



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ
דוח תקופתי לשנת 2023

תוכן העניינים

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

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



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

עמוד	כותרת	סעיף
2	פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו	.1
5	מידע כספי לגבי פעילות התאגיד	.2
6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה	.3
10	תחום היזמות לבניה למגורים	.4
62	תחום המגורים להשכרה בישראל	.5
76	תחום הנכסים המניבים בישראל	.6
80	תחום נדל"ן מניב למגורים בארצות הברית	.7
90	הון אנושי	.8
90	הון חוזר	.9
91	מימון	.10
94	מיסוי	.11
94	רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים	.12
94	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	.13
95	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	.14
103	הליכים משפטיים	.15
103	יעדים ואסטרטגיה	.16
104	צפי להתפתחות בשנה הקרובה והתפתחויות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	.17
105	מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים	.18
105	דיון בגורמי סיכון	.19

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

תיאור עסקי התאגיד לשנת 2023

בפרק זה מובא להלן תיאור עסקי אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("אזורים" או "החברה") והתפתחות עסקיה בשנת 2023 ("תקופת הדוח"). למעט אם נאמר מפורשות אחרת, הנתונים המופיעים בפרק זה נכונים ליום 31 בדצמבר 2023.

1. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

1.1 כללי

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

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

- (א) תחום היזמות לבניה למגורים בישראל;
- (ב) תחום מגורים להשכרה בישראל;
- (ג) תחום נכסים מניבים בישראל;
- (ד) תחום נדל"ן מניב למגורים בארצות הברית.

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

1.2 להלן פירוט תמציתי בדבר תחומי הפעילות של הקבוצה

1.2.1 תחום היזמות לבניה למגורים בישראל

בתחום זה פועלת הקבוצה כיזמית. תחום זה כולל בעיקרו, רכישת קרקעות וייזום של פרויקטים למגורים וביצועם, לרבות שלבי התכנון, הבניה, השיווק והמכירה, של דירות מגורים בפריסה ארצית וכן רכישה ומכירה של זכויות בקרקעות. נכון למועד הדוח, לחברה פרויקטים ועתודות קרקע בישראל הנמצאים בשלבים שונים של הקמה, שיווק ו/או תכנון הכוללים מעל 37,000 יחידות דיור מתוכננות. לפירוט אודות פעילות הקבוצה בתחום היזמות לבניה למגורים ראו סעיף 4 להלן.

1.2.2 תחום המגורים להשכרה בישראל

הקבוצה פועלת בתחום זה בייזום, בתכנון, בהקמה ובביצוע וכן בהפעלה של פרויקטים ביעוד להשכרה למגורים, וכן ברכישת יחידות דיור המוקמות על ידי יזמים אחרים וזאת במטרה להשכירן כנכסים מניבים באמצעות קרן להשקעות במקרקעין שהוקמה לצורך ריכוז פעילותה של החברה בתחום המגורים להשכרה. ביום 5 בפברואר 2020 השלימה ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("אזורים ליווינג") הנפקה לציבור של מניותיה והן החלו להיסחר בבורסה ביום 9 בפברואר 2020. נכון למועד דוח זה, מחזיקה החברה בשיעור של כ- 37.37% מהונה המונפק והנפרע של אזורים ליווינג (35.38% בדילול מלא). החברה, באמצעות ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת, שותפות בשליטתה המלאה מספקת לאזורים ליווינג שירותי ניהול.

נכון למועד דוח זה, לאזורים ליווינג 11 מתחמי דיור שונים בפריסה ארצית בשלבי תכנון, הקמה והפעלה הכוללים כ- 2,200 יחידות דיור במטרה להשכירן לטווח ארוך, מתוכם ארבעה נכסים הכוללים 770 יחידות דיור מאוכלסים ומניבים. בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים כפרק ג' של דוח תקופתי זה ("הדוחות הכספיים") מופיע תחום הפעילות בשם "תחום הנדל"ן להשקעה למגורים בישראל". לפירוט אודות פעילות הקבוצה בתחום המגורים להשכרה בישראל, ראו סעיף 5 להלן.

1.2.3 תחום הנכסים המניבים בישראל

בתחום זה הקבוצה פועלת בייזום, בתכנון, בהקמה ובביצוע של פרויקטים הכוללים שטחי משרדים ומסחר המוקמים כחלק מפרויקטי המגורים של החברה ועם השלמת הקמתם החברה משכירה ומתפעלת נכסים אלו. נכון למועד דוח זה, החברה מחזיקה כ- 50% בפרויקט הרצליה הילס הכולל שטחי משרדים ומסחר ובשלושה מרכזים מסחריים שכונתיים מניבים שהוקמו כאמור כחלק מפרויקטי המגורים של החברה. בנוסף, לחברה מספר מרכזים מסחריים שכונתיים שנמצאים בשלבי הקמה או תכנון שונים. כמו כן, לחברה מספר קרקעות משמעותיות לגביהן בוחנת החברה את מימושן באופן המיטבי, בין בדרך של ייזום ובין בדרך של מימוש. בדוחות הכספיים מופיע תחום הפעילות בשם "תחום הנדל"ן להשקעה שאינו למגורים בישראל". לפירוט אודות פעילות הקבוצה בתחום הנכסים המניבים בישראל, ראו סעיף 6 להלן.

1.2.4 תחום נדל"ן מניב למגורים בארצות הברית

הקבוצה פועלת בתחום זה בייזום, בתכנון, בהקמה ובביצוע וכן בהפעלה של פרויקטים ביעוד להשכרה למגורים בארה"ב, למטרת הנבה של הכנסות שכירות. נכון למועד דוח זה, לקבוצה מתחם מגורים מאוכלס ומניב הכולל 180 יחידות דיור להשכרה ביונקרס (ניו-יורק), ארה"ב, שני פרויקטים נוספים בהקמה הכוללים 434 יחידות דיור ועוד יחידת קרקע סמוכה נוספת עליה ניתן להקים פרויקט מגורים נוסף שיכלול 174 יחידות דיור. לפירוט אודות פעילות החברה בתחום נדל"ן מניב למגורים בארצות הברית, ראו סעיף 7 להלן.

1.2.5 מבנה החזקות החברה

להלן מבנה החזקות החברה, בחברות עיקריות, ליום 31 בדצמבר 2023:



- 1) **אזורים בנין (1965) בע"מ ("אזורים בנין")** - חברה פרטית בבעלותה המלאה (100%) של החברה, המרכזת את פעילותה של החברה.
- 2) **אזורים ליווינג** - קרן להשקעות במקרקעין שהוקמה לצורך ריכוז פעילותה של החברה בתחום המגורים להשכרה².
- 3) **ליווינג נכסים 1 בע"מ** - חברה פרטית הנמצאת מיום 5 בפברואר 2020 בבעלותה המלאה של אזורים ליווינג, אשר הינה בעלת זכויות חכירה מהוונות בשני מתחמי מגורים להשכרה בראשון לציון ובאור יהודה.
- 4) **ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת** - שותפות מוגבלת אשר אזורים בנין מחזיקה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של השותף הכללי בה, ליווינג אזורים ניהול בע"מ, ואשר משמשת כחברת הניהול של אזורים ליווינג.
- 5) **אזורים החזקות בינלאומיות בע"מ** - חברה המרכזת את פעילות החברה בארה"ב (המתוארת בתחום פעילות נדל"ן מניב למגורים בארצות הברית) באמצעות חברות מאוחדות.

1.3 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

בשנתיים האחרונות לא בוצעו השקעות בהון החברה ולמיטב ידיעת החברה לא בוצעה כל עסקה מהותית אחרת מחוץ לבורסה במניות החברה בידי בעלי עניין בחברה.

¹ התרשים אינו כולל החזקות (במשרין או בעקיפין) בהון מניות של חברות שפעילותן אינה מהותית לפעילותה הכוללת של החברה, וכן אינו כולל החזקות בחברות שאינן פעילות ו/או בפירוק. לרשימת חברות הקבוצה ראו נספח לדוחות הכספיים.

² נכון למועד הדוח, שיעור החזקותיה של החברה (בעקיפין) באזורים ליווינג הינו 37.01% (32.99% בדילול מלא). כמו כן, נכון למועד הדוח, ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת אשר משמשת כחברת הניהול של אזורים ליווינג, מחזיקה ב- 0.36% (2.39% בדילול מלא) מההון המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה באזורים ליווינג וכן באופציות למניות אזורים ליווינג והינה זכאית לאופציות לאגרות חוב (סדרה ב') ההמירות למניות אזורים ליווינג. לפרטים, ראו סעיף 5 להלן.

1.4 חלוקת דיבידנדים

1.4.1 חלוקת דיבידנד

ביום 25 במרץ 2024, דן דירקטוריון החברה בדבר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה והחליט על רקע חוסר הודאות ביחס למצב המשק הישראלי, בשים לב להשפעות מלחמת "חרבות ברזל" ולאיומים הבטחוניים על מדינת ישראל ולאור שיעור האינפלציה וסביבת הריבית הגבוהה בכלל והשפעתם על שוק הנדל"ן למגורים בפרט, וכן בשל חוסר הודאות לגבי צעדי הממשלה ומדיניותה ביחס לתחום פעילותה של החברה ובשים לב לצורכי התזרים למימוש תכנית העבודה של החברה, ליתרות המזומנים שלה ולזמינות האשראי לשוק הנדל"ן, שלא לחלק בשלב זה דיבידנד לבעלי המניות של החברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה יתרת עודפים בסך של 565,956 אלפי ש"ח. הרווחים הראויים לחלוקה בהתאם לרווחים שנצברו בשמונת הרבעונים האחרונים הינם 306,815 אלפי ש"ח.

1.4.2 מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 23 בנובמבר 2021, אישר דירקטוריון החברה אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד³. בהתאם למדיניות כאמור, נקבע כי החל ממועד פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, בכוונת החברה לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה בשיעור של 30% מהרווח הנקי של החברה בכל שנה, בכפוף למבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, בכפוף למגבלות ותניות פיננסיות שנקבעו או שיקבעו מעת לעת בהסכמי המימון של החברה ובכלל זה בתנאי אגרות החוב של החברה שהונפקו או שיונפקו על ידי החברה בעתיד, וכל עוד חלוקת הדיבידנד כאמור איננה משפיעה לרעה על תזרים המזומנים של החברה בשים לב לתכניות החברה להשקעות עתידיות, כפי שתהינה מעת לעת.

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

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

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

1.4.3 מגבלות על חלוקת דיבידנד

לפרטים בדבר תנאים לחלוקת דיבידנדים הקבועים במסמכי מימון שהחברה צד להם, ראו באור 27ד' לדוחות הכספיים.

³ ראו דיווח מידי של החברה בדבר מדיניות חלוקת הדיבידנד ואופן יישומה מיום 24 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-170436), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

להלן נתוני הפעילות:

סה"כ	סעיפים לא מיוחסים והתאמות	נדל"ן מניב למגורים בארצות הברית	מגורים להשכרה בישראל	נכסים מניבים בישראל	מגורים בישראל	
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)						
סך הכנסות						
1,470,204	(81,005)	27,169	82,711	44,241	1,397,088	הכנסות מחיצוניים
136,770	46,065	125,218	(46,065)	11,552	-	עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
סך עלויות מיוחסות						
(1,079,154)	16,867	(11,126)	(12,252)	(7,121)	(1,065,522)	עלויות חיצוניות (1)
527,820	(18,073)	141,202	24,394	48,731	331,566	סה"כ תוצאות המגזר (2)
רווח מפעולות רגילות						
(270,759)	-	-	-	-	-	סכומים שאינם מיוחסים
257,061	-	-	-	-	-	סה"כ רווח מפעולות רגילות
6,859,187	(2,794,751)	1,052,508	3,249,891	1,026,908	4,324,631	סך נכסי המגזר
4,792,647	(1,827,236)	479,725	2,740,333	569,452	2,830,373	סך התחייבויות המגזר
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)						
סך הכנסות						
1,104,256	(111,689)	18,198	72,807	34,065	1,090,875	הכנסות מחיצוניים
76,803	(37,547)	11,848	37,547	64,955	-	עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
סך עלויות מיוחסות						
(830,127)	41,051	(9,009)	(11,168)	(4,400)	(846,601)	עלויות חיצוניות (1)
350,932	(108,185)	21,037	99,186	94,620	244,274	סה"כ תוצאות המגזר (2)
רווח מפעולות רגילות						
(139,949)	-	-	-	-	-	סכומים שאינם מיוחסים
210,983	-	-	-	-	-	סה"כ רווח מפעולות רגילות
6,919,983	(2,514,736)	680,782	3,284,595	972,825	4,496,517	סך נכסי המגזר
5,040,422	(684,321)	322,311	1,903,680	676,838	2,821,915	סך התחייבויות המגזר
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)						
סך הכנסות						
1,509,996	(28,454)	4,249	33,978	25,122	1,475,101	הכנסות מחיצוניים
126,636	(259,816)	94,666	259,816	31,970	-	עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
סך עלויות מיוחסות						
(1,206,988)	6,356	(3,977)	(5,742)	(3,338)	(1,200,287)	עלויות חיצוניות (1)
429,644	(281,914)	94,758	288,052	53,934	274,814	סה"כ תוצאות המגזר (2)
רווח מפעולות רגילות						
(38,423)	-	-	-	-	-	סכומים שאינם מיוחסים
391,221	-	-	-	-	-	סה"כ רווח מפעולות רגילות
5,660,565	(1,062,827)	503,625	1,935,672	733,959	3,550,136	סך נכסי המגזר
3,954,217	667,637	201,283	957,135	206,220	1,921,942	סך התחייבויות המגזר

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

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

3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

להלן הערכות הקבוצה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית בה היא פועלת, אשר הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בפעילות הקבוצה.

הערכות הקבוצה המפורטות בסעיף זה, מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו ולא אומתו על-ידי החברה באתרי האינטרנט המצוינים בהערות השוליים בסעיף זה וכן על סקירות כלכליות של מחלקות מחקר במוסדות פיננסיים שונים. יובהר כי חלק מהנתונים והערכות הללו הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), אשר יכול וישתנה באופן מהותי לעומת הערכות המובאות להלן.

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

3.1 הכלכלה הישראלית - אינדיקטורים מרכזיים

להלן נתונים כלכליים עיקריים בקשר עם המשק הישראלי:

לשנה שהסתיימה ביום			פרמטרים מאקרו כלכליים בישראל
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
1,490	1,587	1,619	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח) ⁴
159,467	166,558	166,106	תוצר לנפש (בש"ח) ⁴
8.6%	6.5%	2%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי ⁴
6.8%	4.4%	(0.1%)	שיעור צמיחה בתוצר לנפש ⁴
2.8%	5.3%	3.0%	שיעור אינפלציה ⁵
1.20%	3.38%	4.07%	התשואה על אגרת חוב ממשלתית ל-10 שנים ⁶
0.1%	3.25%	4.75%	ריבית בנק מרכזי (%)
4.0%	4.1%	3.1%	שיעור אבטלה (נתונים מנוכי עונתיות) ⁷
AA-/STABLE	AA-/STABLE	AA-/NEGATIVE	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ⁸
3.11 ש"ח לדולר	3.519 ש"ח לדולר	3.627 ש"ח לדולר	שע"ח מטבע מקומי ביחס ליום המסחר האחרון של השנה ⁹

3.2 מצב המשק בישראל

לאחר שנתיים של צמיחה גבוהה במיוחד (9.3% בשנת 2021 ו-6.5% בשנת 2022) ששיקפו התאוששות מלאה ממשבר הקורונה, במהלך שנת 2023 חלה התמתנות בקצב הצמיחה בישראל, שירד אל מעט מתחת לקצב הצמיחה ארוך הטווח והסתכם בשיעור של 2.3%.

