקת הזכויות) לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל – 450,011 מניות רגילות (בס"ק זה: "אופציות").

נוכח הוראות הסכם הניהול ומדיניות התגמול של החברה, לפיהן חברת הניהול רשאית להורות כי האופציות להן היא זכאית, כולן או חלקן, יוקצו ישירות לעובדי חברת הניהול או לנושאי משרה מטעמה, ועל פי בקשתה של חברת הניהול, הוקצו לה בשלב זה כ – 396,010 אופציות הניתנות למימוש לכ – 396,010 מניות רגילות, המהוות כ- 4.4% מסך המניות הרגילות שהנפיקה חברה מכוח דוח הצעת המדף, כאשר יתרת האופציות להן זכאית חברת הניהול כאמור, בסך של כ- 54,001 אופציות, יכול שיוקצו למנכ"ל החברה בהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות עמו, וזאת על פי בקשת חברת הניהול ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על-פי דין. ביום 7 בפברואר 2023 התקבל אישור הבורסה לרישום המניות שתנבענה ממימוש האופציות כאמור.

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

(ד) בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת

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

לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-050304), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. למועד דוח זה, החברה לומדת את בקשת האישור ותגיש את תגובתה כנדרש בהתאם להוראות הדין. כמו כן, בהתאם לעמדת יועציה המשפטים של החברה, הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ-50%.

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

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

ביום 11 ביוני 2023 הושלם רישום השעבודים בגין פרויקט "פארק היס" בבת ים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ובהתאם, ביום 19 ביוני 2023 שוחררה חלק מתמורת ההנפקה בגין הרחבת אגרות החוב (סדרה א'): מתוך תמורת ההנפקה בסך של 67.1 מיליון ש"ח, עד לסוף חודש ספטמבר 2023, הועבר סך של 15 מיליון ש"ח לתשלום על חשבון תמורת הרכישה של יחידות דיור שנרכשו על-ידי החברה בפרויקט "פארק היס" בבת ים וסך של כ- 34.5 מיליון ש"ח הועברו לחשבונה של החברה.

במהלך חודש אוקטובר 2023 השלימה החברה את רישום יתר הערות האזהרה בגין יחידות הדיור בפרויקט כפר שלם בתל אביב, וביום 22 באוקטובר 2023 הועברה לחשבון החברה יתרת תמורת ההנפקה, בסך של כ-17.5 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 9 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-049365) ודוח משלים לו מיום 15 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-051639), 15 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-0581963), 20 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-067581), 1 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-111504) ו-22 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-096940), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

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

ביום 2 במאי 2023 קיבלה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (בס"ק זה: "האסיפה"), את ההחלטות שלהלן: (1) מינוי מחדש של משרד רואי החשבון בריטמן אלמגור זהר ושות' כרואה החשבון המבקר של החברה לתקופת כהונה ששיומה במועד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה; (2) אישור הארכת כהונתו של מר רון מאור כדירקטור (שאינו דירקטור חיצוני) בדירקטוריון החברה עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה; (3) הארכת כהונתה של גבי אפרת טולקובסקי כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת (שניה) בת שלוש שנים; ו- (4) הארכת כהונתו של מר דניאל ברנשטיין כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה נוספת (שניה) בת שלוש שנים. לפרטים נוספים אודות זימון האסיפה ותוצאותיה, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 28 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-033672) ומיום 2 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-047109), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

(ז) הצגה מחדש של תוצאות הפעילות והמצב הכספי לשנת 2022 ולרבעון הראשון לשנת 2023

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

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

לאחר בחינה חוזרת שבוצעה על ידי מעריך השווי בעקבות הטעות התחשיבית שהתגלתה כאמור, עודכן השווי ליום 31 בדצמבר 2022 של הקרקעות והסתכם לסך כולל של 863.5 מיליון ש"ח, לעומת שווי הוגן על פי השומות המקוריות וכפי שדווח בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, בסך כולל של 893 מיליון ש"ח (קרי, הפחתה בסך כולל של 29.5 מיליון ש"ח).

במקביל לבחינה החוזרת של מעריך השווי, פנתה החברה למעריך שווי בלתי תלוי נוסף (בס"ק זה: "מעריך השווי הנוסף"), בבקשה לבחון את שווי הקרקעות (למעט הנכס באגמים, אשקלון הנמצא בהקמה) ליום 31 בדצמבר 2022 ולערוך חוות דעת המתייחסת לשווי ההוגן. השווי ההוגן של הקרקעות ליום 31 בדצמבר 2022 אותו קבע מעריך השווי הנוסף נמצא במתאם גבוה מאד לשווי ההוגן המעודכן לאותו מועד אותו קבע מעריך השווי, באופן שהפער בין שני הערכים (המעודכן והמתקף) נמצא בטווח הסביר של סטיית אומדן שמאית מקובלת.

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

לפרטים נוספים אודות ההצגה מחדש של תוצאות הפעילות והמצב הכספי של החברה לשנת 2022 ולרבעון הראשון של שנת 2023, ראו ביאור 3טו' בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 וביאור 4 בדוחות הכספיים ביניים ליום 31 במרץ 2023, הנכללים בדוח התקופתי לשנת 2022 ובדוח הרבעון הראשון 2023, בהתאמה, כפי שפורסמו ביום 21 בספטמבר 2023.

(ח) שינוי מדיניות חשבונאית

בהתאם למדיניות החשבונאית אותה יישמה החברה עד לדוחות הכספיים ביניים ליום 30 ביוני 2023, כתבי אופציה שהוקצו לחברת הניהול טופלו כהסדר תשלום מבוסס מניות, המסולק במכשירים הוניים של החברה. מאחר שכתבי האופציה הוקצו בתמורה לשירותי ניהול בגין יעוץ וסיוע בגיוס הון, השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוקצו הופחת מתמורת ההנפקה של ההון שגויס וזאת מכיוון שתשלומים אלו במהותם מהווים עלויות המיוחסות במישרין לעסקה הונית.

לאור דיונים שהתקיימו עם רשות ניירות ערך בנוגע למדיניות החשבונאית לטיפול בכתבי אופציה המוקצים בתמורה לשירותי גיוס הון, הוחלט כי החל מהדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023 תזקוף החברה את מלוא השווי ההוגן של כתבי אופציה המוקצים בתמורה לשירותי ניהול בגין ייעוץ וסיוע בגיוס הון כהוצאה בדוח הרווח והפסד בתקופה בה הם מוקצים. בהתאם לכך, התאימה החברה את מספרי ההשוואה, המוצגים בדוחות כספיים ביניים אלה, על מנת לשקף בהם למפרע את המדיניות החשבונאית החדשה. לפרטים נוספים, ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים.

(ט) הנפקת זכויות

ביום 16 בנובמבר, 2023, אישר דירקטוריון החברה הנפקת מניות וכתבי אופציה רשומים בדרך של זכויות על ידי החברה באמצעות דוח הצעת מדף אשר יפורסם בד בבד עם פרסומם של דוחות כספיים ביניים אלה, לפיו תציע החברה בין 27,161,590 לבין 30,248,010 מניות רגילות של החברה ובין 19,013,113 לבין 21,173,607 כתבי אופציה (סדרה 1) רשומים על שם הניתנים למימוש ל- 19,013,113 עד 21,173,607 מניות רגילות של החברה, לבעלי ניירות הערך הקיימים בחברה בתום יום המסחר של יום 23 בנובמבר 2023, באופן שכל מחזיק ב-27 מניות רגילות של החברה (או ב-27 אופציות לא רשומות המזכות אותו, על פי תנאיהן, בזכויות), יהיה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת, הכוללת 10 מניות רגילות במחיר של 4 ש"ח למניה ו-7 כתבי אופציה רשומים על שם (סדרה 1) ללא תמורה, ובסך הכל במחיר של 40 ש"ח ליחידת זכות. ביום 16 בנובמבר, 2023 הודיע אזורים השקעות (באמצעות אזורים בנין) וחברת הניהול על כוונתם לנצל את הזכויות שתוצענה להן במסגרת ההנפקה כאמור לעיל.

1.6. נכסים מניבים מהותיים מאוד ומהותיים של החברה – נתונים עיקריים ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו מועד :

דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו במהלך הרבעון השלישי לשנת 2023 (בש"ח)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תשואה שנתי	שיעור מסך ה-NOI	NOI 1-9/2023 במיליוני ש"ח	שיעור מסך השווי ההוגן	שווי הוגן (באלפי ש"ח)	שיעורי תפוסה למועד פרסום הדוח	שטח עיקרי באלפי מ"ר	נכס
52.9	52.8	2.88%	13%	5,043	13%	233,600	98%	12	אשדוד
ל.ר	73.0	2.70% (*)	12%	4,683	14%	256,427	99%	8	כפר שלם
60.5	59.9	3.10%	30%	11,723	28%	504,200	98%	22	רקפות
61.4	55.8	2.89%	45%	17,847	45%	824,800	100%	37	בית בפארק
		2.88%	100%	39,296	100%	1,819,027	99%	79	סה"כ

(*) – אכלוס הפרויקט הושלם במהלך החציון הראשון של שנת 2023. סך הכנסות בגין הפרויקט נכון לרבעון השלישי לשנת 2023 משקף תשואה בשיעור של כ- 2.7%.

בנוסף לאמור בטבלה שלעיל, לחברה שתי קרקעות מהותיות מאוד בקשר עם :

א. פרויקט לבניית שני מתחמים בשכונת נופי בן שמן בעיר לוד הכוללים זכויות להקמת 402 יחידות דיור מתוכן 336 מיועדות להשכרה לטווח ארוך ו-66 הניתנות למכירה פרטנית בשוק החופשי, בנוסף לכ- 900 מ"ר שטחי מסחר על קרקעיים וכ- 600 מ"ר שטחי משרדים על קרקעיים, על מגרשים בשטח כולל של כ- 10.5 דונם. שווי ההוגן של המקרקעין נכון ליום 30 בספטמבר 2023 עמד על כ- 297 מיליון ש"ח.

ב. פרויקט להקמת 296 יח"ד למגורים המיועדות להשכרה לטווח ארוך וכן כ- 2,900 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים, במתחם צומת פת בעיר ירושלים. שווי ההוגן של המקרקעין נכון ליום 30 בספטמבר 2023 עמד על כ- 324 מיליון ש"ח. בכוונת החברה להגיש הקלה להגדלת היקף יחידות הדיור עד לכדי 355 יח"ד.