ככלל, שנת 2023 היתה שנה מורכבת למשק הישראלי כשבמהלך ינואר 2023 החלה הממשלה לקדם תכנית לביצוע רפורמה במערכת המשפט בישראל ("רפורמה משפטית") אשר עוררה מחלוקות וביקורות נרחבות בחברה ובמשק הישראלי בעצמות גבוהה. על פי פרסומים בתקשורת, גופים כלכליים שונים הביעו עמדתם כי הרפורמה המשפטית עשויה להשפיע לרעה על הסביבה והפעילות הכלכלית של המשק לרבות בדרך של הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל, פגיעה בהשקעות במשק הישראלי והוצאת כספים והשקעות מישראל, אשר הגבירו את רמת הודאות ביחס לפעילות המשקית בישראל.

⁴ תוצר מקומי גולמי במחירי 2015. מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/pages/2024/%D7%94%D7%97%D7%A9%D7%91%D7%95%D7%A0%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%9C%D7%90%D7%95%D7%9E%D7%99%D7%9D-%D7%9C%D7%A9%D7%A0%D7%AA-2023.aspx>

⁵ מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/019/10_24_019b.pdf

⁶ מקור: אתר בנק ישראל - אג"ח ומק"מ תשואות לפדיון <https://www.boi.org.il/roles/statistics/makamandbonds/yield/#mainContent>

⁷ מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/032/20_24_032b.pdf

⁸ מקור: מעלות S&P <https://www.maalot.co.il/Publications/SVR20231130150653.PDF>

⁹ מקור: אתר בנק ישראל - שערי חליפין יציגים <https://www.boi.org.il/roles/markets/exchangerates>

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה"), בעקבות מתקפת טרור מרצועת עזה על מדינת ישראל ובהמשך לכך התפתחה לחימה בגבול הצפון. לפרטים והשפעות מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה ראו סעיף 7 בדוח הדירקטוריון של החברה.

יצוין כי ערב פרוץ מלחמת חרבות ברזל, רמת הפעילות במשק היתה גבוהה אף על פי שקצב הצמיחה היה במגמת התמתנות קלה, אך עדיין גבוה מהתחזיות. ברבעון הרביעי של השנה, על רקע מלחמת חרבות ברזל והשפעותיה (כמפורט להלן), חלה התכווצות משמעותית בתוצר בשיעור של 11%, כשהתחזיות לגבי היקף הגרעון הממשלתי ויחס החוב לתוצר משקפים מגמת גידול משמעותית, בין היתר על רקע ההאטה שחלה בענפי הדיג'יטל והנדל"ן. בהתאם, בעקבות המלחמה עודכנו התחזיות לצמיחת התוצר כלפי מטה וזאת בשל הפגיעה הצפויה להתבטא בהעמקת החולשה של הצריכה הפרטית בשל הירידה בביקוש לצריכה ומגבלות בצד ההיצע. מגבלות אלה נובעות מהיעדרותם של עובדים בשל גיוס למילואים, סגירת מוסדות החינוך וכן מפגיעה בהון הפיזי וביכולת לעבוד באזורי הלחימה ובאזורים מאויימים, אשר גם יוצרים שיבוש מסויים בייצור ובשרשראות האספקה. כתוצאה מהאמור ההשקעה בענפי המשק עלולה להיפגע לאור אי הוודאות והעלייה בעלויות המימון כפי שבאה לידי ביטוי בעליית התשואות בשוק אגרות החוב הקונצרניות. נוסף על כך, ההשקעה בענף הבנייה עלולה להיפגע בשל הגבלות על כניסת עובדים מיהודה ושומרון, ובשל הפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מעזה. כך גם בענף החקלאות יש פגיעה חריפה בשל עזיבתם של עובדים זרים. יצוין עוד שיצוא שירותי התיירות עלול גם הוא להיפגע, כאשר הניסיון מאירועים ביטחוניים קודמים מלמד שפגיעה זו צפויה להיות ממושכת. לאור הירידה בביקושים, גם היקפי היבוא יכול ויצטמצם.

נכון למועד הדוח, קיימת אי-ודאות ניכרת בנוגע להשפעת המלחמה ולהחלטות הממשלה לגבי ההתמודדות עם הצרכים הביטחוניים והאזרחיים הנובעים ממנה בעיקר ביחס לגורמים הבאים: היקף הגידול בהוצאות הביטחון ואופן המימון שלהן; החלטות הממשלה בנוגע לסיוע לתושבים באזורי הלחימה, לנפגעים ולניצולים באזור העוטף, ולעסקים ולציבור בשאר הארץ; המידה בה הממשלה תפעל לקזוז הוצאותיה והשפעה על המשק; עוצמת הפגיעה בהכנסות ממסים בשל השפעות המלחמה על המשק, וקצב התאוששותן.

לענף הנדל"ן והבנייה שבו תומחרה עלייה בסיכון בשוק אגרות החוב גם טרם המלחמה על רקע קיומם של סיכונים פיננסיים בלתי מבוטלים, השפעה משמעותית על הפעילות המשקית. המגבלות בשל המלחמה על כניסתם של עובדים פלסטיניים, עלולות לפגוע בביצועים של חברות הנדל"ן והבנייה. מנגד, הביקושים העתידיים, בין היתר לשיקום מבנים ותשתיות שנפגעו במלחמה, עשויים דווקא להיטיב עם הענף בטווח הארוך יותר.

בנק ישראל עדכן את תחזית הצמיחה לשנת 2023 והתוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2% [לעומת תחזית של 2.8%] בין היתר על רקע השפעות המלחמה, האטה בצמיחת הסחר העולמי (שהעיבה על היצוא הישראלי), עליית רמת הריבית על מנת להפחית את האינפלציה במטרה למתן את הביקוש לצריכה ולהשקעות וכן בעקבות השלכות כלכליות על רקע קידום הרפורמה המשפטית (עלייה בפרמיית הסיכון של המדינה, פגיעה ביצוא, ירידה בביקוש להשקעות מקומיות).

בשנת 2024 צפוי התוצר לצמוח בשיעור של כ-2% המשקף האטה בצמיחה הממוצעת וזאת על רקע הנסיבות המתוארות לעיל בקשר עם השפעות המלחמה.

עוד יצוין כי חברות הדירוג הבינלאומיות הגיבו לעלייה בסיכון הכלכלי של ישראל ובחודש פברואר 2024 חברת דירוג האשראי מודייס הודיעה על הורדת דירוג אשראי מרמה של A1 לרמה A2 עם תחזית שלילית שעלולה להוביל להורדת דירוג נוספת, אם מצבה הבטחוני, הגיאוגרפי-פוליטי והכלכלי של ישראל יורע בקרוב בשל המלחמה, או עקב פתיחת חזית נוספת בצפון. חברות דירוג האשראי Fitch ו-S&P גם עדכנו את תחזית דרוג האשראי של ישראל למעקב שלילי / שלילית, ללא הורדת דירוג.

3.3 האינפלציה ועליית הריבית

החל משנת 2021, הכלכלה העולמית לרבות המערכות הפיננסיות מתמודדות עם שורת אתגרים שהתעוררו לאחר משבר הקורונה, בין היתר בעקבות עליית מחירים שנבעה מהתגברות ביקושים למוצרים ולשירותים שצריכתם נמנעה בתקופת המשבר, במקביל למדיניות מוניטארית ופיסקלית מרחיבה מחד, ושיבושים בשרשראות היצור וההובלה מנגד שהגבילו את הגדלת ההיצע. מגמה זו אף התעצמה בעקבות מלחמת רוסיה - אוקראינה שהובילה להתייקרות נוספת במחירי האנרגיה והמזון העולמיים והביאו לעלייה משמעותית באינפלציה. סביבת האינפלציה הגבוהה בישראל נתמכה גם בפיחות השקל אל מול הדולר ובהאצה של סעיף הדירוג הכלול במדד המחירים לצרכן. בחודש ינואר 2023 הגיע שיעור האינפלציה השנתי ל-5.4%, השיעור הגבוה ביותר משנת 2008, אולם במהלך השנה קצב האינפלציה התמתן הן כתוצאה מהתמתנות הביקושים בהשפעת המדיניות המוניטרית המרסנת בישראל והן כתוצאה מהמשך דעיכת לחצי ההיצע.

בתגובה לעליית סביבת האינפלציה, בנקים מרכזיים בעולם, ובכלל זה גם בנק ישראל, החלו תהליך של העלאת הריבית המוניטרית ושל צמצום הדרגתי במדיניות המוניטרית, כך שלאחר עשור של סביבת ריבית אפסית, הכלכלה העולמית והמקומית נדרשה להסתגל לסביבת ריבית עולה. החל מחודש אפריל 2022 החליט

בנק ישראל להעלות את הריבית והיא עלתה במספר פעימות משיעור של 0.1% לשיעור של 4.75% ובהתאמה שיעור ריבית הפריים עלה משיעור של 1.6% לשיעור של 6.25%. בינואר 2024 הודיע בנק ישראל על הורדה של הריבית לשיעור של 4.5%.

בעקבות העלאות הריבית מגמת עליית האינפלציה נבלמה ובשנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל (בסעיף זה: "המדד") בשיעור של 3% לעומת שיעור של 5.3% בשנת 2022.

על פי תחזית בנק ישראל, שיעור האינפלציה בשנת 2024 צפוי לעמוד על 2.4% ובשנת 2025 על 2%. התמתנות האינפלציה בשנת 2024 נובעת בעיקרה מהפגיעה בסנטימנט הצרכני ובביקוש לצריכה. מנגד, בטווח הקצר, ההשפעה השלילית של המלחמה על צד ההיצע שפועלת לייקור מוצרים ושירותים, תקזז את הפגיעה בהשפעת צד הביקוש.

יצוין כי מאז פרצה מלחמת חרבות הברזל, השקל היה במגמה של פיחות אשר תורמת לעליית האינפלציה. גם העלייה במחירי הנפט הדולריים צפויה לתרום לעליית האינפלציה. נוסף על אלו, מוצרים ושירותים עשויים להתייקר לאור הפרעות לצד ההיצע כתוצאה מהמלחמה: מגבלות על היצע העבודה על רקע גיוס המילואים וסגירת מוסדות החינוך, פגיעה ביכולת הייצור והפרעות בשרשראות האספקה. כוחות אלו יפעלו לעליית האינפלציה בטווח הקצר, אך האינפלציה צפויה להתמתן בהמשך עם ההתפוגגות של השפעות אלו על היצע המוצרים והשירותים, וכן בשל הפגיעה בסנטימנט הצרכני ובביקוש לצריכה. מנגד, התמתנות האינפלציה בהמשך צפויה להיות מקווצת חלקית על ידי עלייה בביקוש לדיור מחוץ לאזורי העימות.

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

להערכת החברה, היקף המכירות הגבוה של יחידות דיור עד לסוף שנת 2022 הבטיחו לחלק מהחברות מתחום הפעילות תזרים יציב לפחות בשנתיים הקרובות, לאור ההנחה ששיעור הדירות המכורות בפרויקטים שבביצוע הינו גבוה. החשיפה העיקרית של החברות לפיכך היא בפרויקטים שביצועם טרם החל ושיווקם נמצא בשלבים התחלתיים. להערכת החברה, קיים סיכון גבוה יותר לחברות שרכשו קרקעות בהיקפים משמעותיים במינוף גבוה לטווח קצר, מתוך הנחה שהמחירים ימשיכו לעלות. חברות אלה מוצאות עצמן עם עלות מימון גבוהה מהמתוכנן בשל עליית הריבית המשפיעה הן על רווחיות הפרויקטים והן על תזרימי המזומנים של החברות ובמצב של אי ודאות באשר לעליית המחירים בעתיד ויכולת מוגבלת במיחזור ההלוואות באותם היקפים בהם הן נלקחו. נראה כי החשיפה של חברות שלא ביצעו רכישות כאלה אינה גבוהה וכך גם לגבי חברות שיש להן מלאי היסטורי של קרקעות אשר שווין זינק לאורך השנים ויש ביכולתן לממש קרקעות אלו.

לחברה אגרות חוב (סדרה 15) הצמודות למדד שיתרתן נכון למועד דוח זה הינה בסך של כ-191 מיליון ש"ח. בשל עליית המדד כאמור לעיל, בשנת 2023 נזקפו לרווח והפסד עלויות מימון בגין עליית המדד בסך של כ-6.4 מיליון ש"ח. מנגד, הנדל"ן להשקעה המניב של החברה בישראל ששווי הנוכחי כ-304 מיליון ש"ח, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד. כפועל יוצא, העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות השכירות שנבעו לחברה ולעלייה בשווי ההוגן של חלק מנכסים אלו. להערכת החברה לעליית מדד המחירים לצרכן (כשלעצמה) לא צפויה להיות השפעה מהותית על תוצאות פעילותה.

הלוואות החברה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בישראל הינן הלוואות בריבית מבוססת פריים ולפיכך חשופות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ-1,381 מיליון ש"ח. מכאן שהעלות ריבית על-ידי בנק ישראל בשיעור של 1% צפויה להביא לגידול בהוצאות מימון בסך של כ-14 מיליון ש"ח לשנה (בגין היקף חוב זה).

יצוין עם זאת, כי מרבית האמצעים הנזילים של החברה (נכון ליום 31 בדצמבר 2023 - סך של 740 מיליון ש"ח, לרבות פקדונות משועבדים בחשבונות ליווי) מופקדים באפיקים נושאי ריבית. בתקופת הדוח חלה עליה בשיעורי הריבית בגין פקדונות כספיים, אשר מגדירים בחלקם את השפעת עליית ריבית הפריים על הוצאות המימון של החברה, כאמור לעיל.

להערכת החברה התמשכות התקופה בה סביבת הריבית תיוותר גבוהה, תביא לשחיקה ברווחיות על רקע גידול בעלויות המימון בפרויקטים ו/או בגין הלוואות שניטלו למימון רכישת קרקעות. בנוסף, סביבת הריבית הגבוהה עלולה להביא להאטה בפעילות הכלכלית ולמיתון אשר עלולים להביא לקיטון נוסף בביקושים ליחידות דיור ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות פעילותה של החברה. נכון למועד זה, החברה מעריכה בהתבסס על חוסנה הפיננסי ומצב נכסיה שיש ביכולתה להתמודד כיאות עם תנאי השוק הקיימים.

3.4 תנודות במדד תשומות הבנייה

מדד תשומות הבנייה עלה בשנת 2023 ב- 2%, זאת לעומת עליה בשיעור של 4.8% בשנת 2022¹⁰. העלייה במדד תשומות הבנייה נבעה בין היתר מעליית מחירי חומרי הגלם, וכן מעליית תשומות כח אדם.

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

ביום 7 ביולי 2022 נכנס לתוקף תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 במסגרתו נקבע בין היתר כי בחוזי מכר שיחתמו מיום זה ואילך, ניתן לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבנייה בלבד, כך שלכל היותר 50% מכל תשלום יוצמד למדד האמור¹¹, למעט תשלום 20% הראשונים ממחיר הדירה שכלל לא יוצמדו למדד. להערכת החברה, לתיקון להוראות החוק לא תהיה השפעה מהותית על הכנסות החברה ממכירת דירות.

3.5 זמינות אשראי ושוק ההון¹²

בשנת 2023 המסחר בבורסה התאפיין בתנודתיות רבה ובמנותק מהמגמה הכלל עולמית, זאת בהשפעת שני אירועים פנימיים מהותיים - הודעת שר המשפטים על הרפורמה המשפטית והמחאה שבאה בעקבותיה, ופרוץ מלחמת חרבות ברזל בשבעה באוקטובר 2023. בסיכום השנתי מדדי המניות המובילים בתל אביב רשמו ביצועי חסר לעומת המדדים בעולם, ההנפקות הראשוניות נבלמו וגיוסי ההון והחוב על ידי החברות הנסחרות הואטו בהשוואה לשנה הקודמת. מאחר ופעילות הקבוצה ממומנת, בין היתר, באמצעות חוב שמקורו בשוק ההון, לזמינות אשראי, לתנודות בשוק ההון ולמחירי החוב עשויות להיות השפעות מהותיות על פעילות הקבוצה.

היקף הגיוסים מהציבור וממוסדיים באמצעות אגרות חוב שהונפקו על ידי חברות הסתכמו בכ- 71 מיליארד ש"ח בשנת 2023 לעומת כ- 89 מיליארד בשנה שקדמה לה, ירידה של כ- 20%. עיקר הירידה בגיוס החוב בשנת 2023 מקורה בירידה בגיוסי הבנקים וחברות הנדל"ן. גיוסי החוב של חברות הנדל"ן היוו כ- 38% מסך גיוסי החוב של הסקטור הריאלי.

בשל היות ענף הנדל"ן מאופיין ברמת מינוף גבוהה יחסית, לזמינות האשראי יש השפעה ישירה על כושר הפרעון של חברות והיכולת למחזר חובות, היכולת להרחיב את פורטפוליו הנכסים, היכולת לממש את פעילות היזום או להוציא פרויקטים אל הפועל וכן השפעה עקיפה על רווחיות פרויקטים וזאת בשל השפעת זמינות האשראי על מחירי החוב.

בתקופת האטה כלכלית נוהגים המוסדות הפיננסיים להקשיח את התנאים להעמדת אשראי, בין היתר ביחס להיקף האשראי וביחס לשיעור הריבית באופן העשוי להקשות על השגת מימון. להערכת החברה, היקף המזומנים הפנויים, תזרימי המזומנים הצפויים מפרויקטים, איתנותה הפיננסית והנגישות לגופים מממנים יסייעו לה ככל שתידרש להתמודד עם השפעות כאמור.

3.6 מצב גאו-פוליטי

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

¹⁰ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מדדי מחירי תשומות - דצמבר 2023 וסיכום שנת 2023.

¹¹ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/017/10_24_017b.pdf

¹¹ וזאת עד למועד המסירה הצפוי, אלא אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה הוא אם חל בנסיבות של סעיף 18 (א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970 שאז ההצמדה תחול עד למועד התשלום בפועל.

¹² הסקירה השנתית של הבורסה לניירות ערך לשנת 2023

https://info.tase.co.il/Heb/Lists/gen_res/0133_annual_review/2023_annualreview_heb.pdf

3.7 מדיניות הממשלה

ככלל, תחומי פעילותה של החברה מושפעים ממדיניות הממשלה לרבות בקשר עם מדיניות גופי התכנון ומדיניות הממשלה בקשר עם מתן רישיונות והיתרי בניה לצורך פעילות בתחום הנדל"ן, היקפי שיווק קרקעות על ידי רמ"י, רפורמות שונות בתחומי הרישוי והתכנון ובניה, החלטות מועצת מקרקעי ישראל בנוגע לחכירה בקרקעות כלכליות, מיסוי וכיו"ב. לפירוט בעניין השפעת רפורמות והחלטות הממשלה על פעילות החברה ראו סעיף 0 להלן.

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

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

4. תחום היזמות לבניה למגורים

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

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

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

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

4.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו וברווחיות הנובעת ממנו

ענף ייזום הנדל"ן הישראלי מתאפיין בתחרות ופעילותם של גורמים רבים, ביניהם חברות נדל"ן ציבוריות ופרטיות הפועלות בפריסה ארצית ובינלאומית, חברות יזמיות קטנות בעלות פעילות מקומית וכן קבוצות רכישה. התחרות בתחום מתמקדת באתרי הבנייה השונים, הן בשלב היזמות ואיתור הקרקעות לבניה, והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם. בנוסף, התחרות אינה מתמקדת רק אל מול פרויקטים חדשים, אלא גם מול היצע דירות יד שנייה.

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

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

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

4.2 מלחמת חרבות הברזל והשפעותיה על תחום הפעילות

לפירוט בדבר מלחמת חרבות הברזל והשפעותיה על תחום פעילותה של החברה ראו סעיף 7 בדוח הדירקטוריון של החברה.

4.3 מגמות, התפתחויות וגורמים שיש להם השפעה על שוק הדיור בישראל

4.3.1 ביקוש לנדל"ן למגורים

במהלך שנת 2023 נמשכה הירידה החדה בהיקף העסקאות (חדשות ויד שנייה) לרכישת יחידות דיור שהחלה ברבעון השני של שנת 2022, בעקבות רצף העלאות הריבית על ידי בנק ישראל שהביאה לעליה משמעותית בשיעורי הריבית על המשכנתאות במשק, לאחר תקופה בה חלה עלייה משמעותית במחירי הדירות.

על פי פרסומי הלמ"ס¹³ במהלך שנת 2023 נמכרו כ- 66,590 יחידות דיור (חדשות ויד שנייה), קיטון של כ- 34.9% לעומת שנת 2022. מתוך סך הדירות שנמכרו, כ- 27,930 (41.9%) הינן דירות חדשות, כ- 30.7% פחות לעומת שנת 2022.

לאור המבנה הדמוגרפי במדינת ישראל התומך בגידול קשיח בצד הביקוש, צפוי כי בטווח הבינוני ומעלה היקף הרכישות של יחידות דיור יחזור לעלות. במקביל, להערכת החברה סביבת ריבית גבוהה לאורך זמן צפויה להוביל לירידה נוספת בהיקף רכישת הקרקעות, להאטה בקצב התחלות הבנייה ולקיטון בהיצע. לאור זאת, מגמות אלו וכן התייקרות עלויות הבנייה ועלויות השכירות ובהיעדר התערבות ממשלתית אפקטיבית, צפויות לתמוך בעליית המחירים בטווח הבינוני-ארוך.

4.3.2 היצע הדירות¹⁴

היצע הדירות הוא מלאי הדירות הבלתי מכורות שבידי היזמים בפרויקטים בהם ניתן היתר בניה. בשנים האחרונות נשמרה יציבות בהיצע הדירות הבלתי מכורות בהיקפים של 42-48 אלפי דירות. במהלך שנת 2023, על רקע הקיטון המשמעותי בהיקפי המכירות של יחידות דיור והגידול בשנת 2022 בהיקפי התחלות הבניה חל גידול משמעותי של כ- 25% במלאי הדירות הבלתי מכורות, כך שבסוף דצמבר 2023 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ- 67.8 אלפי דירות ומספר חודשי ההיצע (מספר החודשים שיעברו עד שכל הדירות שנותרו למכירה תימכרנה) היה 27.5 חודשים.

הגידול בהיקפי המלאי הבלתי מכור, הן על רקע השפעות סביבת הריבית הגבוהה והן על רקע השפעות המלחמה על הביקושים בטווח הקצר, הביאו ללחצים להפחתת מחירי הדיור.

התחלות בנייה: בחודשים אוקטובר 2022 עד ספטמבר 2023 הוחל בבנייתן של 61,620 דירות, ירידה של כ- 14.4% בהשוואה ל- 12 החודשים הקודמים כאשר כ- 65.8% מסך הדירות שהחלה בנייתן בתקופה זו הינן למטרת מכירה והיתרה נבנות לשימוש עצמי, השכרה או עבור בעלים בעסקאות קומבינציה.

גמר בנייה: בחודשים אוקטובר 2022 עד ספטמבר 2023 הסתיימה בנייתן של כ- 54,470 דירות, עליה של כ- 7.2% לעומת 12 החודשים הקודמים.

בסוף ספטמבר 2023 נמצאו כ- 173.2 אלפי דירות בתהליכי בנייה פעילה, עלייה של כ- 5.2% ביחס לסוף ספטמבר 2022.

4.3.3 מחירי דירות

מהשוואת העסקאות שבוצעו בחודשים ספטמבר - אוקטובר 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד עולה כי מחירי הדירות החדשות ירדו בשיעור של 3.6% (ומתחילת שנת 2023 בשיעור של 2.4%). על פי נתוני הלמ"ס, מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים ספטמבר - אוקטובר 2023 לעומת אוגוסט - ספטמבר 2023 נמצא כי מחירי הדירות החדשות ירדו ב-0.4%.

¹³ <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/pages/2024/%D7%93%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%AA-%D7%91%D7%A2%D7%A1%D7%A7%D7%90%D7%95%D7%AA-%D7%A0%D7%93%D7%9C%D7%9F-%D7%A1%D7%99%D7%9B%D7%95%D7%9D-%D7%A9%D7%A0%D7%AA-2023.aspx>

¹⁴ מקור: התחלת הבנייה וגמר הבנייה בתקופה אוקטובר 2022 - ספטמבר 2023 (פורסם באתר הלמ"ס - 25.12.2023) https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2023/407/04_23_407b.pdf

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

צעדי הממשלה העיקריים בשנים האחרונות: לאורך השנים האחרונות עמד נושא מחירי הדיור בראש סדר היום הציבורי, ובוצעו מספר פעולות על ידי הממשלה שעניינן בלימת עליית המחירים בשוק הנדל"ן, ובכללן: (1) הקמת ועדת השרים לענייני דיור ("קבינט הדיור"), מתוך מטרה לפתח את תוכנית הדיור הלאומי ותיקון הקריטריונים הקיימים במכרזי דיור לאומיים; (2) הקמת חברה ממשלתית לדיור ("דירה להשכיר") אשר שמה לעצמה למטרה להקים יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך בעשור הקרוב, אשר תשווקנה במסגרת ובעלויות של דיור בר השגה; (3) "דירה בהנחה" - החזרת תכנית "מחיר למשתכן" או "דיור במחיר מופחת"; (4) הקמת מוסד תכנון לאומי חדש, הוועדה למתחמים מועדפים לדיור, שתדון אך ורק בתכניות דיור לאומיות בהיקף של 750 יח"ד לפחות בהליך מזורז¹⁵ ללא צורך בפניה לוועדות תכנון נוספות¹⁶; (6) תיקונים שונים לחוק התכנון והבניה שמטרתם הגדלת היצע יחידות הדיור, ופרסום עדכוני חקיקה שונים בתחום מיסוי מקרקעין, שמטרתם להשפיע על מחירי הדיור; (7) שינויי חקיקה במסגרת "חוק ההסדרים" ועוד.

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

תוכנית הדיור הממשלתית לשנים 2022-2025¹⁷: ביום 6 ביוני 2022 הציגו משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים תוכנית דיור ממשלתית הכוללת יעדים לשנים 2022-2025 (להלן בסעיף זה: "התכנית"). התכנית נועדה לטפל בכשלים בשוק הדיור במישורים הבאים: היצע, מחירי הקרקע והצמדה למדד תשומות הבניה והבירוקרטיה ותהליכי בנייה ארוכים, ויעדיה כוללים, בין היתר: (1) 280,000 התחלות בנייה בשנות התכנית (70,000 התחלות בנייה בממוצע שנתל), יעד המהווה עלייה בשיעור של עשרות אחוזים ביחס להתחלות הבנייה בשנים האחרונות; (2) תכנון 500,000 יחידות דיור חדשות במוסדות התכנון; (3) פרסום מכרזים ל-300,000 יחידות דיור בקרקעות מדינה; (4) הצלחת מכרזים בקרקעות מדינה להקמת 180,000 יחידות דיור. הצעדים במסגרת התכנית כוללים, בין היתר, תיקון לחוק מכר דירות; הגדלת ההנחה וההיצע ב"דירה בהנחה"; מעבר לשיטת בנייה מתועשת; הגדלת שכר בודקי התוכניות והוספת עובדים חיצוניים באגפי ההנדסה ברשויות המקומיות לטובת האצת קצב מתן היתרי בניה; מתן סמכות מקבילה לרשויות המקומיות באופן שיוכלו לתכנן בינוי למגורים בשיעור של אלפי מ"ר (בהתאם לסוג הוועדה) ועוד.

ביום 24 בפברואר 2024 התקבלה החלטה מספר 185 של הממשלה 18 להקים קרן שתפעל מחוץ לתקציב המדינה ותנוהל באופן עצמאי על ידי מועצה בראשות נציג מטעם השלטון המקומי, וזאת לצורך הגדלת היצע הדיור ברחבי המדינה באמצעות עידוד הרשויות המקומיות ליזום תכניות מפורטות למגורים ולבצען בהתאם למדיניות הממשלה ליצירת פתרונות דיור ועל מנת ליצור מתווה שיסייע לרשויות מקומיות קולטות דיור ויגביר את הכדאיות הכלכלית בקליטת תושבים חדשים לרשות המקומית וכן לצורך צמצום פערים כלכליים בין רשויות מקומיות. הקצאת כספי הקרן תעשה בהתאם לקריטריונים המפורטים להלן:

- עבור כל היתר לבניית יחידת דיור שהוציאה רשות מקומית בין השנים 2018 עד 2020 אשר מגדיל את מלאי יחידות הדיור ברשות ביחס לשנה הקודמת, תהיה זכאית הרשות, החל משנת 2024, למענק בסך של 1,500 ש"ח שיועבר לתקציבה השוטף מדי שנה. (ב) עבור כל היתר לבניית יחידת דיור שהוציאה רשות מקומית בשנה קלנדרית, החל משנת 2021 ואילך, אשר מגדיל את מלאי יחידות הדיור ברשות ביחס לשנה הקודמת, תהא זכאית הרשות בחלוף שלוש שנים משנת מתן ההיתר, למענק בסך 1,500 ש"ח שיועבר לתקציבה השוטף מדי שנה.

¹⁵ או בתוכניות להקמת 200 יח"ד בישוב ש-80% מתושביו אינם יהודים, על פי נתוני הלמ"ס (הגדרת ישוב מיעוטים בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959).

¹⁶ יצוין כי במסגרת תיקון לחוק שפורסם באוגוסט 2017, הורחבו התכניות שניתן להביא בפני הוועדה, כך שניתן יהיה להגיש לוועדה גם תכניות לפינוי בינוי ותכניות החלות על קרקע פרטית מרובת בעלים.

¹⁷ [/https://www.gov.il/he/departments](https://www.gov.il/he/departments)

¹⁸ <https://www.gov.il/he/departments/policies/dec185-2023>

- החל משנת 2024 ואילך, כל רשות מקומית תפריש לקרן עד לתחילת הרבעון האחרון של השנה, סכום מסוים מהגידול בסך גביית הארנונה שאינה ממגורים בשנה הקודמת לשנה שבה מבוצעת ההפרשה, לעומת סך הגבייה בפועל של הארנונה שאינה ממגורים בשנת 2022, בשיעורים המפורטים בהחלטה ובהתאם לאשכול שבו נמצאת הרשות המקומית באותה שנה.