2. ניתוח המצב הכספי

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר		(באלפי ש"ח)
		2022	2023	
				נכסים
למידע בדבר מקורות ושימושים ושינויים בהיקף המזומנים ושווי מזומנים של החברה, ראו סעיף 4 להלן.	257,551	216,538	53,567	מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות משועבדים או מוגבלים. ליום 30 בספטמבר, 2023 היתרה כוללת בעיקר 18 מיליון ש"ח בגין מזומנים שהופקדו אצל הנאמן במסגרת תמורת ההנפקה מהרחבת סדרת אג"ח סדרה א', אשר שוחררו בחודש אוקטובר לאחר רישום הערות האזהרה בפרויקט כפר שלם (ראה סעיף 1.5.6 (ה) לעיל).	58,863	27,220	38,515	פיקדונות לזמן קצר
ליום 30 בספטמבר, 2023 נובע בעיקר מיתרת התמורה לקבל בעקבות ביטול ההתקשרות בהסכם הפיתוח עם עיריית בת ים בקשר עם פרויקט מעונות הסטודנטים. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.5.5 (ג) לעיל בדבר השבת הכספים בגין ביטול העסקה.	906	4,175	14,024	נכסים שוטפים אחרים
הגידול ביתרה ליום 30 בספטמבר, 2023 נובע בעיקר מגידול בשווי ההוגן של הנכסים המניבים לתאריך הדוח. נכסים מניבים: אור יהודה - גידול של 16 מיליון ש"ח, ראשון לציון - גידול של 17 מיליון ש"ח, אשדוד - גידול של 13 מיליון ש"ח.	1,772,500	1,471,100	1,819,027	נדל"ן להשקעה מניב
הגידול ביתרה ליום 30 בספטמבר 2023, נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו בפרויקטים בתקופה: בגין פרויקט אשקלון (92 מיליון ש"ח בתוספת עליית ערך בסך של כ-11 מיליון ש"ח) ופרויקט פארק הים בת ים (15 מיליון ש"ח) ופרויקט בן שמן בסך של כ-8 מיליון ש"ח. מנגד, בוצעה גריעה בסך של כ-30 מיליון ש"ח של פרויקט בת ים הסטודנטים בעקבות ביטול ההתקשרות בהסכם הפיתוח עם עיריית בת ים. כמו כן, בגין קרקעות החברה רשמה החברה ירידות ערך: קיטון של 39 מיליון ש"ח בגין לוד בן שמן, 33 מיליון ש"ח בגין צומת פת בירושלים וירידה בסך של כ-10 מיליון ש"ח ברובע הבינלאומי בלוד. סך של כ-43 מיליון ש"ח מירידות הערך של הקרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה משקפות עלויות מימון שהווננו לנכסים במהלך תקופת הדוח ונוקפו כירידת ערך נדל"ן להשקעה.	1,153,272	1,571,250	1,211,205	נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות קרקע ואופציה לרכישת נדל"ן להשקעה
	8,651	7,311	12,437	רכוש קבוע ופיקדונות לז"א
	3,251,743	3,297,594	3,148,775	סה"כ נכסים
				התחייבויות והון
הגידול בתשעה חודשים של שנת 2023 לעומת היתרה יום 31 בדצמבר 2022, נובע בעיקר מסיווג הלוואות בן שמן, הלוואות הרובע הבינלאומי בלוד והלוואות צומת פת בירושלים מזמן ארוך לזמן קצר בסך כולל של 616 מיליון ש"ח, לאור העובדה שמועד הפירעון המקורי של הלוואות הינו בחודש פברואר, מאי ואוגוסט 2024, בהתאמה.	116,794	112,860	733,660	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאידיים בנקאיים וחלויות שוטפות של אשראי לזמן ארוך ואגרות חוב
	48,713	30,745	66,579	ספקים, קבלנים ונותני שירותים וזכאים אחרים
הגידול נובע מהרחבת אג"ח (סדרה א') במהלך הרבעון השני לשנת 2023 בסך של כ-75 מיליון ש"ח ע.נ. ראה גם סעיף 1.5.6 (ה) לעיל.	(*)324,876	(*)324,520	395,957	אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
הקיטון ביתרת האשראי נובע בעקב מפירעון מוקדם בסך של 175 מיליון ש"ח של ההלוואות בפרויקטים נופי בן שמן והרובע הבינלאומי בלוד בחודש מרץ 2023, וכך מסיווג יתרת ההלוואות בסך 616 מיליון ש"ח למימון פרויקט נופי בן שמן בלוד, פרויקט הרובע הבינלאומי בלוד ופרויקט צומת פת בירושלים מזמן ארוך לזמן קצר לאור העובדה שמועד הפירעון המקורי של ההלוואות הינו בחודש פברואר, מאי ואוגוסט 2024, בהתאמה.	1,742,453	1,737,033	987,675	אשראי לזמן ארוך מתאידיים בנקאיים ומוסדות פיננסים
	(*)1,018,907	(*)1,092,436	964,904	הון המיוחס לבעלים של החברה
	3,251,743	3,297,594	3,148,775	סה"כ התחייבויות והון

(*) תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות חשבונאית – ראה באור 4 לדוח הכספי המאוחד.

3. תוצאות הפעילות

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

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		(באלפי ש"ח)
		2022	2023	2022	2023	
הכנסות דמי השכירות ודמי ניהול בתקופה נובעות מפרויקטים לדיור להשכרה באשדוד, כפר שלם בתל אביב, רקפות בראשון לציון ובית בארק באור יהודה. הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מאכלוס פרויקט כפר שלם שהחל ברבעון הרביעי לשנת 2022. וכן מעליית מחירי שכירות בייתר הנכסים	48,620	12,265	14,537	35,743	43,211	הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים
	(4,943)	(1,154)	(1,596)	(3,504)	(3,915)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
	43,677	11,111	12,941	32,239	39,296	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
בתקופת הדוח נרשמה עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה שעיקריה: כ-13 מיליון ש"ח בגין פרויקט אשדוד; כ-17.4 מיליון ש"ח בגין פרויקט רקפות בראשון לציון; כ-16 מיליון ש"ח בגין פרויקט בית בארק באור יהודה; כ-11 מיליון ש"ח בגין הפרויקט בהקמה אשקלון אגמים. מנגד: בגין קרקעות החברה בוצעו ירידות ערך: לוד בן שמן - 39 מיליון ש"ח; צומת פת בירושלים - 33 מיליון ש"ח; רובע בינלאומי לוד - 10 מיליון ש"ח. סך של כ-43 מיליון ש"ח מירידות הערך של הקרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה מקורן בעלויות מימון שהווננו לנכסים במהלך תקופת הדוח ונוקפו כירידת ערך נדל"ן להשקעה.	8,026	31,840	(11,539)	163,704	(24,105)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה נטו בהקמה, נטו
	(1,413)	(356)	(42)	(755)	(391)	הוצאות פרסום ושיווק
הוצאות בתקופה כוללות בעיקר דמי ניהול לחברת הניהול בסך של כ-18 מיליון ש"ח. יתרת ההוצאות כוללות עלויות שכר טרחה מקצועי, שכר דירקטורים ונותני שירותים.	(29,349)*	(7,011)	(7,358)	(20,508)*	(21,154)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(74)	-	-	-	-	הוצאות אחרות, נטו
	20,867	35,584	(5,998)	174,680	(6,354)	רווח (הפסד) מפעולות
הקיטון בהיקף הוצאות המימון נובע מהיוון הוצאות מימון בהיקף של כ-43 מיליון ש"ח לנדל"ן להשקעה בהקמה וקרקע ונוקפו כירידת ערך נדל"ן להשקעה.	(72,765)*	(20,192)	(12,368)	(59,012)	(47,649)	הוצאות מימון, נטו
	(51,898)*	15,392	(18,366)	115,668*	(54,003)	רווח נקי (הפסד) מפעילות מיוחס לבעלים של החברה ורווח (הפסד) כולל לתקופה

(*) תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות חשבונאית – ראה באור 4 לדוח הכספי המאוחד.

להלן יחוס תוצאות החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 בחלוקה לפי סטטוס הפרויקטים וכן התאמות של הרווח והפסד ל- FFO (*) בתקופה :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022				לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022				לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023				באלפי ש"ח
סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה	נכסים מניבים	סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה	נכסים מניבים	סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה	נכסים מניבים	
48,620	-	-	48,620	35,743	-	-	35,743	43,211	-	-	43,211	הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים
(4,943)	-	-	(4,943)	(3,504)	-	-	(3,504)	(3,915)	-	-	(3,915)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
43,677	-	-	43,677	32,239	-	-	32,239	39,296	-	-	39,296	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
8,026	(279,070)	14,200	272,896	163,704	(3,912)	-	167,616	(24,105)	(81,676)	(11,083)	46,488	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(1,413)	-	-	(1,413)	(755)	(473)	-	(282)	(391)	-	-	(391)	הוצאות פרסום ושיווק
(**)	(29,349)	(941)	(16,053)	(**)	(8,578)	(616)	(11,314)	(21,154)	(7,330)	(1,029)	(12,795)	הוצאות הנהלה וכלליות
(74)	(74)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות אחרות
20,867	(291,499)	13,259	299,107	174,680	(12,963)	(616)	188,259	(6,354)	(89,006)	10,054	72,598	רווח (הפסד) מפעולות
(**)	(72,765)	-	(60,405)	(59,012)	(13,021)	-	(45,991)	(47,649)	(****)	-	(51,838)	הוצאות מימון, נטו
(**)	(51,898)	13,259	238,702	(**)	(25,984)	(616)	142,268	(54,003)	(84,817)	10,054	20,760	רווח (הפסד) מפעילות מיוחס לבעלים של החברה ורווח כולל לתקופה
												התאמות לרווחי FFO:
(8,026)	279,070	(14,200)	(272,896)	(163,704)	3,912	-	(167,616)	24,105	81,676	(11,083)	(46,488)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
50,552	6,779	-	43,773	41,150	6,779	-	34,371	33,928	-	-	33,928	הפרשי הצמדה על קרן החוב
944	-	-	944	-	-	-	-	251	-	-	251	עלויות שיווק חד פעמיות
(8,428)	(18,010)	(941)	10,523	(6,886)	(15,293)	(616)	9,023	4,281	(3,141)	(1,029)	8,451	FFO לפי גישת ההנהלה

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

(**) לאחר תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות חשבונאית – ראה באור 4 לדוח הכספי המאוחד.

(***) עליות (ירידות) הערך כוללות עלויות מימון שהווננו לנכסים במהלך התקופה, וזקפו כירידת ערך נדל"ן להשקעה (ראה סעיף 3 לעיל בהסבר הוצאות המימון).

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

4. נזילות ותזרים המזומנים

להלן הסברים ביחס לתזרים המזומנים של החברה בתקופה:

הסברי הדירקטוריון	לשנה	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של תשעה חודשים		(באלפי ש"ח)
	שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2022	2023	2022	2023	
תזרים נטו שנובע בעיקרו מפעילות הנכסים המניבים באשדוד, כפר שלם, ראשון ציון ואור יהודה.	20,268	4,769	11,287	15,149	23,213	סה"כ תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
ההשקעות בתקופת הדוח נובעות בעיקר מתשלומים בפועל עבור עלויות הקמה בפרויקט שכונת אגמים באשקלון בסך של כ-66 מיליון ש"ח, פרויקט בת ים פארק הים בסך של כ-15.5 מיליון ש"ח ו-8 מיליון ש"ח בפרויקט בן שמן. בשנת 2022 עיקר ההשקעות נבעו מרכישת הקרקעות ברובע הבינלאומי בלוד ובצומת פת בסך של כ-495 מיליון ש"ח והשקעה של 400 מיליון ש"ח בפרויקט בן שמן.	(1,108,985)	(369,869)	(37,290)	(1,092,675)	(102,045)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע
עיקר הגידול בתקופה של תשעה חודשים נובע מקיטון בפקדון מוגבל בשימוש בסך של 14.5 מיליון ש"ח (פקדון נאמן אג"ח סדרה א' בכפר שלם) ובגין תקבולים בסך של כ-18.2 מיליון ש"ח שהתקבלו מעיריית בת ים בגין ביטול עסקת בת ים הסטודנטים.	(37,083)	34,343	28,334	(9,001)	39,494	אחר, נטו
	(1,146,068)	(335,526)	(8,956)	(1,101,676)	(62,551)	סה"כ תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
בתקופת הדוח התמורה נובעת מהרחבת איגרות חוב (סדרה א') (ראה סעיף 1.5.6 (ה) לעיל). בשנת 2022 גיוס אגרות חוב הניתנות להמרה (סדרה ב') בסך של 176 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה).	176,467	(35)	(139)	176,467	66,712	תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
בשנת 2022 הנפקת מניית לציבור בסך של כ-92.7 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-333 אלפי ש"ח)	92,369	-	-	-	-	תמורה (עלויות) בגין הנפקת מניית, בניכוי הוצאות הנפקה
במהלך תקופת הדוח התקבל אשראי בסך של כ-13.5 מיליון בגין מימון פרויקט אשקלון.	1,063,049	272,534	13,500	1,063,021	13,500	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקרו מפירעון מוקדם בסך של 175 מיליון ₪ עבור ההלוואות בפרויקטים נופי בן שמן והרובע הבינלאומי בלוד, וכן מפירעון קרן בגין אגרות חוב להמרה (סדרה א') בסך כ-4.1 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן ופירעונות בגין אשראי מפרויקט ראשון ציון, אור יהודה ואשדוד בסך של כ-7.5 מיליון ש"ח.	(4,608)	(1,689)	(15,402)	(3,886)	(186,960)	פירעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואגרות חוב
תשלומי ריביות מהלוואות לזמן קצר וארוך בסך של כ-54 מיליון ש"ח וכן תשלום ריביות בגין אגרות חוב (סדרה א') ו-(סדרה ב') בסך כ-3 מיליון ש"ח.	(35,347)	(9,628)	(14,604)	(23,958)	(57,898)	ריבית ששולמה ואחר
	1,291,930	261,182	(16,645)	1,211,644	(164,646)	סה"כ תזרימי מזומנים מפעילות מימון

5. הון חוזר ותזרים מזומנים מפעילות שוטפת

לחברה הון חוזר שלילי בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו), אשר מסתכם ליום 30 בספטמבר 2023, בסך של כ- 694 מיליון ש"ח וסך של כ- 682 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 152 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וסך של 159 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) ליום 31 בדצמבר 2022.

השינוי בהון החוזר בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד הן בדוח הכספי המאוחד והן בדוח הכספי הנפרד נובע בעיקר מסיווג הלוואה בפרויקט בן שמן בלוד בסך של כ- 237 מיליון ש"ח, הלוואה בפרויקט הרובע הבינלאומי בלוד בסך של כ- 104 מיליון ש"ח והלוואה בפרויקט צומת פת בירושלים בסך של כ- 275 מיליון ש"ח, מזמן ארוך לזמן קצר, כאשר מועד הפירעון המקורי של ההלוואות הינו בחודשים פברואר, מאי ואוגוסט 2024, בהתאמה. בכוונת החברה לפעול מול הבנקים במטרה להאריך את מועד פירעונן של ההלוואות. השווי ההוגן של הקרקעות, המוצג במסגרת הנכסים הלא שוטפים (נדל"ן להשקעה בהקמה מקדמות וקרקעות), מסתכם ליום 30 בספטמבר 2023, לסך של כ- 750 מיליון ש"ח.

6. נזילות ומקורות מימון

6.1. נכון ליום 30 בספטמבר 2023, לחברה יתרות נזילות בסך של כ-54 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 68 מיליון ש"ח נכון ליום 30 ביוני 2023, כ-50 מיליון ש"ח נכון ליום 31 במרץ 2023 וכ-257 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2022. למידע בדבר השינוי בתקופה ראו סעיף 4 לעיל.

בנוסף, נכון ליום 30 בספטמבר 2023 לחברה סך של כ-50 מיליון ש"ח המופקדים בחשבונות משועבדים לזמן קצר וזמן ארוך לטובת גופים פיננסיים שהעמידו מימון לחברה, אשר צפויי לשמש לשירות החוב השוטף, אשר מתוכם, סך של כ- 18 מיליון ש"ח הופקדו בידי הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') ושוחררו לידי החברה במהלך חודש אוקטובר (כמפורט בסעיף 1.5.6(ה) לעיל).

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

6.3. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה ראה סעיף 1.5.6(ה) לעיל.

6.4. לפרטים בדבר פירעון מוקדם של ההלוואות בפרויקטים נופי בן שמן, לוד והרובע הבינלאומי בלוד, בסך כולל של כ- 160 מיליון ש"ח, במהלך חודש מרץ 2023, ראו באור 6 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ 2023, סעיפים 12.2.1 ו-12.3.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד וכן דיווח מיידי של החברה מיום 28 במרץ 2023 (אסמכתא: 033663-01-2023), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

על רקע עדכון הערכת השווי לפרויקט "נופי בן שמן" בלוד ליום 30 ביוני 2023, במהלך חודש ספטמבר 2023 הגיעה החברה להסכמה עם הבנק המממן לפיה החברה תיפרע סך נוסף של כ-15 מיליון ש"ח מיתרת הלוואה בגין הפרויקט. בדבר פירעון מוקדם בחודש ספטמבר, 2023 בסך של כ- 15 מיליון ש"ח ראה ביאור 6 לדוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2023.

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

זרות הנושה	הלוואה	תיאור בדוח התקופתי לשנת 2022	סכום הלוואה ליום 30.9.2023 (אלפי ש"ח)	אמות מידה פיננסיות ³	חישוב אמות מידה פיננסיות ליום 30.6.2023 מתקיים/לא מתקיים
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט אשדוד	סעיף 19.2.2	104,328	יחס LTV לא יעלה על 75%	יחס LTV – 44% מתקיים
				יחס הכיסוי לא ירד מ- 1.1	יחס כיסוי – 1.92 מתקיים
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט ראשון לציון	סעיף 11.1.6	345,876	יחס LTV לא יעלה על 80%	יחס LTV – 67% מתקיים
				יחס הכיסוי עולה על 1.1	יחס כיסוי – 1.48 מתקיים
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט אור יהודה	סעיף 11.2.6	536,786	יחס LTV לא יעלה על 80%	יחס LTV – 64% מתקיים
				יחס הכיסוי עולה על 1.1	יחס כיסוי – 1.49 מתקיים

6.6. אמות מידה פיננסיות בתנאי אגרות החוב של החברה

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

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

6.7. השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות החברה

מדד המחירים לצרכן בישראל עלה בשנת 2022 בשיעור של 5.3%⁴, זאת ביחס לתחזית בנק ישראל של 1.6%⁵ בתחילת שנת 2022 ויעד אינפלציוני של הממשלה בשיעור של 3-1 אחוזים. החל מתחילת שנת 2023, מדד המחירים לצרכן בישראל עלה ב-3%, כאשר בחודש מאי 2023 עלה המדד ב-0.2%⁶, בחודש יוני נותר המדד ללא שינוי⁷, בחודש

³ להגדרות הרלוונטיות ליחסי הכיסוי המופיעים בעמודה זו, ראו הסעיפים בדוח התקופתי והשנתי לשנת 2022 כמפורט בטבלה.

⁴ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/021/10_23_021b.pdf

⁵ https://www.calcalist.co.il/local_news/article/s1a1jug2k

⁶ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/189/10_23_189b.pdf

⁷ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/227/10_23_227b.pdf

יולי 2023 עלה המדד ב-0.3%,⁸ בחודש אוגוסט 2023 עלה המדד ב-0.5%⁹ ובחודש ספטמבר 2023 ירד המדד ב-0.1%¹⁰.

מגמות דומות נצפו גם ברחבי העולם. שיעור האינפלציה בשנת 2022 עמד על כ-6.4% בארה"ב, כ-10.5% בבריטניה, כ-8.5% באיחוד האירופי וכאמור כ-5.3% בישראל. בניסיון לרסן את האינפלציה הגבוהה, החלו וממשיכים בנקים מרכזיים בעולם להעלות את שיעורי הריבית; הריבית בארה"ב טיפסה לרמה של 5.5% שהינה ברמה הגבוהה ביותר משנת 2007.¹¹ בבריטניה ובאיחוד האירופי טיפסה הריבית לשער של 5.25% ו-4.5% בהתאמה.¹² החל מתחילת שנת 2023, ולאור העלאות הריבית של בנקים מרכזיים בעולם, ניכרת האטה מסוימת בשיעורי האינפלציה. כך למשל, שיעור האינפלציה ב-12 החודשים שהסתיימו בחודש ספטמבר 2023 בארה"ב עומד על כ-3.7% העלייה הנמוכה ביותר לתקופה של 12 חודשים מאז התקופה שהסתיימה במרץ 2021.¹³

בישראל, החל מחודש אפריל 2022 החליט בנק ישראל להעלות את הריבית והיא עלתה במספר פעימות משיעור שפל של 0.1% לשיעור של 3.25% נכון לסוף שנת 2022. נכון למועד פרסום דוח זה, ריבית בנק ישראל עומדת על שיעור של 4.75% וריבית הפריים עומדת על שיעור של 6.25%.

לפי תחזית בנק ישראל¹⁴, בשנת 2023 צפוי שיעור האינפלציה לעמוד על 3.5% ובשנת 2024 הוא צפוי לעמוד 2.4%. על פי התחזית, הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 4.75% בממוצע ברבעון הראשון של שנת 2024.

מדד תשומות הבנייה למגורים עלה אף הוא באופן משמעותי במהלך שנת 2022, בשיעור של 4.8%. כך גם מדד מחירי תשומות הבנייה למסחר ומשרדים, אשר עלה במהלך שנת 2022 בשיעור של 5%. זאת, בהמשך לעליה של מדדים אלה במהלך שנת 2021.¹⁵ בשנת 2023 המשיכה העלייה במדד תשומות הבניה וזאת עד לחודש מאי בו ירד המדד בשיעור של 0.1%. בחודשים אוגוסט ו-ספטמבר 2023 עלה המדד בשיעור של 0.1% (בכל חודש). מדובר בעליה של 1.7% מתחילת שנת 2023. עליה זוהי חלה גם במדד מחירי תשומות הבנייה למסחר ומשרדים שעלה מתחילת שנת 2023 בשיעור של 1.1%.¹⁶

העלייה במדד תשומות הבנייה עלולה לגרום להתייקרות עלויות הבנייה של הפרויקטים שבהקמה.

לפרטים בדבר השפעת עליית הריבית והאינפלציה על פעילות החברה, ראה סעיף 1.5.2 לעיל.

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.

⁸ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/267/10_23_267b.pdf

⁹ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/305/10_23_305b.pdf

¹⁰ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/334/10_23_334b.pdf

¹¹ <https://www.federalreserve.gov/newsevents/pressreleases/monetary20230726a1.htm>

¹² <https://www.bankofengland.co.uk/monetary-policy-summary-and-minutes/2023/august-2023> ;

¹³ https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html

¹⁴ <https://www.bls.gov/news.release/pdf/cpi.pdf>

¹⁵ <https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff->

¹⁶ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/019/10_23_019b.pdf

¹⁶ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/303/10_23_303b.pdf

7. תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות החברה

בהתאם לנתוני הדוחות הכספיים ובהתייחס להוראות תקנה 10(ב)14 לתקנות הדיווח, שעניינה גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד, בדוח על המידע הכספי נפרד (סולו) של החברה ליום 30 בספטמבר 2023, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לתשעה חודשים בסך של כ- 6.5 מיליון ש"ח, אשר נובע בעיקרו מעלויות הנהלה וכלליות וכן גרעון בהון חוזר בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו), אשר מסתכם ליום 30 בספטמבר 2023, בסך של כ- 694 מיליון ש"ח וסך של כ- 681 מיליון ש"ח.

השימושים הצפויים של החברה בעתיד הנראה לעין כוללים בעיקר תשלומים בגין עסקאות לרכישת יחידות דיור בהן התקשרה החברה, תשלומי קרן וריבית בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים ועלויות שוטפות.

המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת של החברה, גיוס אשראי שיובטח בשעבוד נכסי החברה, גיוס אשראי במסגרת הסכמי ליווי להקמת בנייני דיור להשכרה וגיוס חוב והון במידה ויידרשו.

להערכת ההנהלה ודירקטוריון החברה, בהתבסס על הנתונים הקיימים בידיה למועד הדו"ח, אין בנתונים אלו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וקיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה, באמצעות, בין היתר, סכומי מזומנים פנויים משמעותיים וכן בשל העובדה כי ביכולתה של החברה להגדיל את יתרותיה הנזילות בהתבסס על מקורות מימון נוספים, ביניהם היכולת ליטול הלוואות מתאגיד בנקאי ו/או גיוס אג"ח וכן לגייס הון בשוק ההון, לרבות בדרך של הנפקת זכויות לבעלי מניותיה.

המידע כאמור לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה מבוססות, בין היתר, על מידע הקיים בחברה, נכון למועד דוח זה, וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד דוח זה. אולם, אין כל ודאות כי הערכות החברה ביחס לכל אחד מהגורמים המפורטים להלן או השפעותיהם על פעילות החברה ועסקיה תתממשנה, במלואן או בחלקן. ההשפעה בפועל עשויה להיות שונה באופן מהותי מזו שנחזתה כאמור. במסגרת הגורמים הפוטנציאליים לאי התממשות הערכות ותחזיות החברה נכללים, בין היתר, האטה, מיתון או פגיעה במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן בישראל, שינויים בתנאים הכלכליים, המדיניים והפוליטיים, לרבות בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" אודותיה פורט בסעיף 1.5.3 לעיל, שינויים רגולטוריים, מגוון גורמים אשר אינם בשליטת החברה, וממכלול גורמי הסיכון שהקבוצה חשופה להם, כמפורט בסעיף 27 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

חלק ב' - ממשל תאגידי

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

חלק ג' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

נכון למועד דוח זה, לחברה לא קיימים אומדנים חשבונאיים קריטיים, למעט קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה. לפרטים ראו ביאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכללים כפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2022.

2. אירועים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

לא חלו אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי למעט אלו המתוארים בביאורים לדוחות הכספיים ובסעיף 1.5 לעיל.

3. אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח והגילוי (iSOX)

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

חלק ד' – הערכות שווי

הערכת שווי מהותית מאוד שנערכ לפרויקט צומת פת בירושלים ומהותית לפרויקט בן שמן בלוד, צורפו לדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2023, אשר פורסם ביום 31 באוגוסט 2023 (אסמכתא: 2023-01-101907) ("דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2023"). ביום 30 בספטמבר, 2023 התקבל מכתב ממעריך השווי לפיו השווי שנקבע בהערכות השווי לא השתנה במהלך תקופת הדוח. לפרטים נוספים אודות הערכות השווי האמורות בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, נספח א' לדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2023.