ביום 6 ביולי 2023, החלטה דר/4 של קבינט הדיור מיום 27 ביוני 2023 קיבלה תוקף של החלטה ממשלה, קבעה יעדי תכנון, שיווק ועסקאות בתחום הדיור לשנת 2023 כדלהלן¹⁹:

יעדים	רשות מקרקעי ישראל	משרד הבינוי והשיכון
הגשת תכניות	65,000	50,000
שיווקים	55,000	35,000
עסקאות	61,000	-

ביום 16 ביולי 2023 פרסמה הממשלה את ספר עיקרי תכנית העבודה לשנת 2023²⁰ בה הוגדרו המטרות והיעדים הבאים של משרד הבינוי והשיכון:

- (1) האצת פעילות ענף הנדל"ן בכל אזורי הארץ - הגדלת היצע יחידות הדיור המשוקקות, הרחבת ההתיישבות במרחב הכפרי, צמצום חסמים רגולטוריים, תשתיתיים ורשותיים, הגדלת המלאי התכנוני בדגש על אזורים מחוץ לערי הביקוש, הגדלת היצע הדיור לאוכלוסיות יעד מגוונות.
- (2) הרחבת סל הפתרונות לדיור בהישג יד - הגדלת היקף השיווקים של יחידות דיור בתכניות "דירה בהנחה", קידום שכירות יציבה, ראויה והוגנת בשוק המוסדי והפרטי, שיפור מערך הסיוע במשכנתאות, פיתוח פתרונות דיור חדשים מותאמים לקהלי יעד וצרכים משתנים.
- (3) סיוע בדיור כמנוע לניידות חברתית - צמצום משך זמן ההמתנה לדיור ציבורי, שיפור הניהול הנכסי של הדיור הציבורי, הגדלה התאמה והנגשה של המלאי הקיים בדיור הציבורי, ייעול ושיפור רמת השירות הניתנת לדיירים בדיור הציבורי, ייעול מנגנון הסיוע בשכר דירה ושיפור, שיפוא ההלימה בין כלי הסיוע בדיור לצורכי הזכאים.
- (4) קידום מדיניות תכנונית בראיה אזורית - חיזוק והגדלת מלאי תכנוני לאוכלוסיות יעד ייחודיות, הטמעת כלי מדידה עירוניים ואזוריים מקיימים, פיתוח והטמעת הנחיות לבנייה מגוונת ומעורבת שימושים למגורים, קישום תכניות אזוריות ומטרופוליטניות בכלל הארץ.
- (5) פיתוח וקידום של התחדשות עירונית - צמצום משך הזמן בין התכנון למימוש, הגדלת המלאי התכנוני בהתחדשות עירונית, פיתוח מדיניות תומכת ופתרון חסמים לקידום התחדשות עירונית, קידום פתרונות להתחדשות עירונית מחוץ לאזורי הביקוש, חיזוק מבנים וקידום התחדשות עירונית בדיור הציבורי ברשויות עם רגישות ססמית.
- (6) קידום תהליכי שירות, חדשנות ודיגיטציה בשוק הנדל"ן ובענף הבניה - טיוב הרגולציה והביורקטיה לשיפור רמת השירות הניתנת לכלל בעלי העניין, ייעול ושיפור מנגנוני ההגנה על רוכשי דירות, דיגיטציה וקידום בסיסי ידע אחידים שקופים ונגישים, הגברת הפיריון והחדשנות בענף הבניה, פיתוח פעולות קשרי החוץ וחזוק פעילות המשרד בממשלה ומחוצה לה.

והמשימות הבאות נקבעו כמשימות עיקריות במיקוד:

- הסרת חסמים ברשויות ותשתיות והאצת נדל"ן לטובת הגדלת היצע הדיור;
- הרחבת רכש הדירות, סל השירות ותוכנית השיפוצים בדירות הדיור הציבורי;
- הקמת מערך לשכירות ארוכת-טווח;
- קידום התחדשות עירונית ברחבי הארץ;
- תכנון התחדשות עירונית בערים בעלות רגישות סיסמית;
- עדכון תוכנית הסיוע במשכנתאות לזכאים;
- קידום רפורמה ברשם הקבלנים;
- הגדלת מכסת העובדים הזרים בענף הבניה;
- תוכנית אסטרטגית לקידום והטמעה של חדשנות בענף הבניה;
- פתיחת שוק שיטות הבניה על ידי פרסום מכרז לגופים המאשרים שיטות בנייה חדשות;
- הרחבת הדיגיטציה בענף הבניה ובהליכים פנים-ארגוניים;
- קידום פעילות חברות נאמנות בהתאם לחוק המכר

¹⁹ מקור: <https://www.gov.il/he/departments/policies/dec735-2023>

²⁰ מקור: <https://www.gov.il/BlobFolder/reports/work-plan2023b/he/plan2023.pdf>

במסגרת תכנית העבודה האמורה, נקבעו גם, בין היתר, המטרות והיעדים הבאים של רשות מקרקעי ישראל: (1) הגדלת היצע הדירות למגורים - עמידה ביעדים של שיווק העסקאות והקצאת הקרקע, הפעלת פרויקטים חדשים ותשתיתיים, חתימה על הסדרי פיתוח עם רשויות מקומיות ושיווק מתחמי תעסוקה כמוצר תומך במגורים. (2) ייזום התכנון במקרעי ישראל - קידום סטטוטורי של תכניות מפורטות למגורים בטווח הקצר, הגדלת מלאי תכנוני של יחידות דיור זמינות במרחב בטווח הקצר - בינוני, הגדלת זמינות התכנון הכולל בטווח הארוך, תכנון שטחי תעסוקה (3) העברת בעלות והסדרת הרישום.

ביום 4 בפברואר 2024 אישרה הממשלה בהחלטה מספר 1383 את תכנית הנדל"ן לשנת 2024 שאלו הם עיקריה: 21:

- (1) תכנית דירה ב- 800,000 ש"ח באמצעות סבסוד פיתוח ועידוד שיווק מרכזי מקרקעין - העמקת סבסוד הפיתוח במטרה להגדיל את הצלחת שיווקי המקרקעין באזורי פריפריה, באמצעות הפחתת עלויות הפיתוח במכרז כך שדירת ארבעה חדרים (100 מ"ר) במכרזי מחיר מטרה באזורי עדיפות לאומית לא יעלו על 800,000 ש"ח לדירה. מעל 20% מיח"ד שישווקו בהנחה על פי התכנית יוקצו למשרתי מילואים. סבסוד עלויות הפיתוח ברשויות מקומית בסך של עד כ- 50,000 ש"ח ליחידות דיור.
- (2) עובדים זרים - הגדלת מכסת העובדים הזרים המותרת להעסקה בישראל ב-65,000 עובדים, בנוסף תורחב מכסת העובדים בחברות ביצוע זרות ב- 10,000 נוספים. כמו כן יופחתו דרישות שכר המינימום להעסקת העובדים הזרים, על מנת לאפשר גם לקבלנים קטנים ובינוניים להשלים את מצבת כוח האדם. במקביל תקודם תוכנית להארכת שעות העבודה באתרי הבנייה.
- (3) קידום תיעוש הבנייה והטמעת טכנולוגיות בענף הבנייה למגורים - מתן מענקים בהיקף של כ- 19 מיליון שקלים להקמת מפעלי ייצור לשיטות בנייה מתועשות מתקדמות בדגש על בנייה מודולרית. בנוסף יוקצה מענק הוצאות פיתוח קרקע בהתאם לתקנות ולנהליו, לשני מפעלים בתחום הבנייה המתקדמת בדגש על בנייה מודולרית שיוגדרו.
- (4) עידוד העסקת עובדים ישראלים בענף הבניין - במקביל למאמץ לייבוא עובדים זרים, עידוד אוכלוסיות מקומיות להצטרף לענף הבנייה, באמצעות תכנית מענקים לעידוד תעסוקה בענף בהשקעה של 60 מיליון שקלים.
- (5) תיקונים בחוק התכנון והבנייה - תיקונים לחוק שיאפשרו לתכניות מגורים גדולות, הכוללות 80 יחידות דיור ומעלה, ומיזמי תשתית חיוניים, להגיש בקשה להיתר או להרשאה לרשות הרישוי הארצית או לחלופין לות"ל ללא צורך בזמן ההמתנה הקבוע כיום בחוק.
- (6) גיבוש מתווה למתן ערבות מדינה במכרזים לפרויקטי נדל"ן גדולים למגורים - הערבות תינתן לגופים המממנים את הפרויקטים ותכסה חלק משלב המכירה המוקדמת שלפני תחילת הבנייה. מטרתה לאפשר הפחתה בדרישות המימון למכירה מוקדמת על ידי צמצום הסיכון למממנים. הערבות תמומש אם הפרויקט יגיע לחדלות פירעון.
- (7) תמרוץ למתן היתרים - הארכת המנגנון שנקבע לתמרוץ היתרי בנייה להתחדשות עירונית, לפיו יתוגמלו רשויות מקומיות במענק חד פעמי לפיתוח העירוני המשרת את הליך ההתחדשות העירונית, כל שיחול גם ב- 2024-2025.
- (8) דחיית תשלומים במכרזי קרקע - קביעת הוראת שעה, שתאפשר ליזמים במכרזי קרקע לדחות את ביצוע התשלומים על הקרקע עד ליום 30 ביוני 2024 במקום 90 ימים כיום. בנוסף, בנושא הוצאות הפיתוח, מלוא התשלום יועבר לרמ"י עד ל-90 יום ממועד סגירת המכרז, פרט למקרים חריגים.
- (9) תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) - ביטול בהדרגתיות של הפטור הלינארי הקיים ביחס לדירות שנרכשו לפני שנת 2014. העלאה הדרגתית של 5% בכל שנה, החל משנת 2026 עד לשיעור המס החל על השבח הריאלי בשיעור של 25% או בשיעור מס במכירת זכות במקרקעין שאינה דירת מגורים מזכה בהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין, לפי העניין.
- (10) הסכמי גג מותאמים לרשות - חתימה על הסכמי גג עם רשויות מקומיות בהן פוטנציאל משמעותי להגדלת כמות השיווקים, וקידום של השקעה תקציבית המותאמת לצרכים היחודיים לפיתוח העירוני ברשות, המיועדים לתת מענה משלים ולעודד בצורה משמעותית את השיווקים של יחידות הדיור למגורים.

(11) עידוד התחדשות עירונית בפריפריה - תקודם לערים נוספות החלטת הממשלה 852, 'תכנית לחיזוק העיר אשקלון ותיקון החלטת ממשלה', יוקצו משאבים תקציביים בהיקף של מאות מיליוני שקלים, שיהווה חלף למחויבות בהסכם הגג שנחתם עם העירייה להקצאת קרקע משלימה, לצורך סבסוד מיזמי התחדשות עירונית חסרי כדאיות כלכלית.

(12) קידום שוק השכירות בישראל - קידום מסלול נוסף לחבות במע"מ לפרויקטים הנבנים לשכירות ארוכת טווח. במסגרת זו, יהיה באפשרות היזמים בתחום לקזז מע"מ תשומות בשלב הבנייה ולדחות את חבות המע"מ למועד מכירת הדירות או תום תקופת השימוש בנכס לצרכי שכירות ארוכת טווח, וזאת בהתאם לשווי במועד זה.

(13) צעדים במיסוי מקרקעין - תיקון חוק מיסוי מקרקעין כך שהסדר המס לעניין מס רכישה החל כיום בהתייחס לדירה שאינה דירה יחידה, יחול כהוראת קבע. בנוסף, תוגדל ההטבה במס רכישה לה זכאים יזמים אשר פועלים בתחום ההתחדשות העירונית בפרויקטים הנבנים בפריפריה, כך ששיעור המס האפקטיבי אשר צפוי לחול עליהם יופחת בשיעור של 2% נוספים.

לעניין תיקוני חקיקה שאושרו במסגרת חוק התכנית הכלכלית לשנים 2023-2024 ראו סעיף 4.12.13 להלן.

4.3.5 ביקוש והיצע בשוק הקבלנות

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

4.3.6 זמינות קרקעות וכוח אדם לבנייה ומחירי חומרי גלם

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

4.4 מידע כללי על פעילות החברה בתחום הפעילות

4.4.1 האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת הקבוצה בתחום הפעילות

לקבוצה פרויקטים ועתודות קרקע למגורים בפריסה ארצית רחבה. החברה פועלת מבאר שבע בדרום ועד נהריה בצפון ולא ניתן לאפיין פלח גיאוגרפי מוגדר בישראל שבו פועלת הקבוצה.

4.4.2 סוגי התקשרויות לרכישת קרקעות

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

1. **עסקת מזומן** - עסקה בה הזכויות נרכשות בתמורה למזומן על פי הסדרי התשלום שנקבעו בהסכם הרכישה, בין אם במסגרת מכרזים של המדינה באמצעות רשות מקרקעי ישראל ובין אם במסגרת התקשרות עם בעלים פרטיים.
2. **עסקת קומבינציה** - עסקה בה רוכשת החברה חלק מזכויות המוכר במקרקעין, ובתמורה זכאים בעלי הקרקע לחלק מתקבולי המכירות או מיחידות הדיוור של הפרויקט.
3. **עסקת שירותי בניה** - עסקה בה מקימה החברה עבור בעלי הקרקע את יחידות הדיוור שבבעלותם בתמורה לתשלום עלויות ההקמה בתוספת פרמיה.
4. **פרויקטים של "התחדשות עירונית"** -

"פינוי בינוי" - פרויקט בנייה במסגרתו יזם מפנה והורס מתחם מגורים בעל פוטנציאל בנייה גבוה המנוצל באופן חלקי בלבד לשם בנייה מחדש על הקרקע בהיקף גדול יותר. לאחר קבלת הסכמת הדיירים עוברות זכויות הדיירים לידי היזם, הדיירים מפונים ליחידות זמניות, המבנים הקיימים נהרסים ותחתם נבנים בנייני מגורים חדשים (לרבות בניינים בהם עירוב

שימושים) כתוצאה מהגדלת זכויות הבנייה. בתום הבניה מוקנות לדיירים זכויות ביחידות החלופיות שנבנו עבורם (או כל תמורה מוסכמת אחרת), ואילו היזם מוכר את יתר היחידות שבנה בשוק החופשי או בהתאם להוראות התב"ע. הסמכות להכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי נתונה בידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הממונה על ידי הממשלה (להלן: "מנהל הרשות") מתוקף חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016. הכרזת מנהל הרשות יכולה להיעשות באחד משני מסלולים:

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

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

תמ"א 38/2 - ביום 18 במאי 2005 נכנסה לתוקף תכנית מתאר ארצית 38 לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה שנועדה לעודד חיזוקם של מבנים אשר נבנו קודם ליום 1 בינואר 1980 שלא בהתאם לתקן 413 וזאת על מנת לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה (להלן: "תמ"א 38"). תמ"א 38 קובעת הוראות למתן היתרי בניה לצורך חיזוק המבנים בלבד, בין באמצעות חיזוק המבנה הקיים (תמ"א 1/38) (פעילות בה החברה אינה עוסקת בה למועד הדוח) ובין באמצעות הריסתו ובנייתו מחדש תוך הוספת דירות לדירות הקיימות במבנה (תמ"א 38/2), פעילות אשר למועד הדוח החברה עוסקת בה באמצעות צבר פרויקטים מצומצם ובאזורי ביקוש מרכזיים בלבד.

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

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

תוקף תמ"א 38 - תוקפה המקורי של התכנית נקבע ל- 5 שנים והיא הוארכה מספר פעמים. ביום 15 בנובמבר 2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה כי הוראות תמ"א 38 יחולו עד ליום 1 באוקטובר 2022 וביום 5 באפריל 2022 ולאחר שעודכנה כי תיקוני החקיקה הנוגעים להחלפת תמ"א 38, טרם אושרו בקריאה בשניה ושלישית, החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבניה להאריך את תוקפה של התמ"א בשנה נוספת, עד ליום 1 לאוקטובר 2023 ובכך לאפשר תקופת מעבר סבירה בין ההסדר הקבוע בתמ"א להסדר החקיקתי שעתיד להחליפה באופן מדורג. ביום 23 באפריל 2023, אישרה המועצה הארצית לתכנון ולבניה את הארכת תוקפה של תמ"א 38 עד לחודש פברואר 2024, בכל רשות מקומית בה מקודמת תוכנית מחליפה לתמ"א 38. בהתאם לכך, רשות מקומית שתגיש תכנית מחליפה עד פברואר 2024 - יוארך תוקף תמ"א 38 בתחומה עד חודש מאי 2026, או עד לאישור התכנית המחליפה (על פי המוקדם מביניהם), אלא אם תתקבל החלטה בוועדה המקומית המתנגדת להארכת התמ"א עד מאי 2026.

ביום 10 ביולי 2022 פורסם ברשומות תיקון 139 לחוק התכנון והבניה, במסגרתו הוסף סימן ד' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה "תכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה ולפיו נקבעו ההסדרים הדרושים כדי לקדם חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה וזאת כחלופה לתמ"א 38. על פי התיקון לחוק, יורחבו סמכויותיהן של הוועדות המקומיות לאשר תכניות תוך הוספת זכויות בנייה במספר מסלולים: תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה ומחדש, הריסה והוספת שטחי בניה מגרש אחר, חיזוק, חיזוק והוספת שטחי בנייה במגרש אחר. בנוסף נקבע מסלול לרישוי מהיר שיאפשר לייעל ולזרז את מימוש תכניות אלה, כך שתוקנה לוועדה המקומית סמכות להחליט במסגרת החלטתה על אישור תכנית, גם על מתן היתר לפי התכנית בהתקיים התנאים הקבועים לכך בחוק.

4.4.3 אופי התקשרות עם קבלנים מבצעים

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

4.4.4 סוגי שימושים במלאי הנמכר

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

4.4.5 מדיניות מימון פרויקטים

מימון הבניה של הפרויקטים מתבצע באמצעות ליווי כפרויקט סגור המובטח בשעבוד הזכויות בפרויקט הממומן. במסגרת הליווי מעמיד הגורם המממן אשראי גם לצורך מימון רכישת הקרקע, מימון תשלומי המסים בגין העסקה ומימון ביצוע הבניה, ובנוסף מעמיד הגורם המממן ערבויות נדרשות להבטחת תשלומים ו/או הבנייה, ערבויות חוק מכר לרוכשים ולבעלי דירות בעסקאות "פינוי - בינוי". על פי רוב, העמדת המימון מותנית בהעמדת הון עצמי על ידי הקבוצה ו/או השותפים בפרויקט, כאשר בשנים האחרונות נע שיעור ההון העצמי בדרך כלל בין 10% ל- 20% מסך העלויות של השלב הרלוונטי. כאשר הפרויקט מבוצע במספר שלבים, לעיתים ניתנת מסגרת אשראי לכל שלב בנפרד ובחלק מהמקרים ניתנת מסגרת אשראי לכלל שלבי הפרויקט, אך ניצול האשראי המוקצה בגין כל שלב מותנה בקיום יעדי הבניה ו/או יעדי המכירות שנקבעים. בחלק מהמקרים ממומן הפרויקט מאמצעים עצמיים של חברות הקבוצה וממקדמות ממכירות.

4.4.6 שינויים מהותיים בתחום הפעילות בשלוש השנים האחרונות

בשלוש השנים האחרונות לא היו שינויים מהותיים בתחום הפעילות, למעט גידול משמעותי בהיקפי פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית של החברה שנמצאים בשלבי בשלות שונים.

4.4.7 שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה ראו סעיף 14 להלן. לפירוט אודות צעדי הממשלה ראו סעיף 0 לעיל.

4.5 תחרות

תחום היזמות בענף הבנייה בישראל מתאפיין בתחרות רבה והחברה חשופה בפעילותה לתחרות מצד גורמים רבים העוסקים בייזום, פיתוח והקמה של דירות למגורים. יחד עם זאת, היקף החברות בתחום אשר פועלות להקמת יחידות דיור בפריסה ארצית בהיקף שנתי דומה לחברה הינו קטן יחסית. לצדן של חברות אלו, פועלות מספר גדול יותר של חברות בינוניות, וכן מספר רב של חברות קטנות ויזמים מסוגים שונים הפועלים באיזור גיאוגרפי מסוים. החברה מעריכה כי חלקה של הקבוצה בנתח השוק של מכירת דירות בישראל (על בסיס כמות הדירות החדשות הנמכרות בשנה) הינו כ- 2% בממוצע.

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

4.6 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

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

4.7 חסמי כניסה ויציאה בתחום הפעילות

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

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

4.8 תמצית התוצאות²²

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

לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
1,462,036	976,964	1,313,685	הכנסות ממכירת דירות ומגרשים
-	50,842	60,497	הכנסות ממכירת קרקעות
1,462,036	1,027,806	1,374,182	סה"כ הכנסות במגזר הבניה למגורים
98%	93%	93%	שיעור מכלל הכנסות החברה
			רווח גולמי בתחום הפעילות (מאוחד)
265,915	217,313	276,566	רווח גולמי בתחום הפעילות (חלק התאגיד)
3,550,136	4,496,517	4,324,631	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

²² תמצית התוצאות המובאות בסעיף זה אינה כוללת הכנסות ורווח גולמי בחברות כלולות של החברה. יצוין כי החברה הינה הבעלים של 50% בחברות כלולות שהחזיקו ביחידות דיור שחלקן נמכרו בתקופות המוצגות בפרויקט קינג דיוד שהקמתו הסתיימה.

4.9 נתונים מצרפיים

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת 2023		
מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)	גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מס' יח"ד)
0-6	-	-
6-12	-	-
12-18	-	-
18-24	10,879	19
מעל 24	4,214	7
סך-הכל	15,093	26
רווח גולמי צפוי		4,182
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד למועד הסמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח) (*)		4

(*) בנטרול ביטולי חוזים.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2023	
2,982	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
1,056	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
352	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה (*)
45	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)
1,453,892	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח) (**)
390,955	רווח גולמי שהוכר מפרויקטים בהקמה עד ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)
1,281,686	רווח גולמי שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)

(*) בנוסף למכירת יחידות דיור בפרויקטים בהקמה, מכרה החברה 43 יחידות דיור נוספות בפרויקטים שהסתיימו ובפרויקט בתכנון.

(*) מלאי לאחר גריעות לרוויה וכולל עלות הקרקע שנכללה במסגרת עסקאות קומבינציה.

4.10 צבר הכנסות ומקדמות

להלן פירוט ההכנסות מדירות שנמכרו על-ידי החברה עד ליום 31 בדצמבר 2023 וטרם נזקפו לדוח רווח והפסד וכן מקדמות ותשלומים שצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים, בחתך של רבעונים לשנה הקרובה ובחתך של שנים לתקופות שלאחר מכן.

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (*)	
(באלפי ש"ח)		(באלפי ש"ח)	
213,256	268,771	רבעון 1	שנת 2024
140,031	270,549	רבעון 2	
137,283	332,813	רבעון 3	
166,352	275,342	רבעון 4	
479,959	924,580	שנת 2025	
699,460	403,258	שנת 2026	
202,231	72,137	שנת 2027	
1,347	-	שנת 2028 ואילך	
2,039,919	2,547,449	סה"כ	

(*) לא כולל הכנסות מקומבינציה.

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

4.11 ספקים וקבלני משנה מהותיים

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

להערכת החברה אין לה תלות בספק או בקבלן כלשהו, בין היתר בהתחשב בערבויית המתקבלות מהקבלנים ובעלויות הלא מהותיות שנגרמו לחברה בעת החלפת מספר קבלנים בשנים האחרונות. ככלל רמת הסיכון הנובעת מהתקשרות עם קבלן מושפעת בעיקר מהיקף העבודה, שיעור ההשלמה של היקף העבודות ומידת הקרבה לתאריך האכלוס. לחברה קיימת התקשרות עם מספר קבלנים בהיקף כספי משמעותי ביחס לכלל ההתקשרויות עם קבלנים עימם פועלת הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר 2023. שיעור ההתקשרויות עם כל אחד מהם נע בטווח שבין 4% ל- 25% מסך התקשרויות הקבוצה עם קבלנים ליום 31 בדצמבר 2023 (לשנת 2022 : 5% - 34%).

4.12 פרויקטים מהותיים מאוד ושאינם מהותיים מאוד

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

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	מספר יח"ד בפרויקט			מ"ר ממוצע ליח"ד בפרויקט	שיעור השלמה כפי הנדסי ליום 31.12.23 (%) (**)	מס' יח"ד שלגביהם נחתם הסכם מכירה מחייב			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.23	סה"כ צפויות צמיחה (באלפי ש"ח)	סה"כ עלויות צמיחה (באלפי ש"ח)	סה"כ רוח גולמי צמיחה (באלפי ש"ח)	סה"כ שיעור רווח גולמי צמיחה (%)	סך רוח גולמי שהוכר ליום 31.12.23 (באלפי ש"ח)	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	יתרת עומדים צפויים בסיום עמדת עומדים צפויים בהשקעה בפרויקט ²³ (באלפי ש"ח)	
						כולל יח"ד שנבנות עבור הפעילות קומבינציה	יח"ד הקבוצה בלבד	מועד תחילת הבנייה			מועד סיום בנייה משוער	נכון ליום 31.12.22	נכון ליום 31.12.23									עד ובסמוך למועד פרסום הדוח
פרויקטים לא מהותיים																						
Oliver	תל-אביב	50%	1962	רבעון 3 2021	רבעון 1 2024	48	58	114	96%	26	18	1	70,319	42,902	27,418	39%	14,087	13,331	21,840			
הנרקיס - מתחם High Life	ראשון לציון	100%	2017	רבעון 4 2020	רבעון 2 2024	102	102	122	91%	102	-	-	174,427	141,213	33,214	19%	30,344	2,870	-			
הנרקיס - מתחם Urban	ראשון לציון	100%	2017	רבעון 2 2021	רבעון 2 2024	99	99	121	92%	97	-	-	171,643	140,129	31,514	18%	26,166	5,348	26,321			
הנרקיס - מתחם Avenue	ראשון לציון	100%	2017	רבעון 4 2020	רבעון 3 2024	212	212	120	79%	211	-	1	363,224	309,243	53,981	15%	42,304	11,678	3,174			
פארק הים (*)	בת ים	100%	2017	רבעון 2 2021	רבעון 1 2025	113	113	117	58%	66	-	-	247,592	200,547	47,045	19%	26,923	20,122	35,621			
חופים (*)	נתניה	100%	ל.ר	רבעון 2 2022	רבעון 2 2025	115	115	130	58%	7	3	4	284,220	212,764	71,456	25%	8,114	63,342	81,956			
שער העיר - שלב א (*)	גבעת שמואל	100%	ל.ר	רבעון 1 2022	רבעון 3 2026	157	157	119	27%	53	40	4	357,677	274,056	83,621	23%	14,823	68,797	53,971			
נופי ארנונה	ירושלים	100%	2020	רבעון 3 2022	רבעון 3 2026	48	48	111	12%	15	-	3	144,584	109,690	34,894	24%	1,616	33,278	60,762			
Symphony	חולון	100%	1988	רבעון 4 2022	רבעון 4 2026	100	100	100	15%	16	9	3	248,021	181,117	66,904	27%	1,871	65,032	96,523			
צמרות נהריה - שלב ג	נהריה	100%	2014	רבעון 4 2023	רבעון 1 2027	195	195	116	16%	100	21	8	264,952	216,055	48,897	18%	3,880	45,017	74,150			
Central Park שלב ג	באר שבע	50%	2014	רבעון 3 2023	רבעון 4 2027	135	135	118	1%	-	-	2	101,851	85,077	16,774	16%	-	16,774	18,308			
עיר הים - שלב א' (*)	חיפה	100%	ל.ר	רבעון 2 2023	רבעון 1 2028	368	368	116	4%	112	77	7	625,863	515,192	110,671	18%	-	110,671	81,064			
פרויקטים מהותיים מאוד																						
Exchange רמת גן	רמת גן	100%	2007	רבעון 4 2020	רבעון 4 2025	355	355	94	59%	268	258	2	1,276,831	883,523	393,309	31%	143,793	249,516	322,623			
Moment (*)	בת ים	100%	ל.ר	רבעון 2 2021	רבעון 1 2026	714	714	111	31%	541	521	-	1,428,725	1,210,575	218,151	15%	58,060	160,091	149,453			
N סוקולוב (*)	נתניה	100%	ל.ר	רבעון 2 2022	רבעון 3 2026	264	264	119	20%	114	86	6	554,128	442,495	111,634	20%	12,241	99,392	99,866			
N ויצמן (*)	נתניה	100%	ל.ר	רבעון 2 2022	רבעון 4 2026	292	292	115	15%	89	74	2	624,109	511,136	112,974	18%	6,732	106,241	116,380			
חופים East	נתניה	100%	1962	רבעון 4 2023	רבעון 3 2027	202	202	114	0%	109	-	3	520,694	304,078	216,616	42%	-	216,616	159,798			
סה"כ						2,982	3,529			1,926	1,574	45	7,458,861	5,779,790	1,679,071		390,955	1,288,116	1,401,810			

(*) פרויקטים בהם הקרקע נרכשה במסגרת עסקת קומבינציה או פרויקטי התחדשות עירונית. סך ההכנסות המוצגות בגין פרויקטים אלו כוללות את מרכיב הקומבינציה.
 (**) שיעור השלמה נקבע בהתאם ליחס עלויות הביצוע בפועל ביחס לסך עלויות הביצוע הצפויות בפרויקט. עלויות אלה לא כוללות את עלות הקרקע ועלויות אחרות שאינן מצביעות על התקדמות העבודה.
 (***) הנתונים הכספיים המוצגים בטבלה לרבות העודפים, הינם בגין יחידות הדירור בלבד ואינם כוללים הכנסות, רווחים ועודפים נוספים שינבעו בגין שווי שטחי המסחר והתעסוקה שנבנים במסגרת הפרויקטים.
 (****) נתונים בדבר היקף יחידות דירור בטבלה זאת מתייחסים לכלל הפרויקט (כולל חלק שותפים). הנתונים הכספיים מתייחסים לחלק החברה בלבד.