חלק ה' – גילוי בדבר אגרות החוב של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2023

1. פרטים בדבר תעודות התחייבות במחזור של החברה

אגרות חוב הניתנות להמרה למניות סדרה ב'	אגרות חוב סדרה א'	שם הסדרה
כך	כך	סדרה מהותית ¹⁷
1183581	1175769	מס' נייר ערך
16.1.2022	27.5.2021 (והרחבת סדרה מחודש מאי 2023)	מועד הנפקה
180,000	227,000	סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)
180,000	223,202	שווי נקוב ליום 30.09.2023 (באלפי ש"ח)
172,307	228,669	יתרת ע.נ. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 30.09.2023 (באלפי ש"ח)
454	397	סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.2023 (באלפי ש"ח)
158,400	207,489	השווי הבורסאי ליום 30.09.2023 (באלפי ש"ח)
ריבית שנתית קבועה בשיעור 1.00%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 0.64%	סוג הריבית ושיעורה
3.2%	0.85%	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה
(א) ביום 31 בדצמבר 2025, 100% מקרן אגרות חוב (סדרה ב').	(א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2029 (כולל), 1% מקרן אגרות חוב (סדרה א') כל תשלום; (ב) ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 עד 2029 (כולל), 1% מקרן אגרות חוב (סדרה א') כל תשלום; (ג) ביום 30 ביוני 2030, 85% מקרן אגרות חוב (סדרה א').	מועדי תשלומי הקרן
31.12 / 30.06	31.12 / 30.06	מועדי תשלומי הריבית
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 ("המדד התשלום") עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי ("הפרשי ההצמדה"). שיטת ההצמדה כאמור איננה ניתנת לשינוי.	מועדי תשלומי הריבית בסיס ההצמדה ותנאיה
כן, כמפורט בסעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב').	לא	אגרות חוב ניתנות להמרה ¹⁸
אין	כן - החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, החל משישים ימי מסחר לאחר רישום אגרות החוב למסחר, בכפוף להנחיות רשות נירות ערך, לתקנון הבורסה ולהנחיות מכוחו, ולהוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') לעניין המחיר בו יבוצע הפדיון המוקדם.	זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה
לא	לא	ערבות שניתנה בגין האג"ח
משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374826; פקס: 03-6374344;	דוא"ל: shlomyi@mtrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.	פרטים בדבר הנאמן
אין	אין	שם החברה המדרגת
אין	אין	דירוג ביום ההנפקה
אין	אין	דירוג נוכחי
כן	כן	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות
לא	לא	התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות
לא	לא	הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות

¹⁷ סדרה מהותית היות וסך התחייבויות החברה על פיה לתום שנת הדיווח מהוות יותר מחמישה אחוזים מסך התחייבויות החברה.

¹⁸ לפרטים נוספים בדבר זכויות ההמרה של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, ראו סעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') של החברה מיום 12 בינואר 2022 בין משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ לבין החברה, שנוסח סופי שלו פורסם על ידי החברה ביום 17 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01007810 ("שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב')"), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

סדרה ב'	סדרה א'	שם הסדרה
לא	לא	דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכנס את מחזיקי האג"ח
לא	לא	שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב
אין	<p>1. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בחשבון בנק על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') ("חשבון הנאמנות"), לרבות כל הכספים, הפקדונות וניירות הערך שיופקדו בחשבון הנאמנות מעת לעת, על תתי חשבוניותיו, והתמורה שתתקבל בגינם ו/או ממכירתם, לרבות פירותיהם.</p> <p>2. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם מכר מיום 30 ביוני 2020, כמפורט בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א').</p> <p>3. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה למלוא הפירות הנובעים מפרויקט כפר שלם כמפורט בסעיף 6.1.2 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א').</p> <p>4. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תקבולים מבטוחות מכוח חוק המכר דירות, אשר ניתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין פרויקט כפר שלם כמפורט בסעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א').</p> <p>5. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם מכר מיום 28.12.2020 בין נוה בנין חברה לבנין בע"מ לבין החברה בהתאם להסכם המכר האמור, המהוות את כל זכויותיה של החברה בפרויקט פארק הים בבת ים, ולמעט המיטלטלין וכל יתרת שטחי הבנייה הנבנים בפרויקט וזכויות בניה נוספות על המקרקעין המיוחסים לפרויקט והשייכים לנוה בנין חברה לבנין בע"מ.</p> <p>6. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה למלוא הפירות הנובעים מפרויקט פארק הים בבת ים (לרבות תשלומים כספיים הנובעים מהם, כגון דמי שכירות, דמי שימוש או דמי פדיון או דמי ניהול או כל תשלום אשר ישולם, ככל שישולם, מכוח הסכמי שכירות שיהיו קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים שיהיו קיימים באותה עת ו/או יחליפו אותם, שייחתמו בקשר עם אילו מהדירות), או כל זכות אחרת הנובעת מהם או שתתקבל חלף הדירות ו/או בגינם בנכס.</p> <p>7. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבל תגמולים מבטוחות מכוח חוק המכר דירות, אשר ניתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין פרויקט פארק הים בבת ים (לרבות בנקאיות שהוצאו על ידי התאגיד הבנקאי (כהגדרתו בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')), אשר יירשם במרשמי רשם החברות.</p>	נכסים משועבדים ¹⁹
<ul style="list-style-type: none"> - אין התחייבות לשעבוד שלילי. - מגבלות על הרחבת אגרות חוב (סדרה ב') שעניינן עמידה באמות מידה פיננסיות לצורך ההרחבה, היעדר פגיעה בכושר הפירעון של אגרות חוב (סדרה ב'), היעדר קיום עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מידי וקיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב'). - מגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות שעניינן דרגת נשייה ועמידה באמות מידה פיננסיות. 	<ul style="list-style-type: none"> - אין התחייבות לשעבוד שלילי. - מגבלות על הרחבת אגרות חוב (סדרה א') שעניינן עמידה באמות מידה פיננסיות לצורך ההרחבה, היעדר פגיעה בכושר הפירעון של אגרות חוב (סדרה א'), קיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'), עמידה ביחס חוב נטו לבטוחה ועמידה בהיקף מקסימלי של הסדרה לאחר ההרחבה. - מגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות שעניינן דרגת נשייה ועמידה באמות מידה פיננסיות. 	הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות
<p>1. Default Cross בגין חוב מהותי של החברה שהועמד לפירעון מידי, והדרישה לפירעון מידי כאמור לא הוסרה, תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד שהועמד לפירעון מידי. "חוב מהותי" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבתי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מידי הינה בסך של לפחות 10% מסך המאזן של החברה.</p> <p>2. Default Cross בגין העמדתה לפירעון מידי של סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו).</p>	<p>1. Default Cross בגין חוב מהותי של החברה שהועמד לפירעון מידי, והדרישה לפירעון מידי כאמור לא הוסרה, תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד שהועמד לפירעון מידי. "חוב מהותי" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבתי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מידי הינה בסך של לפחות 10% מסך המאזן של החברה.</p> <p>2. Default Cross בגין העמדתה לפירעון מידי של סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו).</p>	מנגנון פירעון מידי בגין הפרה צולבת

¹⁹ לפרטים נוספים בדבר הזכויות והנכסים אותם שעבדה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה, ראו סעיף 6 לשטר נאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה מיום 25 במאי 2021 בין משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ לבין החברה, שנוסח סופי שלו פורסם על ידי החברה ביום 30 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-092688) ("שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א')"), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה. בנוסף, במסגרת הקצאת אגרות החוב (סדרה א') למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרה מחודש מאי 2023, החברה שעבדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה את הזכויות ביחס לפרויקט פארק הים בבת ים, כמפורט בסעיף 1.3 לנספח א' בדוח הקצאה פרטית שפרסמה החברה ביום 9 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-049365), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

2. פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות ליום 30 בספטמבר 2023

עמידה באמות מידה פיננסיות מתקיים/לא מתקיים		חישוב אמות מידה פיננסיות ליום 30.09.2023	אמות מידה פיננסיות בהן התחייבה	
בסמוך למועד דוח זה	30.09.2023			
מתקיים	מתקיים	יחס הון עצמי למאזן – 31%	היחס בין ההון עצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה כפי שיופיע בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של : 22.5%.	סדרה א'*
מתקיים	מתקיים	הון עצמי חשבונאי – 965 מיליון ש"ח	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מ : 440 מיליון ₪.	
מתקיים	מתקיים	יחס החוב נטו לבטוחות – *78.9%	התחייבות כי יחס החוב נטו לבטוחות ²⁰ לא יעלה על שיעור של : 80%.	
מתקיים	מתקיים	יחס הון עצמי למאזן – 31%	היחס בין ההון עצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה כפי שיופיע בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של : 22.5%.	סדרה ב'
מתקיים	מתקיים	הון עצמי חשבונאי – 965 מיליון ש"ח	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מ : 540 מיליון ש"ח.	

(*) יצוין כי נכון ליום 30 בספטמבר 2023, שווי הנכס בפרויקט כפר שלם עומד על סך של כ – 256 מיליון ש"ח (בהתאם להערכת שווי כמפורט בסעיף 10.3.9 לפרק תיאור עסקי התאגיד). נכון ליום 30 בספטמבר 2023 נרשמו 5 הערות אזהרה בגין יחידות בפרויקט (מתוך 78 יחידות בפרויקט). בהתאם לכך, יחס החוב נטו לבטוחות המוצג במסגרת הטבלה שלעיל מתייחס לגובה סכומי ערבויות חוק המכר דירות בגין 73 יחידות בפרויקט ולשווי ההגון בגין 5 היחידות בגינן נרשמו הערות אזהרה נכון ליום 30 בספטמבר 2023. במהלך חודש אוקטובר 2023 הושלם הרישום של מלוא הערות האזהרה בגין היחידות בפרויקט כפר שלם, ובהתאם יחס החוב נטו לבטוחות למועד פרסום הדוח עומד על שיעור של 74%.

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

²⁰ לפי סעיף 8.5.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), יחס החוב נטו לבטוחות, משמעו היחס בין : (1) יתרת קרן (ע.ג.) אגרות החוב (סדרה א') בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו וטרם שולמו עד למועד פרסום דוח כספי של החברה, ובניכוי ובניכוי פקדונות כספיים (כהגדרתם בסעיף 8.5.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) בחשבון הנאמנות, כפי שמוצגים בדוח יתרות שמנפיק הבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות, ובניכוי סכומי ערבויות שהומצאו לנאמן (ככל שהומצאו כאמור בסעיף 8.5.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) ("חוב נטו") לבין (2) השווי הבטוחתי של נכסי המקרקעין המשועבדים כשהוא מחושב בהתאם להוראות סעיף 6.4 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

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

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

3.1 לפרטים בקשר עם נכס בשכונת כפר שלם בתל-אביב ("פרויקט כפר שלם") בהתאם להתחייבותה של החברה על פי סעיף 6.4.4 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'), וזאת בשים לב לשעבודים שיצרה החברה בקשר עם פרויקט כפר שלם להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), ראו סעיף 1.6 לעיל.

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

עד למועד דוח זה החברה שילמה על פי הסכם המכר של פרויקט כפר שלם את מלוא התמורה למוכר בסך של כ- 195 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה בהתאם להוראות ההסכם) ובהתאם נמסרו לה ערבויות בנקאיות על פי חוק המכר דירות (שערכן צמוד למדד תשומות הבניה).

במהלך חודש ספטמבר 2023 רשמה החברה 5 הערות אזהרה בגין יח"ד בפרויקט. נכון ליום 30 בספטמבר 2023, שוויין של יח"ד בגינן נרשמו הערות אזהרה ויח"ד שבגינן נמסרו ערבויות בנקאיות על פי חוק המכר עומד על סך כולל של כ- 215 מיליון ש"ח. במהלך חודש אוקטובר 2023, השלימה החברה את מלוא רישום הערות האזהרה בגין יח"ד הדיור בפרויקט.

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

פרויקט פארק היס בנת ים

3.3 בהתאם להתחייבותה של החברה על פי סעיף 6.4.4 לשר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'), יובאו להלן פרטים בקשר עם נכס במגדל Life Tower בנת-ים ("פרויקט פארק היס"), וזאת בשים לב לשעבודים שיצרה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בקשר עם פרויקט פארק היס במסגרת הרחבת אגרות החוב (סדרה א') (כמפורט בסעיף 1.5.6(ה) לעיל) להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'):

שנת 2022	שנת 2023			נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס: 100% (נתונים באלפי ש"ח)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
58,176	58,176	58,176	73,176	עלות רכישה התחלתית ²¹
4,000	-	15,000	148	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה
58,176	58,176	73,176	73,324	סה"כ עלות מצטברת לסוף התקופה
-	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה
58,176	58,176	73,176	73,324	שווי הוגן בסוף תקופה – מוצג לפי עלות
48 חודשים ממועד קבלת ההיתר				מועד המסירה הצפוי על פי הסכם המכר
-	-	--	-	רווח או הפסדי שערך
יוני 2025	יוני 2025	יוני 2025	יוני 2025	מועד השלמה צפוי
206,740	206,740	206,740	206,740	עלות השקעה כוללת צפויה ²²
152,055	152,055	137,055	137,055	עלות השקעה שטרם הושקעה
9,000	9,000	9,000	9,000	אומדן הכנסה שנתית מדמי שכירות ²³
מספר דירות		מס' חדרים		תמהיל דירות לפי מספר חדרים
7		5 חדרים		
39		4 חדרים		
26		3 חדרים		
26		2		

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

עד למועד דוח זה החברה שילמה על פי הסכם המכר של פרויקט פארק היס סך של 70 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה בהתאם להוראות ההסכם) ובהתאם נמסרו לה ערבויות בנקאיות על פי חוק המכר דירות (שערכן צמוד למדד תשומות הבניה) ושווין נכון למועד הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2023 עומד על כ- 75 מיליון ש"ח.

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

²¹ כולל תשלומים על פי הסכם המכר וכן עלויות נלוות נוספות.

²² עלויות בגין הנכס על פי הסכם המכר כולל הפרשי הצמדה.

²³ אומדן שנערך על ידי הנהלת החברה להיקף ההכנסה מדמי שכירות בשנת פעילות מלאה ובמונחי תפוסה מלאה וזאת, בהתבסס על מקורות פומביים לתעריפי דמי שכירות ראויים ליחידות דיור דומות בסביבת הנכס. אומדן ההכנסות כאמור הוא מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות ואומדנים ואין כל ודאות כי התוצאות בפועל תהיינה זהות.

ערן עזרא ענבים, מנכ"ל

חיים (הרש) פרידמן, יו"ר
הדירקטוריון

תאריך החתימה: 16 בנובמבר 2023



ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023

אזורים
Living
שכירות ארוכת טווח

דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

2 דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים

הדוחות הכספיים:

3 תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

4 תמצית דוחות רווח או הפסד ורווח כולל ביניים מאוחדים

5-6 תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

7-8 תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

9-15 ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ וחברה מאוחדת שלה (להלן - החברה) הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד והרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת המידע הכספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריסמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 16 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
גאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

31 בדצמבר		30 בספטמבר		
2022	2022	2023	2022	2023
		אלפי ש"ח		
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
נכסים שוטפים				
257,551	216,538	53,567	מזומנים ושווי מזומנים	
58,863	27,220	38,515	פיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים	
906	4,175	14,024	לקוחות וחייבים אחרים	
317,320	247,933	106,106	סה"כ נכסים שוטפים	
נכסים בלתי שוטפים				
8,630	7,290	12,416	פיקדונות לזמן ארוך מוגבלים בשימוש	
1,772,500	1,471,100	1,819,027	נדל"ן להשקעה מניב	
1,144,621	1,565,725	1,202,554	נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות	
8,651	5,525	8,651	אופציה לרכישת נדל"ן להשקעה	
21	21	21	רכוש קבוע	
2,934,423	3,049,661	3,042,669	סה"כ נכסים בלתי שוטפים	
3,251,743	3,297,594	3,148,775	סה"כ נכסים	
התחייבויות שוטפות				
99,447	99,420	715,826	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים	
12,480	10,222	12,815	חלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים	
4,867	3,218	5,019	חלויות שוטפות של אגרות חוב	
15,324	5,113	27,013	ספקים, קבלנים ונותני שירותים	
33,389	25,632	39,566	זכאים אחרים ויתרות זכות	
165,507	143,605	800,239	סה"כ התחייבויות שוטפות	
התחייבויות שאינן שוטפות				
(*)324,876	(*)324,520	395,957	אגרות חוב	
1,742,453	1,737,033	987,675	אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	
2,067,329	2,061,553	1,383,632	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	
הון				
7,110	6,210	7,110	הון מניות	
(*)728,412	(*)635,275	728,412	פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו	
(*)283,385	(*)450,951	229,382	יתרת רווח	
1,018,907	1,092,436	964,904	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	
3,251,743	3,297,594	3,148,775	סה"כ התחייבויות והון	

(*) תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות חשבונאית - ראה באור 4.

ערן ענבים
מנכ"ל

עומר סגל
סמנכ"ל כספים

חיים (הרש) פרידמן
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 16 בנובמבר 2023

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

תמצית דוחות רווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים

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	
אלפי ש"ח					
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
48,620	12,265	14,537	35,743	43,211	הכנסות דמי שכירות, אחזקת וניהול נכסים
(4,943)	(1,154)	(1,596)	(3,504)	(3,915)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
43,677	11,111	12,941	32,239	39,296	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
8,026	31,840	(11,539)	163,704	(24,105)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(1,413)	(356)	(42)	(755)	(391)	הוצאות פרסום ושיווק
(*) (29,349)	(7,011)	(7,358)	(*) (20,508)	(21,154)	הוצאות הנהלה וכלליות
(74)	-	-	-	-	הוצאות אחרות, נטו
20,867	35,584	(5,998)	174,680	(6,354)	רווח (הפסד) מפעולות
3,968	859	1,146	1,279	4,657	הכנסות מימון
(*) (76,733)	(21,051)	(13,514)	(60,291)	(52,306)	הוצאות מימון
(72,765)	(20,192)	(12,368)	(59,012)	(47,649)	הוצאות מימון, נטו
(*) (51,898)	15,392	(18,366)	(*) 115,668	(54,003)	רווח (הפסד) נקי ורווח (הפסד) כולל לתקופה
רווח (הפסד) בסיסי למניה					
(*) (0.82)	0.25	(0.26)	(*) 1.86	(0.76)	רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח) כמות המניות ששימשה לחישוב הרווח הבסיסי למניה
62,913,719	62,100,000	71,100,220	62,100,000	71,100,220	
רווח (הפסד) מדולל למניה					
(*) (0.82)	0.23	(0.26)	(*) 1.69	(0.76)	רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח) כמות המניות ששימשה לחישוב הרווח המדולל למניה
62,913,719	70,925,876	71,100,220	70,638,923	71,100,220	

(*) תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות חשבונאית - ראה באור 4.

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

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	תקבולים ע"ח אופציות	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח							
<u>(*)1,018,907</u>	<u>(*)283,385</u>	<u>(*)9,710</u>	<u>(2,732)</u>	<u>7,771</u>	<u>(*)713,663</u>	<u>7,110</u>	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
(54,003)	(54,003)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל לתקופה
<u>964,904</u>	<u>229,382</u>	<u>9,710</u>	<u>(2,732)</u>	<u>7,771</u>	<u>713,663</u>	<u>7,110</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023

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

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	תקבולים ע"ח אופציות	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח							
<u>(*)967,058</u>	<u>(*)335,283</u>	<u>-</u>	<u>(2,732)</u>	<u>6,103</u>	<u>(*)622,194</u>	<u>6,210</u>	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
(*)115,668	(*)115,668	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(*)9,710	-	(*)9,710	-	-	-	-	רכיב הוני של אג"ח להמרה שהונפק בתקופה
<u>1,092,436</u>	<u>450,951</u>	<u>9,710</u>	<u>(2,732)</u>	<u>6,103</u>	<u>(*)622,194</u>	<u>6,210</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022

(*) תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות חשבונאית - ראה באור 4.

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

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	תקבולים ע"ח אופציות	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח						
<u>(*)983,270</u>	<u>(*)247,748</u>	<u>(*)9,710</u>	<u>(2,732)</u>	<u>7,771</u>	<u>(*)713,663</u>	<u>7,110</u>
(18,366)	(18,366)	-	-	-	-	-
<u>964,904</u>	<u>229,382</u>	<u>9,710</u>	<u>(2,732)</u>	<u>7,771</u>	<u>713,663</u>	<u>7,110</u>

יתרה ליום 1 ביולי, 2023
סה"כ הפסד כולל לתקופה
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023

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

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	תקבולים ע"ח אופציות	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח						
<u>(*)1,077,044</u>	<u>(*)435,559</u>	<u>(*)9,710</u>	<u>(2,732)</u>	<u>6,103</u>	<u>(*)622,194</u>	<u>6,210</u>
15,392	15,392	-	-	-	-	-
<u>1,092,436</u>	<u>450,951</u>	<u>9,710</u>	<u>(2,732)</u>	<u>6,103</u>	<u>622,194</u>	<u>6,210</u>

יתרה ליום 1 ביולי, 2022
סה"כ רווח כולל לתקופה
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	תקבולים ע"ח אופציות	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח						
<u>(*)967,058</u>	<u>(*)335,283</u>	<u>-</u>	<u>(2,732)</u>	<u>6,103</u>	<u>(*)622,194</u>	<u>6,210</u>
(*)51,898	(*)51,898	-	-	-	-	-
92,369	-	-	-	-	91,469	900
1,668	-	-	-	1,668	-	-
(*)9,710	-	(*)9,710	-	-	-	-
<u>1,018,907</u>	<u>283,385</u>	<u>9,710</u>	<u>(2,732)</u>	<u>7,771</u>	<u>713,663</u>	<u>7,110</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2022
סה"כ הפסד כולל לשנה
הנפקת מניות לציבור, נטו
הנפקת כתבי אופציה
רכיב הוני של אג"ח להמרה
שהונפק בשנה
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

(*) תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות חשבונאית - ראה באור 4.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים בספטמבר 30		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח					
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
					תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(*)51,898	15,392	(18,366)	(*)115,668	(54,003)	רווח (הפסד) נקי לתקופה מפעילות נמשכת
התאמות					
74	-	-	-	-	הוצאות אחרות
(8,026)	(31,840)	11,539	(163,704)	24,105	הפסד (רווח) משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, מקדמות, קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(*)2,943	-	-	(*)1,275	-	שווי אופציות שהונפקו לחברת הניהול
(*)72,765	20,192	12,368	59,012	47,649	הוצאות מימון, נטו
(667)	(74)	(1,006)	(732)	(501)	גידול בלקוחות וחייבים אחרים
130	(321)	(249)	(1,250)	63	גידול (קטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
4,947	1,420	7,001	4,880	5,900	גידול בזכאים אחרים ויתרות זכות
20,268	4,769	11,287	15,149	23,213	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה					
(1,108,985)	(369,869)	(37,290)	(1,092,675)	(102,045)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות
-	(3,205)	-	(3,205)	-	תשלומים למוסדות בגין נדל"ן להשקעה
-	-	15,945	-	18,275	תמורה מביטול עסקת רכישת קרקע
(33,048)	35,483	12,619	(1,405)	20,348	שינוי בפיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים בבנקים, נטו
2,975	859	1,146	1,279	4,657	ריבית שהתקבלה במזומן
(7,010)	1,206	(1,376)	(5,670)	(3,786)	שינוי בפקדונות לזמן ארוך
(1,146,068)	(335,526)	(8,956)	(1,101,676)	(62,551)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
176,467	(35)	(139)	176,467	66,712	תמורה (עלויות) מהנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה בניכוי הוצאות הנפקה
92,369	-	-	-	-	תמורה בגין הנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה
1,063,049	272,534	13,500	1,063,021	13,500	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים
-	-	-	-	(4,113)	פירעון אגרות חוב לזמן ארוך
(4,608)	(1,689)	(15,402)	(3,886)	(182,847)	פירעון הלוואות לזמן ארוך לבנקים ומוסדות פיננסיים
(35,347)	(9,628)	(14,604)	(23,958)	(57,898)	ריבית ששולמה
1,291,930	261,182	(16,645)	1,211,644	(164,646)	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
166,130	(69,575)	(14,314)	125,117	(203,984)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
91,421	286,113	67,880	91,421	257,551	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
257,551	216,538	53,567	216,538	53,567	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות חשבונאית - ראה באור 4.

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
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
14,936	5,319	28,487	5,319	28,487
-	-	-	-	12,618

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

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

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

בהתאם לסעיף 3א64 לפקודה, חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 3א64(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין. למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, החברה עוסקת בנדל"ן מניב ומחזיקה בפרויקטים של דירות מגורים להשכרה ושטחי שירותים נלווים חלקם מניבים וחלקם בשלבי פיתוח בישראל. ליום 30 בספטמבר 2023 החברה עומדת בתנאים ובמגבלות המפורטים בסעיף 3א64(א) לפקודה.