²³ בכלל הפרויקטים המוצגים בטבלה לעיל, היקף ההון העצמי הנדרש בהתאם להגדרות הסכמי הליווי הינו בשיעורים של 10%-20% מסך עלויות הפרויקט כפי שנכללו בדוח האפס.

פרוייקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2023 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרוייקט

מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2023		מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרוייקט (בכל תקופה), ללא מע"מ (באלפי ש"ח)			יתרת עלויות שטרם הושקעו ליום 31.12.23	עלויות שהושקעו בפועל בפרוייקט עד ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)					הכנסות מחוזים תומכים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח)				שם הפרוייקט
		מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות מלאי בלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מיום 1.1.24 עד פרסום הדוח		בשנה שהסתיימה ביום 31.12.23	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.22	סה"כ	אחרות	עלויות מימון שהווננו לפרוייקט	בנייה	קרקע היטלות ופיתוח (**)	הכנסות שטרם הוכרו בפרוייקט	סה"כ הכנסות שהוכרו מחוזים תומכים	
פרוייקטים לא מהותיים															
24	34,413	25	27	25	3,695	39,206	3,048	88	20,025	16,045	1,284	34,623	9,823	26,084	Oliver
-	-	-	26	16	14,654	126,559	8,528	588	85,093	32,349	15,069	159,354	23,150	151,273	הנרקיס - מתחם High Life
25	9,217	-	-	13	13,539	126,590	7,075	316	84,931	34,268	13,602	148,636	33,400	128,839	הנרקיס - מתחם Urban
28	2,177	-	26	14	53,111	256,132	15,327	4,308	155,129	81,368	74,802	286,343	53,169	307,977	הנרקיס - מתחם Avenue
-	-	-	27	23	55,851	89,102	12,748	42	66,430	9,882	79,746	108,390	83,905	104,231	פארק הים (*)
25	186,848	27	27	-	66,588	91,972	8,639	350	70,908	12,075	17,216	23,694	27,691	13,219	חופים (*)
24	142,507	25	24	-	135,849	88,745	10,875	552	43,076	34,242	112,647	41,935	117,069	37,513	שער העיר - שלב א (*)
26	92,818	33	28	-	64,140	45,550	4,272	1,688	6,857	32,733	45,389	6,377	38,600	13,165	נופי ארנונה
24	203,994	25	28	-	127,313	53,803	7,551	140	17,229	28,883	37,626	6,434	34,135	9,925	Symphony
11	131,395	12	12	-	157,662	58,394	8,776	2,038	26,358	21,222	112,635	20,924	107,520	26,039	צמרות נהריה - שלב ג'
12	97,107	12	-	-	78,380	8,383	954	119	649	6,661	-	-	-	-	Central Park שלב ג'
17	303,354	18	18	-	397,641	78,358	11,925	713	14,917	50,803	222,005	-	178,225	43,780	עיר הים - שלב א' (*)
פרוייקטים מהותיים מאוד															
47	410,349	44	45	36	271,482	612,041	50,607	25,224	297,235	238,975	359,353	507,101	435,766	430,688	Exchange רמת גן
23	96,850	-	27	18	590,835	446,088	51,262	1,147	229,596	164,083	807,889	363,199	352,228	818,860	Moment (*)
20	220,857	21	21	19	241,784	133,618	20,281	583	49,649	63,105	212,523	53,269	188,220	77,571	N סוקולוב (*)
23	332,421	23	22	-	280,451	144,229	18,444	859	40,063	84,863	178,038	31,275	151,016	58,296	N ויצמן (*)
23	263,075	24	23	-	244,497	59,580	10,730	958	-	47,892	257,625	-	206,001	51,624	חופים East
2,527,381					2,797,475	2,458,349	251,041	39,713	1,208,145	959,449	2,547,449	1,791,553	2,039,918	2,299,084	סה"כ

(*) פרויקטים בהם הקרקע נרכשה במסגרת עסקת קומבינציה או פרויקטי התחדשות עירונית. ההכנסות והעלויות אינן כוללות מרכיב של קומבינציה.
 (**) לרבות עלויות בגין עו"ד דיירים ונותני שירותים אחרים לדיירים בפרוייקטי התחדשות עירונית.

4.12.3 פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת 2023 - נתונים כלליים על הפרויקט

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי (%) י	יח"ד שנמכרו	יח"ד שאוכלסו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו (באלפי ש"ח)		סה"כ עלויות שהוכרו (באלפי ש"ח)		סה"כ רווח גולמי שהוכרו (באלפי ש"ח)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) (באלפי ש"ח)
									מחיר ממוצע למ"ר	מחיר ממוצע למ"ר	מחיר ממוצע למ"ר	מחיר ממוצע למ"ר	מחיר ממוצע למ"ר	מחיר ממוצע למ"ר		
הנרקיס - מתחם הפארק סה"כ	ראשון לציון	2017	רבעון 4 2020	רבעון 3 2023	100%	152	143	118	73,271	260,768	65,480	231,643	7,791	29,125	-	15

4.12.4 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2023 - נתונים כלליים על הפרויקטים

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנותרו במלאי נכון ליום 31.12.2023	יח"ד נמסרו נכון ליום 31.12.2023	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	מספר חוזי מכירה מהייבם שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות:				מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות (במלאי %)	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)
										רבעון 1 לשנת 2023	רבעון 2 לשנת 2023	רבעון 3 לשנת 2023	רבעון 4 לשנת 2023					
Central Park שלב א'	באר שבע	2014	רבעון 1 2017	רבעון 1 2020	50%	7	1	128	4,214	-	1	1	2	5,431	20%	1,046	5,260	
Central Park שלב ב'	באר שבע	2014	רבעון 3 2017	רבעון 2 2022	50%	19	5	121	10,879	7	4	3	4	15,154	22%	3,137	14,016	
סה"כ						26	6	15,093		7	4	4	6	20,585		4,182	19,275	

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

4.12.5 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2023 - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות

שם הפרויקט	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ			
	רבעון 1 לשנת 2023	רבעון 2 לשנת 2023	רבעון 3 לשנת 2023	רבעון 4 לשנת 2023
Central Park שלב א'	-	-	9	10
Central Park שלב ב'	12	12	13	13

יח"ד בפרוייקט				חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט (%)	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרוייקט ²⁵	מועד סיום בנייה משוער בפרוייקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרוייקט	עלות נוכחית בספרים (באלפי ש"ח)	מועד רכישת הקרקע	מיקום הפרוייקט	שם הפרוייקט
מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי									
מ"ר ממוצע ליח"ד (***)	יח"ד (**)	מ"ר ממוצע ליח"ד (***)	יח"ד (**)								
98	374	98	374	50%	לא	רבעון 1 2028	רבעון 1 2024	213,004	2022	ירושלים	אמת המים ²⁶
132	16	132	16	100%	לא	רבעון 2 2026	רבעון 2 2024	86,496	2013	ירושלים	בוטיק הנביאים ²⁷
127	12	127	12	100%	לא	רבעון 1 2027	רבעון 2 2024	51,192	2018	תל אביב	עמוס
110	24	110	24	100%	כן	רבעון 1 2027	רבעון 2 2024	8,532	ל.ר.	תל אביב	רמז (*) ²⁸
82	19	82	19	100%	לא	רבעון 2 2027	רבעון 2 2024	3,380	ל.ר.	תל אביב	מלאכי (*) ²⁹
138	56	138	56	33%	כן	רבעון 2 2027	רבעון 2 2024	9,244	2008	רמת גן	קריניצי החדשה - 301-302+111-112 (*)
121	144	121	144	100%	לא	רבעון 1 2028	רבעון 2 2024	4,463	ל.ר.	ירושלים	שלוש יהודה (*)
118	220	118	220	100%	לא	רבעון 1 2028	רבעון 3 2024	5,210	ל.ר.	רמת השרון	יצחק אלחנן (*)
90	207	90	207	100%	לא	רבעון 3 2028	רבעון 3 2024	34,915	2021	ירושלים	הר נוף, חלב ודבש (*) ³⁰
119	186	119	186	100%	לא	רבעון 3 2028	רבעון 3 2024	5,673	ל.ר.	הרצליה	שיכון ויצמן מתחם 5 (*)
110	178	110	178	37.5%	לא	רבעון 3 2027	רבעון 4 2024	1,695	ל.ר.	תל אביב	קיציס (*)
112	112	112	112	100%	לא	רבעון 1 2028	רבעון 4 2024	18,959	2019	בת ים	מגרש 30 (*)
110	182	110	182	100%	לא	רבעון 3 2028	רבעון 4 2024	2,230	ל.ר.	נתניה	ההסתדרות (*) ³¹
115	105	115	105	100%	לא	רבעון 4 2028	רבעון 4 2024	3,542	ל.ר.	גבעת שמואל	שער העיר - שלב ב' (*)
118	105	118	105	100%	לא	רבעון 4 2028	רבעון 4 2024	10,233	ל.ר.	גבעת שמואל	שער העיר - שלב ג' (*)
	1,940		1,940					458,768			סה"כ

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

(**) כולל יח"ד של בעלי קרקע.

(***) במונחי שטח מכר.

²⁴ יודגש כי לפני השקת פרויקט לשינוי או לפני תחילת בנייה של פרויקט החברה תבחן את מצב השוק, הביקושים, זמינות אשכנז, סביבת הריבית, התחייבויות החברה כלפי דיירים או בעלי קרקע (במקרה של פרויקט התחדשות עירונית או עסקת קומבינציה) והשפעות תזרימיות (היקף ההון העצמי הנדרש).

²⁵ יצוין כי ביחס לפרוייקטים: אמת המים, בוטיק הנביאים, עמוס, מלאכי, שלום יהודה, שיכון ויצמן - מתחם 5, החברה נמצאת בשלבים מתקדמים של התקשרות בהסכם ליווי לפרוייקט. לאחר מועד הדוח החלו עבודות בפרוייקט מתוקף היתר חפירה ודיפון.

²⁶ תוספת של קומה אחת על גבי פרויקט שנבנה על ידי החברה בעבר, וכן השלמת עבודות הפנים בקומה השביעית (הקומה האחרונה בטרם תוספת הקומה הנוכחית), שנבנתה ברמת "מעטפת".

²⁷ נכון למועד הדוח התקבל היתר בנייה.

²⁸ נכון למועד הדוח התקבל היתר בנייה.

²⁹ נכון למועד דוח זה הושלמו עבודות החפירה והדיפון בפרוייקט. החברה צופה שהיתר בנייה יתקבל במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024.

³⁰ בחודש דצמבר 2023 התקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון לפרוייקט.

להלן פרטים אודות פרויקטים בתכנון נכון למועד דוח זה:

שם הפרויקט	מחיר הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט, ללא מע"מ (אלפי ש"ח)	סה"כ יחידות לשיווק	הכנסות מחוזים התומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח			עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2023			סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (באלפי ש"ח) (א)+(ב)+(ג)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות הבלתי מכור (באלפי ש"ח) (ג)	מלאי שטרם נחתו לגבי חוזי מכירה מחייבים	סה"כ יתר עלויות צפויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) (ה)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	סה"כ רווח צפוי (כולל צפוי (ללא רכיב הקומבי')	סה"כ שיעור רווח גולמי שיעור צפוי (ללא רכיב הקומבי')
			מספר חוזים מוקדמים התומים	מקדמות שנתקבלו (באלפי ש"ח) (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (באלפי ש"ח) (ב)	צפי הכנסות הבלתי מכור (באלפי ש"ח) (ג)	תכנון ואחרות (באלפי ש"ח) (ה)	עלויות מיוון שהיונו לפרויקט (באלפי ש"ח) (ה)							
אמת המים	-	374	-	-	-	528,714	14	528,714	528,714	205,975	229,169	86,541	16%	16%	
בוטיק הנביאים (***)	61	16	128,205	-	-	128,205	-	-	128,205	40,255 ³²	31,749	9,960	8%	8%	
עמוס	-	12	-	-	-	105,716	70	105,716	105,716	49,771	38,549	15,975	15%	15%	
רמז ³³ (*)	-	10	-	-	-	96,509	36	96,509	96,509	6,834	74,437	13,540	14%	18%	
מלאכי (*)	-	8	-	-	-	76,760	49	76,760	76,760	1,631	65,947	7,433	10%	13%	
קיינצי החדשה - 301-302+111-112 (*)	-	56	-	-	-	92,452	12	92,452	92,452	6,837	62,165	21,043	23%	24%	
שלום יהודה (*)	-	96	-	-	-	408,945	23	408,945	408,945	2,001	335,475	69,007	17%	19%	
יצחק אלחנן (*)	-	112	-	-	-	614,287	24	614,287	614,287	1,295	522,162	86,915	14%	19%	
הר נוף, חלב ודבש (*)	-	110	-	-	-	394,810	21	394,810	394,810	11,901	319,181	40,714	10%	17%	
שיכון ויצמן מתחם 5 (*)	-	127	-	-	-	590,865	27	590,865	590,865	1,470	448,516	136,676	23%	25%	
קיצים (*)	-	100	-	-	-	186,280	9	186,280	186,280	1,640	156,321	28,264	15%	19%	
מגרש 30 (*)	-	64	-	-	-	229,896	18	229,896	229,896	17,353	180,696	30,241	13%	17%	
ההסתדרות נתניה (*)	-	126	-	-	-	387,893	19	387,893	387,893	1,303	334,518	51,145	13%	15%	
שער העיר-שלב ב' (*)	-	74	-	-	-	244,084	20	244,084	244,084	1,089	204,423	36,120	15%	16%	
שער העיר-שלב ג' (*)	-	78	-	-	-	245,018	20	245,018	245,018	1,096	189,281	45,505	19%	20%	
סה"כ		1,363	128,205	-	16	4,202,229	364	4,202,229	4,330,434	350,450	3,192,589	679,078			

(*) הקרקע נרכשה בעסקת קומבינציה או פרויקט במסגרת התחדשות עירונית.
 (**) לרבות עלויות בגין עו"ד דיירים ונותני שירותים אחרים לדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית.
 (***) הקרקע נרכשה בעסקת קומבינציה תמורת.

³² כולל התחייבות בגין קומבינציה תמורת.
³³ פרויקט המוחזק והמבוצע באמצעות שותפות עם צד ג'. הסכם השותפות כולל הוראות בדבר מימון ההון העצמי בפרויקט ואופי חלוקת הרווחים בין השותפים בהתאם למדרגות שנקבעו בהסכם. נתוני הרווח המוצגים משקפים את חלק החברה בפרויקט.

נתונים אודות פרויקטים עיקריים נוספים המיועדים לשיווק עד תום שנת 2024³⁴

להלן פרטים אודות פרויקטים נוספים שטרם הוחל בשיווקם למועד דוח זה, ואשר להערכת החברה שיווקם יחל עד תום שנת 2024 (תחילת הקמתם צפויה בשנת 2025). יודגש, כי מדובר בפרויקטים אשר טרם נתקבלו בגינם היתרי בניה והמידע המופיע להלן הינו מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך) הכפוף לשינויים אפשריים. ייתכן כי שיווק הפרויקטים המפורטים להלן, כולם או חלקם, לא יחל עד תום שנת 2024 וכן ייתכן כי פרויקטים אחרים של החברה, אשר אינם מופיעים בטבלה שלהלן, ישווקו עד מועד זה. לעניין מידע צופה פני עתיד ראו את האמור בסעיף 4 לעיל.