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

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

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

גירעון בהון החוזר

נכון ליום 30 בספטמבר 2023, לחברה גרעון בהון החוזר (על בסיס סולו) בסך של כ-682 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי (על בסיס סולו) ליום 31 בדצמבר 2022 בסך של 158 מיליון ש"ח. הגרעון האמור בהון החוזר נובע בעיקר מהלוואות לרכישת קרקעות ביעוד לדירור להשכרה, בסך של כ-616 מיליון ש"ח, אשר סווגו במהלך שנת 2023 מהתחייבויות לזמן ארוך להתחייבויות השוטפות, בהתאם להסכמי המימון בין החברה לבנקים, אשר מועד פירעון המקורי נקבע לחודשים פברואר (237 מיליון ש"ח), מאי (104 מיליון ש"ח) ואוגוסט (275 מיליון ש"ח) 2024. ככוונת החברה לפעול מול הבנקים במטרה להאריך את מועד פרעון של הלוואות. השווי ההוגן של הקרקעות, המוצג במסגרת הנכסים הלא שוטפים (נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות), מסתכם ליום 30 בספטמבר, 2023, לסך של כ-750 מיליון ש"ח.

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

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

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים הביניים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים המתוקנים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 שפורסמו ביום 21 בספטמבר, 2023 (להלן - "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

הדוחות אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 בנובמבר, 2023.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

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

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

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

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

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

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

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

ביום 30 ביוני, 2023 עדכנה החברה את השווי הוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה שלה בהתבסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאי חיצוני. בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו באותו מועד נרשמה ירידת ערך בסכום כולל של כ- 12.6 מיליון ש"ח, בעקבות התאמות שווי הוגן, בעיקר בגין גידול בשווי הוגן של הפרויקטים באור יהודה (סך של כ- 14.1 מיליון ש"ח), אשדוד (סך של כ- 12.4 מיליון ש"ח), ראשון לציון (סך של כ- 16.3 מיליון ש"ח), אשקלון (סך של כ- 12.6 מיליון ש"ח) הנובעים בעיקר מעליה במחירי הדירות וקיצור התקופה עד למועד המימוש העתידי. מנגד בוצעו התאמות שווי הוגן לירידת ערך נכסים בתקופה של שישה חודשים בפרויקטים בלוד הרובע הבינלאומי (קיסון בסך של כ- 10 מיליון ש"ח), לוד בן שמן (קיסון בסך של כ- 32.5 מיליון ש"ח) וצומת פת בירושלים (קיסון בסך של כ- 25.9 מיליון ש"ח) הנובעים בעיקר מגידול בעלויות ההקמה הצפויות והפחתת עלויות אשראי שהונו.

בבחינה שנעשתה למועד הדוח, אשר כללה בין היתר את גורמי ההשפעה הכלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, מחירי קרקעות ודמי שכירות נהוגים באזור, נמצא כי נכון ליום 30 בספטמבר, 2023 ולרבעון השלישי של שנה זו, לא חל שינוי מהותי בהנחות שעמדו בבסיס הערכות השווי של נכסי החברה ביחס למועד האחרון בו נערכו להם הערכות שווי.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. המדיניות החשבונאית של החברה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות שישומה בדוחות השנתיים של החברה לשנת 2022, למעט כמפורט בביאור 4.

ב. שיעורי השינויים במדדים

מדד המחירים לצרכן "ידוע"	מדד המחירים לצרכן "בגין"	
%	%	
		<u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה:</u>
3.25	2.86	ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
4.40	4.29	ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
		<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:</u>
0.77	0.67	ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
1.23	1.04	ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
5.28	5.26	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)
111.53	111.42	מדד (בנקודות) ליום 30 בספטמבר 2023

א. שינוי במדיניות החשבונאית

בהתאם למדיניות החשבונאית אותה יישמה החברה עד לדוחות הכספיים ביניים ליום 30 ביוני 2023, כתבי אופציה שהוקצו לחברת הניהול טופלו כהסדר תשלום מבוסס מניות, המסולק במכשירים הוניים של החברה. מאחר שכתבי האופציה הוקצו בתמורה לשירותי ניהול בגין יעוץ וסיוע בגיוס הון, השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוקצו הופחת מתמורת ההנפקה של ההון שגויס וזאת מכיוון שתשלומים אלו במהותם מהווים עלויות המיוחסות במישרין לעסקה הונית.

במסגרת דיונים שהתקיימו עם רשות ניירות ערך בנוגע למדיניות החשבונאית לטיפול בכתבי אופציה המוקצים בתמורה לשירותי גיוס הון, נדונה חלופת טיפול חשבונאי אפשרי נוסף, ולפיו מלוא השווי ההוגן של כתבי האופציה המוקצים נזקף כהוצאה בדוח הרווח והפסד בתקופה בה הם מוקצים, חלופה אשר מיושמת על ידי מספר תאגידים אחרים, להם פעילות דומה לזו של החברה, והנוהגים גם הם להקצות כתבי אופציה בתמורה לשירותי ניהול בגין ייעוץ וסיוע בגיוסי הון (להלן – הטיפול החשבונאי החילופי). לאחר שדירקטוריון החברה והנהלתה בחנו את הרלבנטיות של הטיפול החשבונאי החילופי, והגיעו למסקנה, בין השאר, שיישומו יאפשר לאלו המיועדים להשתמש בדוחות הכספיים של החברה השוואתיות טובה יותר לחברות דומות לה, הוחלט כי החברה תיישם את הטיפול החשבונאי החילופי בדוחות הכספיים. לאור זאת, החל מהדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023 מיישמת החברה את הטיפול החשבונאי החילופי, וזוקפת את מלוא השווי ההוגן של כתבי אופציה המוקצים בתמורה לשירותי ניהול בגין ייעוץ וסיוע בגיוס הון כהוצאה בדוח הרווח והפסד בתקופה בה הם מוקצים. בהתאם לכך, התאימה החברה את מספרי ההשוואה, המוצגים בדוחות כספיים ביניים אלה, על מנת לשקף בהם למפרע את המדיניות החשבונאית החדשה.

ב. להלן השפעת השינוי במדיניות החשבונאית

השפעה על סעיפי הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2022		
כפי שדווח בעבר	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כמדווח בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח		
323,959	917	324,876
720,571	7,841	728,412
292,143	(8,758)	283,385
1,019,824	(917)	1,018,907
אגרות חוב		
פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו		
יתרת רווח		
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה		
ליום 30 בספטמבר 2022		
כפי שדווח בעבר	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כמדווח בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח		
323,315	1,205	324,520
629,102	6,173	635,275
458,329	(7,378)	450,951
1,093,641	(1,205)	1,092,436
אגרות חוב		
פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו		
יתרת רווח		
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה		
ליום 01 ביולי, 2022		
כפי שדווח בעבר	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כמדווח בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח		
629,102	6,173	635,275
442,937	(7,378)	435,559
1,078,249	(1,205)	1,077,044
פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו		
יתרת רווח		
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה		

ביאור 4 - שינוי במדיניות חשבונאית (המשך)

ב. להלן השפעת השינוי במדיניות החשבונאית (המשך)

השפעה על סעיפי הדוח על המצב הכספי

ליום 01 ביולי, 2023

כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח		
728,412	7,841	720,571
247,748	(8,758)	256,508
983,270	(917)	984,189

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

השפעה על סעיפי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח		
(29,349)	(2,943)	(26,406)
(76,733)	288	(77,021)
(51,898)	(2,655)	(49,243)
(0.82)	(0.04)	(0.78)

הוצאות הנהלה וכלליות
עלויות מימון
הפסד נקי והפסד כולל לתקופה
הפסד בסיסי / מדולל למניה (בש"ח)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022

כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח		
(20,508)	(1,275)	(19,233)
115,668	(1,275)	116,943
1.86	(0.02)	1.88
1.69	(0.02)	1.71

הוצאות הנהלה וכלליות
רווח נקי ורווח כולל לתקופה
רווח בסיסי למניה (בש"ח)
רווח מדולל למניה (בש"ח)

פרויקט בת ים מעונות סטודנטים

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

בשל האמור, החל מהדוחות הכספיים ביניים ליום 31 במרץ 2023 גרעה החברה את הפרויקט מיתרת נכסי הנדל"ן להשקעה וזאת כנגד סכום ההשבה בסך של כ- 30.9 מיליון ש"ח אשר הוצג תחת סעיף חייבים.

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

נכון ליום 30 בספטמבר 2023, יתרת סכום ההשבה מופיע בסעיף חייבים בסך של כ- 12.9 מיליון ש"ח.

יצוין כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, התב"ר להשבת הכספים ששולמו בגין המקרקעין טרם אושר ע"י משרד הפנים.

ביאור 6 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

הלוואות בקשר עם פרויקטים נופי בן שמן, לוד, הרובע הבינלאומי לוד וצומת פת בירושלים

במהלך חודש מרץ 2023, בעקבות ירידה בשווי של הקרקעות בשכונת נופי בן שמן וברובע הבינלאומי בלוד, הגיעה החברה להסכמות עם הבנקים שהעמידו מימון לרכישתן, לפיהן תותאמה הלוואות שהועמדו לחברה למימון רכישת הנכסים, כך שכל הלוואה תשקף שיעור של 80%-75% משווי המעודכן של כל נכס בהתאמה, והחברה תפרע בפירעון מוקדם חלק מהלוואות.

בעקבות כך, בחודש מרץ 2023 פרעה החברה בפירעון מוקדם חלק מהלוואות בסך כולל של 160 מיליון ש"ח. למידע נוסף ראו ביאורים 8(ב) ו- 8(ב)5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

במהלך חודש ספטמבר 2023 החלה החברה בדיונים עם הגופים המממנים את הפרויקטים, בן שמן בלוד וצומת פת בירושלים (להלן: "הקרקעות") בדבר התאמות נדרשות (אם בכלל) בקשר עם הערכות שווי שבוצעו לפרויקטים אלו נכון ליום 30 ביוני 2023. בעקבות האמור, ביום 30 בספטמבר 2023 פרעה החברה בפירעון מוקדם סך של כ- 15 מיליון ש"ח מתוך הלוואה בפרויקט בן שמן בלוד.

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

במהלך חודש מאי 2023, ביצעה החברה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בסך של 75 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת של החברה (אגרות החוב (סדרה א') במחיר של 89.5 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה א') אשר משקף תשואה לפדיון בשיעור של 3.72%, ובתמורה כוללת ברוטו בסך של כ- 67.1 מיליון ש"ח, כך שלמועד אישור דוחות כספיים ביניים אלה ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') של החברה במחזור היו 223.2 מיליון ש"ח ערך נקוב.

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

אגרות החוב הנוספות תהיינה שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה א') שהיו קיימות טרם הרחבת הסדרה ומהוות סדרה אחת לכל דבר ועניין.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, תמורת ההנפקה בסך של כ- 67.1 מיליון ש"ח, התקבלה במלואה, וכן, נרשמו הערות האזהרה לטובת נאמן אגרות החוב (סך של כ- 49.5 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה התקבלו עד לחודש ספטמבר 2023, וסך של כ- 17.6 מיליון ש"ח התקבלו בחודש אוקטובר 2023).

הסכם מימון - פרויקט אשקלון אגמים

פרויקט בו זכתה החברה במכרז שפרסמה חברת "דירה להשכיר" בנוגע למתחם להקמת 196 יח"ד (לא כולל הקלות) בשכונת אגמים בעיר אשקלון.

בהתאם לתנאי המכרז 100 דירות שתיבנינה מיועדות להשכרה ארוכת טווח שלא תפחת מ-15 שנה ברציפות, ויתרת 96 דירות ניתנות למכירה פרטנית בשוק החופשי על פי תנאי המכרז. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022, התקבלו היתרי בניה בגין כלל בנייני הפרויקט והחלו עבודות ההקמה שצפויות להסתיים במהלך הרבעון השני של שנת 2024.

בחודש ספטמבר 2023, התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת אשראי בסך של כ- 144 מיליון ש"ח למימון הקמת פרויקט אשקלון אגמים. מועד פירעון האשראי יבוצע בתשלום אחד לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2024 וישא ריבית בשיעור פריים + 1%.

ביאור 6 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

הסכם מימון - פרויקט אשקלון אגמים (המשך)

להבטחת פירעון האשראי שיועמד לחברה במסגרת הסכם הלוואה, החברה תשעבד:

- בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך השיעבוד על כל זכויות הלווה על פי ההסכם עם רמ"י.
- שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השיעבוד של כל זכויות הפרויקט ועל כל זכויות הלווה על פי ההסכם עם קבלן הביצוע
- בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך השיעבוד את מלוא זכויות הלווה על פי חוזה שכירות שיחתמו בינה לבין שוכרי שטחים בפרויקט.

נכון לתאריך הדוח, יתרת האשראי המנוצלת עמדה על סך של כ- 13.5 מיליון ש"ח.

ביאור 7 - הקצאת אופציות לחברת הניהול

בהמשך לאמור בביאור 14 (ז) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, בדבר הנפקה של 9,000,220 מניות רגילות של החברה בדרך של זכויות, אשר בעקבותיה, התגבשה זכאותה של חברת הניהול להקצאת 450,011 אופציות הניתנות למימוש למניות החברה, במהלך חודש פברואר 2023 התקבל אישור הבורסה לרישום סך של כ- 396,010 מניות רגילות שתנבענה ממימוש האופציות כאמור.

יתרת האופציות להן זכאית חברת הניהול כאמור, בסך של כ- 54,001 אופציות, יכול שתוקצינה למנכ"ל החברה בהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות עמו, וזאת על פי בקשת חברת הניהול ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על-פי דין.

ביאור 8 - בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת

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

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

ביאור 9 - מכשירים פיננסיים

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר			
2022		2022		2023	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח					
136,861	160,424	147,425	158,489	207,489	229,066
157,500	169,821	165,600	169,249	158,400	172,761
832,465	968,425	837,810	946,212	820,565	991,928

אגרות חוב סחירות (*)
אגרות חוב סחירות הניתנות להמרה למניות החברה (*)
הלוואות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות בריבית קבועה (**)

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

(**) השווי ההוגן של הלוואות נמדד באמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים. שיעור היוון השימש לצורך הערכת שיטת היוון תזרימי המזומנים ליום 30 בספטמבר, 2023 הינו 4.52% - 4.5%. כאשר בתקופה המקבילה אשתקד עמד על 3.66% - 3.52%.

מלחמת "חרבות ברזל"

בעקבות מתקפת פתע על ישראל שהחלה ביום 7 באוקטובר 2023 בהובלת ארגון החמאס, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל", 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.

בהמשך לאמור, חשופה החברה לגורמי סיכון שונים הנובעים מהשפעות המלחמה, וביניהם: (1) השפעה על פעילות באתרי בניה ובהתאם על מועדי השלמת הפרויקטים; (2) השפעה, בטווח הקצר, על שיעור גביית דמי השכירות מלקוחות, כתוצאה משיעורם הגבוה של המגויסים למילואים וקיטון משמעותי בפעילות במשק בזמן המלחמה; (3) שינויים בתנאים המאקרו כלכליים בישראל, אשר עשויים להשפיע על עלויות מימון הפעילות וכן על יכולת קבלת מימון.

בהמשך לעליות הריבית במשק החל מהמחצית הראשונה של 2022, להערכת החברה, המלחמה תוביל בטווח הקצר להמשך הקיטון המשמעותי בהיקף רכישת דירות וזאת על רקע החששות הביטחוניים, החשש לצמיחת שיעורי האבטלה ואי הודאות הכלכלית. כמו כן, מיעוט העסקאות בשוק הנדל"ן טרום המלחמה, אף ממשיך ומצטמצם. שחקנים בשוק הנדל"ן מקטינים פוזיציות ומשקיעים בעיקר בעסקאות המבטאות מחיר הזדמנותי. בהתאם, להערכת החברה, התנהגות המשקיעים כאמור עשויה להשפיע על מחירי הנכסים בעסקאות שייעשו בטווח הזמן הקצר. עם זאת, להערכת החברה, בטווח הזמן הבינוני, תתכן הפחתת ריבית בנק ישראל, אשר, בין היתר, עשויה להשפיע לחיוב על פעילות המשק והצמיחה הכלכלית. בהקשר זה, יצוין כי סביבת הריבית הגבוהה טרום המלחמה השפיעה על חברות הנדל"ן, לאור המודל העסקי שלהן הנשען על גיוס חוב ומקורות להשקעת הון עצמי נדרש בפרויקטים. להערכת החברה, התמשכות המלחמה בשילוב עם סביבת ריבית גבוהה עשויות להגביר את ההשלכות הפיננסיות השליליות ובפרט הלחץ התזרימי.

פעילות החברה ממומנת, בין היתר, באמצעות אשראי בנקאי ומוסדות פיננסיים, לרבות ליווי סגור לפרויקט בהקמה, באמצעות הון עצמי וכן באמצעות חוב שמקורו בשוק ההון. נכון למועד אישור הדוחות הכפיים ביניים, לא חל שינוי בתנאי החלואות שהועמדו לחברה או בתנאי המימון של פרויקט קיים שבליוי.

עם פרוץ המלחמה בתחילת חודש אוקטובר 2023, הושבתו לתקופה קצרה עבודות ההקמה בפרויקט בהקמה בייזום של החברה ובשלושה פרויקטים בהקמה שנרכשו מצד ג'. למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, חודשו העבודות בכלל האתרים ובשלב זה החברה אינה צופה עיכובים מהותיים במסירת הדירות עקב השבתה זו.

כמו כן, למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, החברה אינה מזהה שינוי מהותי בגביית שכר דירה ובשיעורי התפוסה בפרויקטים המניבים עקב מצב הלחימה.

יובהר, כי בשלב זה עדיין קיים חוסר וודאות משמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, משך זמנה והיקף השפעותיה העתידיות על הפעילות הכלכלית במשק, על השווקים הפיננסיים ועל תחומי הפעילות של החברה וכתוצאה מכך, בין היתר, על הכנסותיה מדמי שכירות והיקפן וכן על מקורות המימון שיועמדו לטובת פעילותה. לפיכך, בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשפעה של המלחמה על פעילות החברה, מצבה העסקי ותוצאות פעולותיה.

הנפקת זכויות

ביום 16 בנובמבר, 2023, אישר דירקטוריון החברה הנפקת מניות וכתבי אופציה רשומים בדרך של זכויות על ידי החברה באמצעות דוח הצעת מדף אשר יפורסם בד בבד עם פרסומם של דוחות כספיים ביניים אלה, לפיו תציע החברה בין 27,161,590 לבין 30,248,010 מניות רגילות של החברה ובין 19,013,113 לבין 21,173,607 כתבי אופציה (סדרה 1) רשומים על שם הניתנים למימוש ל- 19,013,113 עד 21,173,607 מניות רגילות של החברה, לבעלי ניירות הערך הקיימים בחברה בתום יום המסחר של יום 23 בנובמבר 2023, באופן שכל מחזיק ב-27 מניות רגילות של החברה (או ב-27 אופציות לא רשומות המזכות אותו, על פי תנאיהן, בזכויות), יהיה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת, הכוללת 10 מניות רגילות במחיר של 4 ש"ח למניה ו-7 כתבי אופציה רשומים על שם (סדרה 1) ללא תמורה, ובסך הכל במחיר 40 ש"ח ליחידת זכות.

ביום 16 בנובמבר, 2023 הודיעו אזורים השקעות (באמצעות אזורים בנין) וחברת הניהול על כוונתם לנצל את הזכויות שתוצענה להן במסגרת ההנפקה כאמור לעיל.

ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

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

הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה עצמה

ליום 30 בספטמבר 2023

אזורים
Living
שכירות ארוכת טווח

מידע כספי נפרד ליום 30 בספטמבר 2023

התוכן

עמוד

2	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים <u>מידע כספי נפרד</u> :
3	תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים
4	תמצית נתונים על הרווח והפסד ביניים
5-6	תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים
7-10	תמצית מידע נוסף לדוחות הכספיים ביניים

**דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 16 בנובמבר 2023

31 בדצמבר 2022	30 בספטמבר		
	2022	2023	
(מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
			נכסים שוטפים
250,546	215,723	53,514	מזומנים ושווי מזומנים
46,275	9,853	24,544	פיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים
545	3,730	13,397	לקוחות וחייבים אחרים
297,366	229,306	91,455	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים בלתי שוטפים
2,192	2,116	1,761	פיקדונות לזמן ארוך מוגבלים בשימוש
548,493	505,917	571,191	השקעות בחברה מוחזקת
477,000	220,000	490,027	נדל"ן להשקעה מניב
1,144,621	1,565,725	1,202,554	נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות
8,651	5,525	8,651	אופציה לרכישת נדל"ן להשקעה
21	21	21	רכוש קבוע
2,180,978	2,299,304	2,274,205	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
2,478,344	2,528,610	2,365,660	סה"כ נכסים
			התחייבויות שוטפות
99,447	99,420	715,826	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים
1,563	1,543	1,636	חלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים
4,867	3,218	5,019	חלויות שוטפות של אגרות חוב
14,393	4,830	26,221	ספקים, קבלנים ונותני שירותים
18,073	14,227	24,468	זכאים אחרים ויתרות זכות
138,343	123,238	773,170	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
(*)324,876	(*)324,520	395,957	אגרות חוב
891,976	891,525	116,192	אשראי לזמן ארוך מתאגידים ומוסדות פיננסיים
104,242	96,891	115,437	הלוואה מחברה מוחזקת
1,321,094	1,312,936	627,586	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
7,110	6,210	7,110	הון מניות
(*)728,412	(*)635,275	728,412	פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו
(*)283,385	(*)450,951	229,382	יתרת רווח
1,018,907	1,092,436	964,904	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
2,478,344	2,528,610	2,365,660	סה"כ התחייבויות והון

(*) תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות חשבונאית - ראה באור 8

ערן ענבים מנכ"ל	עומר סגל סמנכ"ל כספים,	חיים (הרש) פרידמן יו"ר דירקטוריון,
--------------------	---------------------------	---------------------------------------

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 16 בנובמבר 2023

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

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					
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
8,113	2,061	3,673	5,736	10,739	הכנסות דמי שכירות, אחזקת וניהול נכסים
(1,244)	(288)	(293)	(829)	(1,013)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
6,869	1,773	3,380	4,907	9,726	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
(181,286)	(2,376)	(14,639)	19,088	(57,605)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(946)	(247)	(12)	(474)	(274)	ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(*) (29,279)	(7,039)	(7,330)	(*) (20,480)	(21,116)	הוצאות פרסום ושיווק
(74)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(204,716)	(7,889)	(18,601)	3,041	(69,269)	הוצאות אחרות, נטו
					רווח (הפסד) מפעולות
3,720	823	886	1,190	3,899	הכנסות מימון
(*) (24,936)	(6,282)	(2,340)	(20,021)	(11,331)	הוצאות מימון
(21,216)	(5,459)	(1,454)	(18,831)	(7,432)	הוצאות מימון, נטו
174,034	28,740	1,689	131,458	22,698	חלק החברה בתוצאות של חברות כלולות
(51,898)	15,392	(18,366)	115,668	(54,003)	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(*) (51,898)	15,392	(18,366)	(*) 115,668	(54,003)	רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה
					רווח (הפסד) נקי ורווח כולל לתקופה

(*) תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות חשבונאית - ראה באור 8

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					
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת				
(51,898)*	15,392	(18,366)	(115,668)*	(54,003)	רווח (הפסד) נקי לתקופה מפעילות נמשכת
	התאמות				
(174,034)	(28,740)	(1,689)	(131,458)	(22,698)	חלק הקבוצה בתוצאות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
74	-	-	-	-	הוצאות אחרות הפסד (רווח) משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, מקדמות, קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
181,286	2,376	14,639	(19,088)	57,605	שווי אופציות שהונפקו לחברת הניהול
(2,943)*	-	-	(1,275)*	-	הוצאות מימון, נטו
(21,216)*	5,459	1,454	18,831	7,432	גידול בלקוחות וחיובים אחרים
(393)	(135)	(1,194)	(372)	(234)	גידול (קטיון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
(959)	698	64	1,022	202	גידול בזכאים אחרים ויתרות זכות
3,743	(47)	5,513	3,775	5,193	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) שוטפת
(18,021)	(4,997)	421	(10,347)	(6,503)	
	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה				
(1,093,310)	(366,779)	(37,290)	(1,079,916)	(101,985)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות
-	(3,205)	-	(3,205)	-	תשלומים למוסדות בגין נדל"ן להשקעה
-	-	15,945	-	18,275	תמורה מביטול עסקת רכישת קרקע שינוי בפיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים בבנקים, נטו
(27,156)	37,748	16,068	9,266	21,731	ריבית שהתקבלה במזומן גביית הלוואות לזמן ארוך מחברה מוחזקת, נטו
2,727	823	886	1,190	3,899	שינוי בפקדונות לזמן ארוך
261,709	(4,951)	6,269	254,358	12,166	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) השקעה
(572)	2,507	(13)	(496)	431	
(856,602)	(333,857)	1,865	(818,803)	(45,483)	
	תזרימי מזומנים מפעילות מימון				
176,467	(35)	(139)	176,467	66,712	תמורה מהנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה בניכוי הוצאות הנפקה
92,369	-	-	-	-	תמורה מהנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה
791,320	274,984	13,500	791,320	13,500	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאים וממוסדות פיננסיים
-	-	-	-	(4,113)	פירעון אגרות חוב לזמן ארוך
(1,438)	-	(15,402)	(716)	(176,184)	פירעון הלוואות לזמן ארוך לבנקים ומוסדות פיננסיים
(24,680)	(7,251)	(14,591)	(13,329)	(44,961)	ריבית ששולמה
1,034,038	267,698	(16,632)	953,742	(145,046)	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) מימון
159,415	(71,156)	(14,346)	124,592	(197,032)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
91,131	286,879	67,860	91,131	250,546	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
250,546	215,723	53,514	215,723	53,514	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*): תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות חשבונאית - ראה באור 8

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

נספח א' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים 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				
	(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
15,385	5,319	28,487	5,319	28,487	
-	-	-	-	12,618	

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

1 – כללי

א. הישות המדווחת

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

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

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

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

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

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

ב. כללי

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

יש לקרוא את תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים זה ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ליום ולשנה שהסתיימה יום 31 בדצמבר 2022 וביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023.