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	מספר יח"ד (**)	מספר יח"ד לפרויקט (***)	סך עלויות בדוח על המצב הכספי ליום 31.12.23 (אלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות צפויות (אלפי ש"ח) (***)	סה"כ עלויות צפויות (אלפי ש"ח) (***)	סה"כ רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח) (***)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) כולל מרכיב הקומבינציה	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בנטרול מרכיב הקומבינציה
שיכון ויצמן מתחם 2 (*)	הרצליה	100%	448	309	9,667	1,415,383	1,105,662	309,721	22%	25%
בית הכרם	ירושלים	75%	165	165	76,365	291,667	227,503	64,164	22%	22%
סה"כ			613	474	86,032	1,707,050	1,333,165	373,885		

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

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

(***) כולל הכנסות ועלויות בגין מרכיב הקומבינציה.

³⁴ יודגש כי לפני השקת פרויקט לשיווק או לפני תחילת בניה של פרויקט החברה תבחן את מצב השוק, הביקושים, זמינות אשראי, סביבת הריבית, התחייבויות החברה כלפי צדדים שלישיים לרבות דיירים או בעלי קרקע (במקרה של פרויקט התחדשות עירונית או עסקת קומבינציה) והשפעות תזרימיות (היקף ההון העצמי הנדרש).

זכויות בנייה							שטח הקרקע במ"ר	חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	עלויות התקשרות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח)				מועד רכישה	מיקום	שם הפרויקט	
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן ³⁵			במצב תכנוני נוכחי						עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2023	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון, היטלי פיתוח ואחרות	עלויות מימון שהונו לקרקע				עלות מקורית (***)
סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד	ייעוד אחר (במ"ר) ³⁶	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	ייעוד אחר (במ"ר)	יח"ד (**)			(א)+(ב) (ד)+(ג)	(ד)	(ג)	(ב)				(א)
בהליך של דיאלוג של הרשות המקומית לשינוי תב"ע להגדלת מספר יחידות הדיור ללא תוספת זכויות עיקריות.	112	-	1,446	118	-	1,446	39,447	50%	80,087	-	11,302	929	67,857	2014	באר שבע	קרית גנים
היקף יח"ד בטבלה זו כולל את בניינים 6+7 (270 יח"ד) לגביהם החל ביצוע חפירה ודיפון במקביל לבניין 5 שמוצג במסגרת בניינים בהקמה.	80	15,218	42	80	15,218	42	2,891	100%	10,520	-	4,040	-	6,480	2021	תל אביב	יגיע כפיים (*)
תב"ע בתוקף. פרויקט להקמת מגדל בן עד 40 קומות [כפוף למגבלות רתי"א וגובה קומה] שיכלול עירוב שימושים של מגורים (לרבות דיוק בהישג יד) וכן של מסחר ומשרדים ומבני ציבור.	75	20,000	124	-	7,700	-	3,852	50%	82,947	-	196	-	82,751	2021	תל אביב	המסגר
בכוונת החברה לקדם תב"ע לשינוי ייעוד המקרקעין ולתוספת זכויות ע"י הריסת המבנה הקיים והקמת פרויקט חדש שיכלול מגדל בשימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה. במסגרת בדיקת אפשרויות התכנון התקיימו מספר פגישות עם צוותי התכנון של העירייה בדבר תכנון מוצע של הפרויקט המתוכנן, אך טרם סוכם על מתווה סופי.	80	2,000	1,022	111	-	376	25,000	50%	35,028	-	217	-	34,811	2018	תל אביב	קריית כפר שלם (*)
קידום תב"ע מקומית שתאפשר תוספת יח"ד.	106	-	52	106	-	52	1,791	75%	1,531	-	1,531	-	-	2022	תל אביב	נחלת יצחק (*)
תב"ע בתוקף. פרויקט להקמת מגדל בן כ- 30 קומות בעירוב שימושים של מגורים, מסחר ומשרדים.	85	5,150	165	85	5,150	165	3,373	75%	76,365	-	2,867	-	73,499	2020	ירושלים	בית הכרם
תב"ע בתוקף.	88	250	78 ³⁷	88	250	78	2,611	50%	28,227	-	-	-	28,227	2022	ירושלים	אמת המים - דרך חברון

³⁵ יודגש כי אין כל ודאות כי המצב התכנוני המבוקש יאושר על ידי רשויות התכנון וכן כי היקף יחידות הדיור שיאושר כמו גם שטחה הממוצע של יחידות דיור, היקף השטחים שיאושרו לייעודים אחרים, תלויים בהוראות התכנית שתאושר על ידי רשויות התכנון לרבות היקף הזכויות, מגבלות גובה, מגבלות רח"ק, הפרשות לצרכי ציבור ומגבלות אחרות.

³⁶ לא כולל שטחי ציבור.
³⁷ החברה נמצאת במשא ומתן מתקדם עם צד ג' לרכישה של 29 יח"ד נוספות.

זכויות בנייה							שטח הקרקע במ"ר	חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	עלויות התקשרות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח)					מועד רכישה	מיקום	שם הפרויקט
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן ³⁵			במצב תכנוני נוכחי			עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2023			עלויות תכנון, היטלי פיתוח ואחרות	עלויות מימון שהוננו לקרקע	עלות מקורית (***)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר				
מ"ר ממוצע ליח"ד	ייעוד אחר (במ"ר) ³⁶	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	ייעוד אחר (במ"ר)	יח"ד (**)								(א)+(ב)+(ג)+(ד)			
הר נוף ונצואלה	130	630	225	78	2,000	61	4,268	75%	19,887	-	-	-	19,887	2022	ירושלים	
רוממה	83	1,100	296	97	11,338	144	8,160	75%	241,872	-	1,541	-	240,331	2021	ירושלים	
צומת פת	87	8,010	221	-	-	-	4,714	50%	58,184	-	456	-	57,729	2021	ירושלים	
הר נוף פי גלילות	112	1,180	569	-	-	-	10,650	75%	232,309	-	17,533	-	214,776	2021	ירושלים	
מקור חיים (*)	85	2,420	63	85	2,420	63	2,267	100%	2,574	-	2,574	-	-	2021	ירושלים	
רחובות החדשה (*)	120	2,208	440	112	-	46	9,844	100%	3,275	-	3,275	-	-	1995	רחובות	
רבי עקיבא (***)	86	-	74	112	-	69	1,860	100%	15,457	-	-	-	15,457	2021	חולון	
רצועת נופש (****)	112	-	45	112	-	45	4,250	100%	23,918	-	393	-	23,525	2021	רמת השרון	
סה"כ		75,166	4,862		44,076	2,587	124,978		912,181	-	45,924	929	865,328			

(*) הקרקע נרכשה בעסקת קומבינציה. היקף היחיד משקף את חלקה של החברה בלבד (ללא חלק הבעלים בעסקת הקומבינציה).
(**) כולל יחידות בעלי קרקע.
(***) העלות כוללת עלויות מס רכישה ועלויות נוספות בקשר עם רכישת הקרקע.
(****) המקרקעין מהווה חלק ממגרשי מגורים בשטח כולל של כ- 6,761 מ"ר המיועדים ל- 172 יחיד. זכויות החברה כוללות 12 יחיד (מהווה כ- 7% מהזכויות במגרשים). בנוסף התקשרה החברה עם בעלי זכויות נוספים בהסכם קומבינציה. בגין יתרת היחיד במגרשים אין לחברה זכויות ואולם בחודש מרץ 2023 הגישה החברה כנגד הבעלים במגרש 16 שלא התקשרו עימה בהסכם, תביעת פירוק שיתוף.

4.12.10 פילוח רווח גולמי ממכירת דירות לשנת 2023 - נתונים כלליים על פרויקטים שנזקפו לרווח והפסד (על בסיס מאוחד)

שם הפרויקט	שיעור השלמה כספי/הנדסי ליום 31.12.2023	היקף מכירות מצטבר ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק	מס' יח"ד מכורות ליום 31.12.2023	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	עלויות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	הכנסות שוטפות שנצברו בשנת 2023 (באלפי ש"ח)	רווח גולמי שנצבר בשנת 2023 (באלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי מצטבר ליום 31.12.2023
הנרקיס - מתחם הפארק	100%	260,768	152	152	260,768	231,643	73,271	7,791	11%
הנרקיס - מתחם Urban	92%	162,239	99	97	148,636	122,471	72,214	12,457	18%
הנרקיס - מתחם High Life	91%	174,427	102	102	159,354	129,010	60,483	11,423	19%
הנרקיס - מתחם Avenue	79%	361,146	212	211	286,343	244,039	143,894	20,727	15%
Oliver	96%	35,907	48	26	34,623	20,536	15,776	6,384	41%
פארק הים (*)	58%	247,279	66	66	142,464	115,540	102,845	19,648	19%
חופים (*)	58%	97,075	63	7	56,224	48,110	42,904	6,883	14%
שער העיר - שלב א' (*)	27%	214,622	104	53	58,222	43,399	47,947	12,039	25%
נופי ארנונה	12%	51,765	48	15	6,377	4,761	6,377	1,616	25%
Symphony	15%	44,060	100	16	6,434	4,562	6,434	1,871	29%
צמרות נהריה - שלב ג'	16%	133,559	195	100	20,924	17,044	20,924	3,880	19%
(*) Moment	31%	1,330,386	572	541	412,599	354,539	318,711	44,794	14%
Exchange רמת גן	59%	866,454	355	268	507,101	363,308	293,615	83,591	28%
N סוקולוב (*)	20%	332,600	202	114	66,658	54,417	53,280	10,096	18%
N ויצמן (*)	15%	290,854	221	89	43,460	36,728	38,714	6,099	15%
אחרים (**)							16,296	7,528	
סה"כ		4,603,142	2,539	1,857	2,210,186	1,790,106	1,313,685	256,828	

(*) הקרקע נרכשה בעסקת קומבינציה או במסגרת פרויקט התחדשות עירונית.
 (**) בעיקר הכנסות, רווח גולמי ועדכון הפרשות לגמר של פרויקטים שהקמתם הסתיימה.

4.12.11 מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

קבלן ביצוע (יינתן כאשר הפרוייקט בהקמה)			מידע על אשראי ללווי פרויקט (יינתן כאשר קיים לפרוייקט ליווי)							שם הפרוייקט			
הצמדת התמורה? [לא צמוד/מזד תשומות/אחר]	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי? [כן/לא]	סוג ההתקשרות עם קבלן ראשי [פאושלי/כתב כמויות/אחר - פרט]	התאגיד משמש קבלן ראשי? [כן/לא]	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח [כן/לא]	ריבית צמודה/ לא צמודה	טוח ריביות אשראי פיננסי	Non- Recourse [כן/לא]	סה"כ מסגרת האשראי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול ערביות לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)	תקרת אשראי ערביות (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)	תקרת אשראי פיננסי (באלפי ש"ח)	שם הפרוייקט
מזד תשומות	כן	פאושאלי	לא	כן	לא	פריים + 0.5%-1.1%	לא	58,000	23,718	58,000	4,469	7,500	Oliver
מזד תשומות	כן	פאושאלי	לא	כן	לא	לר. (*)	לא	185,000	18,453	185,000	-	-	הנרקיס - מתחם High Life
מזד תשומות	כן	פאושאלי	לא	כן	לא	לר. (*)	לא	170,000	56,583	170,000	-	-	הנרקיס - מתחם Urban
מזד תשומות	כן	פאושאלי	לא	כן	לא	לר. (*)	לא	375,000	43,327	375,000	-	-	הנרקיס - מתחם Avenue
מזד תשומות	כן	פאושאלי	לא	כן	לא	לר. (*)	לא	303,798	87,716	303,798	60,000	60,000	פארק הים
מזד תשומות	כן	פאושאלי	לא	כן	לא	לר. (*)	לא	330,000	165,247	330,000	140,000	140,000	חופים
מזד תשומות	כן	פאושאלי	לא	כן	לא	פריים + 0.5%-1.1%	לא	405,600	84,573	405,600	25,000	25,000	שער העיר - שלב א'
מזד תשומות	כן	פאושאלי	לא	כן	לא	לר. (*)	לא	141,000	127,801	141,000			נופי ארנונה
מזד תשומות	כן	פאושאלי	לא	כן	לא	לר. (*)	לא	272,000	262,543	272,000	-	-	Symphony
מזד תשומות	כן	פאושאלי	לא	כן	לא	פריים + 0.5%-1.1%	לא	260,000	233,938	260,000			צמרות נהריה - שלב ג'
מזד תשומות	כן	פאושאלי	לא	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Park Central שלב ג' (**)
מזד תשומות	כן	פאושאלי	לא	לא	לא	פריים + 0.5%-1.1%	לא	619,000	574,149	619,000	-		עיר הים - שלב א'

(*) לא נקבע שיעור ריבית במסגרת הסכם הליווי.
(**) נכון למועד אישור דוח זה טרם נחתם הסכם ליווי.

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

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה ובתשומות הבנייה (באלפי ש"ח)										
שפעת ירידה בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		שפעת עליה בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		שפעת ירידה במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		שפעת עליה במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	שם הפרויקט	
10%	5%	10%	5%	10%	5%	10%	5%			
2,737	1,369	(2,737)	(1,369)	-	-	-	-	9,960	בוטיק הנביאים	פרוייקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיוק משמעותי שלהם):
2,737	1,369	(2,737)	(1,369)	-	-	-	-	9,960	סה"כ	
149	74	(149)	(74)	(3,441)	(1,721)	3,441	1,721	14,087	Oliver	פרוייקטים בהקמה:
805	402	(805)	(402)	-	-	-	-	30,344	הנרקיס - מתחם High Life	
788	394	(788)	(394)	(922)	(461)	922	461	26,166	הנרקיס - מתחם Urban	
4,047	2,024	(4,047)	(2,024)	(218)	(109)	218	109	42,304	הנרקיס - מתחם Avenue	
4,887	2,444	(4,887)	(2,444)	-	-	-	-	26,923	פארק הים (*)	
5,157	2,579	(5,157)	(2,579)	(18,685)	(9,342)	18,685	9,342	8,114	חופים (*)	
11,546	5,773	(11,546)	(5,773)	(14,251)	(7,125)	14,251	7,125	14,823	שער העיר - שלב א' (*)	
5,725	2,863	(5,725)	(2,863)	(9,282)	(4,641)	9,282	4,641	1,616	נופי ארנונה	
11,339	5,670	(11,339)	(5,670)	(20,399)	(10,200)	20,399	10,200	1,871	Symphony	
14,189	7,094	(14,189)	(7,094)	(13,140)	(6,570)	13,140	6,570	3,880	צמרות נהריה - שלב ג'	
12,505	6,252	(12,505)	(6,252)	(9,711)	(4,855)	9,711	4,855	-	Park Central שלב ג'	
35,731	17,865	(35,731)	(17,865)	(30,335)	(15,168)	30,335	15,168	-	עיר הים - שלב א' (*)	
22,110	11,055	(22,110)	(11,055)	(41,035)	(20,517)	41,035	20,517	143,793	Exchange רמת גן	
53,377	26,689	(53,377)	(26,689)	(9,685)	(4,842)	9,685	4,842	58,060	Moment (*)	
19,808	9,904	(19,808)	(9,904)	(22,086)	(11,043)	22,086	11,043	12,241	N סוקולוב (*)	
22,803	11,401	(22,803)	(11,401)	(33,242)	(16,621)	33,242	16,621	6,732	N ויצמן (*)	
20,675	10,337	(20,675)	(10,337)	(26,308)	(13,154)	26,308	13,154	-	חופים East	
245,641	122,820	(245,641)	(122,820)	(252,738)	(126,369)	252,738	126,369	390,955	סה"כ	
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	(526)	(263)	526	263	1,046	Park Central שלב א'	פרוייקטים שהקמתם הושלמה ומכירתם טרם הושלמה במלואה:
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	(1,402)	(701)	1,402	701	3,137	Park Central שלב ב'	
-	-	-	-	(1,928)	(964)	1,928	964	4,182	סה"כ	
248,378	124,189	(248,378)	(124,189)	(254,666)	(127,333)	254,666	127,333	405,098		סך הכל

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

על רקע גידול דמוגרפי גבוה בישראל וצמצום משאבי קרקע ושטחים פתוחים, נדרשו הממשלה, הרשויות המקומיות, רשויות התכנון ורשויות נוספות העוסקות בכך, למצוא פתרונות דיור לאוכלוסייה תוך מתן מענה לצרכי ציבור ותעסוקה ובמסגרת מרקמים בנויים, כשתחום ההתחדשות העירונית שהתפתח בשנים האחרונות מהווה אחד מהפתרונות העיקריים לצורך זה.