1 – כללי (המשד)

גירעון בהון החוזר

נכון ליום 30 בספטמבר 2023, לחברה גרעון בהון החוזר (על בסיס סולו) בסך של כ-682 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי (על בסיס סולו) ליום 31 בדצמבר 2022 בסך של 158 מיליון ש"ח. הגרעון האמור בהון החוזר נובע בעיקר מהלוואות לרכישת קרקעות בייעוד לדיור להשכרה, בסך של כ-616 מיליון ש"ח, אשר סווגו במהלך שנת 2023 מהתחייבויות לזמן ארוך להתחייבויות השוטפות, בהתאם להסכמי המימון בין החברה לבנקים, אשר מועד פירעון המקורי נקבע לחודשים פברואר (237 מיליון ש"ח), מאי (104 מיליון ש"ח) ואוגוסט (275 מיליון ש"ח) 2024. בכונת החברה לפעול מול הבנקים במטרה להאריך את מועד פרעון של ההלוואות. השווי ההוגן של הקרקעות, המוצג במסגרת הנכסים הלא שוטפים (נדל"ן להשקעה בהקמה מקדמות וקרקעות), מסתכם ליום 30 בספטמבר, 2023, לסך של כ-750 מיליון ש"ח.

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

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

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 כמפורט בביאור 8.
המידע הכספי הנפרד אושר לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 בנובמבר 2023.

3 – נדל"ן להשקעה

בקשר עם מידע ועדכונים בגין הפרויקטים של החברה, ראו באור 5 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023. בנוגע לשינוי בשווי ההוגן של נכסי החברה בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023, ראו באור 2 ג' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים לאותו מועד.

4 – הלוואות ואשראי מתאגידים פיננסיים ומנותני שירותים אחרים

בקשר לפירעון מוקדם של הלוואות בפרויקטים נופי בן שמן לוד והרובע הבינלאומי בלוד, הנפקת אגרות חוב (סדרה א) בדרך של הרחבת סדרה והתקשרות בהסכם מימון בפרויקט אשקלון אגמים, ראו באור 6 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.

5 – הקצאת אופציות לחברת הניהול

בקשר להקצאת אופציות למניות לחברת הניהול בגין הנפקת מניות החברה בדרך של זכויות, ראו באור 7 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.

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

בקשר לאגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה ראו באור 6 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.

7 – בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת

החברה לומדת את בקשת האישור ותגיש את תגובתה כנדרש בהתאם להוראות הדין. כמו כן, בהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של החברה, הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ- 50%. ראו באור 8 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.

8 – שינוי במדיניות חשבונאית

א. שינוי במדיניות החשבונאית

בהתאם למדיניות החשבונאית אותה יישמה החברה עד לדוחות הכספיים ביניים ליום 30 ביוני 2023, כתבי אופציה שהוקצו לחברת הניהול טופלו כהסדר תשלום מבוסס מניות, המסולק במכשירים הוניים של החברה. מאחר שכתבי האופציה הוקצו בתמורה לשירותי ניהול בגין יעוץ וסיוע בגיוס הון, השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוקצו הופחת מתמורת ההנפקה של ההון שגויס וזאת מכיוון שתשלומים אלו במהותם מהווים עלויות המיוחסות במישרין לעסקה הונית.

במסגרת דיונים שהתקיימו עם רשות ניירות ערך בנוגע למדיניות החשבונאית לטיפול בכתבי אופציה המוקצים בתמורה לשירותי גיוס הון, נדונה חלופת טיפול חשבונאי אפשרי נוסף, ולפיו מלוא השווי ההוגן של כתבי האופציה המוקצים נזקף כהוצאה בדוח הרווח והפסד בתקופה בה הם מוקצים, חלופה אשר מיושמת על ידי מספר תאגידים אחרים, להם פעילות דומה לזו של החברה, והנוהגים גם הם להקצות כתבי אופציה בתמורה לשירותי ניהול בגין ייעוץ וסיוע בגיוס הון (להלן – הטיפול החשבונאי החילופי). לאחר שדירקטוריון החברה והנהלתה בחנו את הרלבנטיות של הטיפול החשבונאי החילופי, והגיעו למסקנה, בין השאר, שיישומו יאפשר לאלו המיועדים להשתמש בדוחות הכספיים של החברה השוואתיות טובה יותר לחברות דומות לה, הוחלט כי החברה תיישם את הטיפול החשבונאי החילופי בדוחות הכספיים. לאור זאת, החל מהדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023 מיישמת החברה את הטיפול החשבונאי החילופי, וזוקפת את מלוא השווי ההוגן של כתבי אופציה המוקצים בתמורה לשירותי ניהול בגין ייעוץ וסיוע בגיוס הון כהוצאה בדוח הרווח והפסד בתקופה בה הם מוקצים. בהתאם לכך, התאימה החברה את מספרי ההשוואה, המוצגים בדוחות כספיים ביניים אלה, על מנת לשקף בהם למפרע את המדיניות החשבונאית החדשה.

ב. להלן השפעת השינוי במדיניות החשבונאית

השפעה על סעיפי הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2022			
כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כפי שדווח בעבר	
אלפי ש"ח			
324,876	917	323,959	אגרות חוב
728,412	7,841	720,571	פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו
283,385	(8,758)	292,143	יתרת רווח
1,018,907	(917)	1,019,824	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
ליום 30 בספטמבר 2022			
כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כפי שדווח בעבר	
אלפי ש"ח			
324,520	1,205	323,315	אגרות חוב
635,275	6,173	629,102	פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו
450,951	(7,378)	458,329	יתרת רווח
1,092,436	(1,205)	1,093,641	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

8 – שינוי במדיניות חשבונאית (המשך)

ב. להלן השפעת השינוי במדיניות החשבונאית (המשך)

השפעה על סעיפי רווח או הפסד

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח		
(29,279)	(2,943)	(26,336)
(24,936)	288	(25,224)
(51,898)	(2,655)	(49,243)

הוצאות הנהלה וכלליות

עלויות מימון

הפסד נקי והפסד כולל לתקופה

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022

כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח		
(20,480)	(1,275)	(19,205)
115,668	(1,275)	116,943

הוצאות הנהלה וכלליות

רווח נקי ורווח כולל לתקופה

9 – מלחמת "חרבות ברזל"

בקשר למלחמת "חרבות ברזל" שהחלה לאחר תאריך המאזן ביום 7 באוקטובר, 2023, ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2023.

10 – הנפקת זכויות

בקשר להנפקת זכויות, ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2023.

ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי ליום 30 בספטמבר 2023

מצורף בזאת דוח הרבעון השלישי לשנת 2023 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי

ועל גילוי לפי תקנה 38ג(א):

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, ואשר 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, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2023 (אשר פורסם ביום 31 באוגוסט 2023) ("הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצא שהבקרה הפנימית אינה 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 הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל קיימת בבקרה הפנימית חולשה מהותית, ולפיכך הבקרה הפנימית אינה אפקטיבית.

להלן פירוט בדבר החולשה המהותית הקיימת בבקרה הפנימית:

במסגרת תהליך עריכת הדוחות הכספיים ביניים ליום 30 ביוני 2023 איתרה הנהלת החברה ממצא, אשר הובא לידיעת הדירקטוריון, שיש בו בכדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית

כפי שסוכמה והוצגה במסגרת הדוח השנתי אשר פורסם ביום 28 במרץ 2023 בדבר הבקרה הפנימית לשנת 2022, כמפורט להלן:

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

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

כתוצאה מטעות זו, החברה ביצעה תיאום בדרך של הצגה מחדש (Restatement) של דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולדוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, וזאת על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת הטעות. לפרטים נוספים ראו ביאור 3(טו) לדוח הכספי המתוקן ליום 31 בדצמבר 2022, אשר פורסם ביום 21 בספטמבר 2023, הנכלל במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022.

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

בשל האמור לעיל, בהתבסס על הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון ובהתבסס על הממצא שנתגלה להנהלה ולדירקטוריון כאמור לעיל, קיימת בבקרה הפנימית בתהליך בחינת הערכות שווי במסגרת הנדליין להשקעה חולשה מהותית ולכן הבקרה הפנימית ליום 31 בדצמבר 2022 אינה אפקטיבית. הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון (כהגדרתו לעיל) הינו המועד הראשון בו ניתן גילוי לחולשה כאמור.

להערכת הנהלה והדירקטוריון לחולשה כאמור לא הייתה השפעה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בדוח הכספי ליום 30 בספטמבר, 2023.

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

1. בחינות מעמיקות ע"י כלל נושאי המשרה בהנהלת החברה, לגבי הפרמטרים הכלכליים והנחות המודל ששימשו בהערכות השווי של הקרקעות ושל פרויקט בהקמה, בהן התרחשה הטעות של מעריך השווי החיצוני.
 2. בחינת הערכות השווי של נכסיה המניבים של החברה על מנת לוודא שלא קיימת בהן טעות.
 3. בחינת סבירות ע"י הנהלת החברה של השווי ההוגן המעודכן שנקבע על ידי מעריך השווי אל מול כלל האינדיקציות החיצוניות המעידות על טווח השווי הסביר, בהתייחס להערכות השווי בהן אירעה הטעות.
 4. בחינה על ידי הנהלת החברה את האופן שבו מעריך השווי בחן מחדש את כל הנחות המודל והפרמטרים הכלכליים שבמודל.
 5. קבלת חוות דעת סוקרת מאת מעריך שווי בלתי תלוי נוסף בהתאם לתקן 14 אשר פורסם ע"י מועצת שמאי המקרקעין והועדה לתקינה שמאית.
 6. ביצוע בקורות נרחבות לבחינת תחשיבי השווי שהתקבלו ממעריך השווי הנוסף.
 7. קיום דיון מעמיק בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ובדירקטוריון החברה במסגרתו הוצגו ממצאי הפערים בבקרה הפנימית והתהליך שיושם על ידי הנהלת החברה כאמור לעיל.
- לאור זיהוי החולשה המהותית כאמור, ההנהלה בפיקוח דירקטוריון החברה, ביצעו עד ליום 31 באוקטובר 2023, התאמה מחדש, חידוד, חלוקה והגדרה ברורה של תחומי האחריות בישום תהליכי הבקרה והבחינה של הערכות השווי, בין הגורמים הרלוונטיים בחברה בהתאם לניסיונם.

הצהרות מנהלים - לפי תקנות 38ג(ד)(1)-(2) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים, התש"ל - 1970:

הצהרת מנהל כללי

אני, ערן עזרא ענבים, מצהיר כי:

- 1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט אזורים - הפ.ליווינג בע"מ (להלן: "החברה") לרבעון השלישי של שנת 2023 (להלן: "הדוחות").
- 2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- 3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של 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 יכולתה 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון ליום 30 ביוני 2023 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.

ערן עזרא ענבים, מנכ"ל

תאריך

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים

אני, עומר סגל, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן: "החברה") לרבעון השלישי של שנת 2023 (להלן: "הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של 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 ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון ליום 30 ביוני 2023 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

עומר סגל, סמנכ"ל כספים

תאריך