במהלך שנת 2015, הוקמה הוועדה למתחמי דיור מועדפים (הוותמ"ל) ובמהלך שנת 2016 הוקמה הרשות להתחדשות עירונית, במטרה לקדם פעילות להתחדשות עירונית, ובכלל זה להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית (תמ"א 38, פינוי-בינוי וכו'), להאיץ ביצועם של המיזמים כאמור, ולהגדיל היצע הדיור בשים לב לחשיבות שימור השטחים הפתוחים, ייעול השימוש בקרקע, חיזוק העירוניות ושיפור איכות החיים של התושבים. על-פי נתוני משרד הבינוי והשיכון, ככלל, ניכרת עליה בהיקפי פעילות בתחום ההתחדשות העירונית בישראל, ורשויות תכנון רבות רואות במכשיר זה כאמצעי לשידרוג מתחמים ישנים בעיקר והתאמתם לסביבת המגורים הרלוונטית לעת הזו.

בעשור האחרון הגדילה החברה את פעילותה בתחום ההתחדשות העירונית כחלק מפעילותה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים. החברה רואה בהתחדשות העירונית מקור חשוב ליצירת מלאי פרויקטים עתידי משמעותי במסגרת תחום הפעילות, בעיקר באזורי ביקוש ובהיקפי יח"ד גדולים וזאת בעיקר על רקע מיעוט שיווק הקרקעות על ידי רמ"י וכפועל יוצא, האמרת מחירי הקרקעות שמשוקות על ידה.

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

מנגנון הפיתוח העסקי וניהול הפרויקטים לפיו פועלת החברה בתחום זה, הוא שמאפשר לה לאתר ולבחון פרויקטים באופן המיטבי כאשר כל פרויקט מתחיל בבחינת הכדאיות התכנונית והכלכלית שלו, מצבו המשפטי, ניתוח הזכויות הקיימות והערכה ככל שמתאפשרת לזכויות שתתקבלנה ממנו וזאת בליווי המחלקות הרלוונטיות בחברה. מרגע שהפרויקט "נבחר" נמצא כמתאים לקידום על ידי החברה, הוא עובר משלב הפיתוח העסקי לטיפולו של מנהל פרויקט ייעודי אשר פועל באותו האזור בו מצוי הפרויקט. מנגנון זה מאפשר לחברה לקדם עשרות פרויקטים במקביל, ביעילות ותוך שיתוף פעולה מירבי עם השותפים שלנו - הדיירים הוותיקים בפרויקטים השונים, מה שיכול להגיע להגיע למאות דיירים בפרויקט בודד.

בנוסף, החברה מאפשרת מנגנון ייחודי ופורץ דרך לדיירים וותיקים בפרויקטים השונים שלה והוא מנגנון "פינוי זיכוי" אשר המאפשר לדיירים להנות ממסלול בחירה נוסף במסגרת הפרויקט כך שדירתם החדשה תוקצה להם באחד מהפרויקטים האחרים של החברה אשר מוכנים לאכלוס. מנגנון חדשני זה, נותן מענה מירבי לדיירים הוותיקים ויתרון יחסי מול מתחרים אחרים בשוק.

במהלך תקופת הדוח, החברה המשיכה לייצב ולמצב את מעמדה כחברה מובילה בתחום זה כשנכון למועד דוח זה, החברה החלה בהקמתן של כ- 1,800 יחידות דיור במסגרת 5 פרויקטי התחדשות עירונית משמעותיים: Moment (בת-ים, השבטים), N סוקולוב (נתניה), N ויצמן (נתניה) שער העיר (גבעת שמואל) ועיר הים (חיפה, נווה דוד). בנוסף, לחברה פרויקטים משמעותיים רבים בהם אושרו למתן תוקף תב"עות המאפשרות הקמה של כ- 5,100 יחידות דיור, כגון שיכון ויצמן הרצליה, שלום יהודה בירושלים, ההסתדרות בנתניה, דפנה בתל אביב, גולומב בירושלים, השלבים הבאים של שער העיר (גבעת שמואל) ועיר הים (חיפה, נווה דוד) ועוד.

מעבר לכך לחברה כ- 60 פרויקטי התחדשות נוספים שצפויים לכלול כ- 22,400 יחידות דיור, הנמצאים בשלבים שונים של הליכי תכנון, בעיקרם באזורי ביקוש.

להערכת החברה בשנים 2024-2025 תחל בהקמתם של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית בהיקף הכולל מעל 2,000 יח"ד (מתוכן כ- 1,600 יח"ד לשיווק על ידי החברה).

הערכות החברה כאמור לעיל הן מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך. היקף הפרויקטים ששיווקם יחל בשנת 2024 אינו ודאי והוא עשוי להשתנות כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם קצב התקדמות הבניה בפרויקטים ותנאי השוק. יובהר ויודגש כי עקב מורכבות הפרויקטים, הצורך להתדיין ולהגיע להסכמות עם מספר גדול מאוד של דיירים ולהחתימם על חוזים מחייבים, הליכי התכנון המורכבים הנדרשים ובכללם אישור תב"ע חדשה, הסדרי מיסוי מיוחדים החלים על פרויקטים אלה, הסדרים מול רמ"י מקום בו הקרקע הינה קרקע בבעלות רמ"י, וקיומם של מתחרים שעלולים להפריע בהשגת חתימת הדיירים, אין כל ודאות שהפרויקטים האמורים ייצאו אל הפועל ומספר גדול של פרויקטים מסוג "פינוי בינוי" אינם יוצאים אל הפועל בסופו של יום. עוד יובהר, כי מבחינה משפטית בשלב זה של הפרויקט וכל עוד לא הושגה הסכמת הדיירים והתמלאו כל התנאים המתלים, אין לחברה כל זכויות קניניות במקרקעין עליהם מצוי הפרויקט. מכל מקום ההליכים הנדרשים בדרך כלל להוצאתו לפועל של פרויקט מסוג זה יכולים להמשך מספר שנים.

במסגרת פעילותה של החברה בתחום ההתחדשות העירונית, היא פועלת בעיקר בתחומי הפינוי בינוי ותמ"א 38/2. להלן יובא תיאור כללי אודות תחומים אלה:

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

במסגרת פרויקט פינוי בינוי היזם מפנה והורס מתחם מגורים בעל פוטנציאל בנייה גבוה המנוצל באופן חלקי בלבד לשם בנייה מחדש על הקרקע בהיקף גדול יותר. לאחר קבלת הסכמת הדיירים עוברות זכויות הדיירים לידי היזם, הדיירים מפונים ליחידות זמניות, ובמתחם בונים יחידות חדשות כתוצאה מהגדלת זכויות הבנייה. בתום הבניה מוקנות לדיירים זכויות ביחידות החדשות והמורחבות שנבנו עבורם (או כל תמורה מוסכמת אחרת), יתרת היחידות שנבנו נשארות בבעלות היזם ו/או רוכשי יחידות היזם. בראי החברה, פרויקטים מסוג זה מטרתם לייצר לחברה מלאי פרויקטים בהיקף של מאות יחיד בערים מרכזיות בישראל. משך הייזום בפרויקטים אלו הינו ארוך (10-5 שנים) וזאת, בין היתר, כנגזרת מהיקף בעלי הדירות בפרויקט, הליך אישור תכנית בנין עיר חדשה (תב"ע חדשה) ולאחר מכן הליך הוצאת היתר הבניה, פינוי בעלי הדירות לדירות חלופיות והקמת הבניינים החדשים.

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

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

לעניין תוקפה של תמ"א 38 ראו סעיף 20 לעיל.

חוק ההסדרים - ההתחדשות העירונית:

במסגרת חוקי התכנית הכלכלית שאושרו בשנים האחרונות, נערכו תיקוני חקיקה רבים אשר מטרתם לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית לרבות באמצעות הקטנת הרוב הדרוש לשם הגשת תביעה נגד דייר סרבן, מתן הקלות במיסוי החל על עסקאות במקרקעין והקלות בשיעורי היטל ההשבחה, ואפשרות לבעלי הזכויות לבטל עסקת התחדשות עירונית שלא קודמה.

גם במסגרת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג 2023 שפורסם ביום 6 ביוני 2023 אושרו תיקוני חקיקה שמטרתם לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית ואלו העיקריים שבהם:

- א. תיקונים לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו - 2016:
- (1) המנהל יוכל להכריז על מתחם פינוי בינוי באחד משני המסלולים הקיימים גם ללא הסכמת רשות המקומית בהתקיים אחד מהתנאים הבאים:
 - כאשר התכנית היא בסמכות ועדה מחוזית - הועדה המקומית המליצה על הפקדת התכנית.
 - כאשר הרשות המקומית נתנה הסכמתה להגשת התכנית לפי סעיף 9(ב1) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים.
 - התכנית בסמכות הועדה המקומית והיא החליטה על הפקדתה.
 - ההכרזה היא על שטח שיועד לתכנון מתחמי בתכנית כוללת להתחדשות עירונית ובלבד שהתכנית אינה סותרת את התכנית הכוללת.
 - (2) לא נדרשת יותר הסכמה של הרשות המקומית להכרזה מקדמית, אם יש תכנון ראשוני לפינוי ובינוי בשטח שיש בו 24 יחידות לפחות.
 - (3) אם הממונה קבע שעסקה בטלה או פקעה (בגלל החתמה פוגענית או במקרה בו ההסכם אינו עומד בתוכן או בצורה הקבועה/שתיקבע בחוק) וחלפו 45 ימים מהיום שהקביעה הומצאה לצדדים, תהיה קביעת הממונה הוכחה להנחת דעתו של רשם המקרקעין כי עילת הערה שנרשמה לגבי העסקה בטלה. כלומר הדיירים יוכלו לפנות לרשם לבטל את הערה גם ללא הסכמה של היזם או ייפוי כוח למחיקה.
- ב. תיקונים בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008:
- (1) הרוב הדרוש להגשת תביעת דייר סרבן בפרויקטים מסוג תמ"א 38 הריסה ובניה הופחת ל- 66% מבעלי הזכויות שלהם 66% ברכוש המשותף (בבניינים שיש בהם יותר מארבע דירות ויותר משני בעלים).
 - (2) העילות לסירוב סביר של דייר בפרויקט תמ"א 38/2 הותאמו לעילות הקבועות בחוק פינוי בינוי בעניין זה, למעט ביחס לפרויקטים שבהם היו כבר 80% חתימות לפני 1.7.2023.
 - (3) החלת סעיף "חובת גילוי וסקיפות" (סעיף 6 לחוק פינוי בינוי) שחל עד כה בפינוי בינוי גם על פרויקטים של תמ"א.
- ג. תיקונים בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו - 2006:
- (4) הוקטן הרוב הנדרש למינוי שמאי פינוי בינוי, כך שנדרש רוב של למעלה מ- 40% מבין בעלי הדירות בכל בית משותף במתחם שלהם צמוד 40% מהרכוש המשותף.
 - (5) הרחבת הזכאים להטבות של קשישים כך שלרשימת הזכאים התווסף גם אדם שבמועד חתימת ראשון בעלי הדירות על הסכם פינוי בינוי, התגורר בדירה והיה זכאי לגמלת סיעוד (לפי סעיף 224(א)(5) או (6) לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה - 1995).
- ד. תיקון לפקודת העיריות ולחוק התכנון והבניה כך שלא תדרש יותר תעודת העדר חובות (אישור עירייה) לצורך רישום משכנתה.

4.12.14 פרטים בדבר פרויקטי "התחדשות עירונית" מהותיים מאוד ליום 31 בדצמבר 2023

החברה בחנה את מהותיותו של כל פרויקט (לענין זה, כאשר פרויקט מתוכנן להיבנות בשלבים, הבחינה מבוצעת ביחס לכל אחד מהשלבים ולא ברמת המצרף של הפרויקט) על פי בחינה בת שני שלבים: בחינת מידת ההיתכנות של הפרויקט ובחינת היקפו הכספי הפוטנציאלי של הפרויקט. במסגרת בחינת מידת ההיתכנות של כל פרויקט, שקלה החברה, בין היתר, שיקולים משפטיים, תכנוניים ומימוניים וקבעה כי פרויקט אשר בגינו הושגו פחות מ- 75% מהסכמות הדיירים הנדרשות וכי צפוי פרק זמן של מעל 3 שנים עד לקבלת היתר בניה, יסווג כפרויקט שאינו מהותי מאוד מבלי להידרש לשלב הבחינה השני. בגין פרויקט אשר הניחה דעתה החברה כי מידת ההיתכנות גבוהה דיה, בחנה החברה את היקפו הכספי הפוטנציאלי של הפרויקט, אשר סווג כמהותי מאוד במידה

שמצאה כי מתקיים בו אחד מהבאים: (1) יתרת הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט שטרם הוכר או ההפסד הגולמי שנגרם מהפרויקט, לפי הגבוהה, מהווים 10% או יותר מסך ההון המאוחד של התאגיד ביום האחרון של שנת הדיווח בערכים מוחלטים. היה לתאגיד הון שלילי או הון הקטן מ- 10% מסך נכסי התאגיד, יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר הצפוי מן הפרויקט או ההפסד הגולמי, לפני העניין, מהווים 5% או יותר מסך נכסי התאגיד ביום האחרון של תקופת הדיווח; (2) יתרת ההכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה שעד לסיום ביצועו מהווה 10% או יותר מהגבוה מבין סך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח או הכנסות התאגיד בשנה שקדמה לה, ובלבד שהיו לתאגיד הכנסות מהותיות בשנת הדיווח או בשנה שקדמה לה; פרויקט בחברה כלולה או בעסקה משותפת המוצגת בגישת השווי המאזני, סווג כמהותי מאוד במידה שמתקיים בו סעיף קטן (1) או (2) בהתאמות הנדרשות. נכון למועד הדוח ובהתאם למבחן האמור, הפרויקטים Moment בת ים, N ויצמן נתניה ו-N סוקולוב נתניה סווגו כמהותיים מאוד. למידע נוסף ראו סעיפים 4.13.2, 4.13.3 ו-4.13.4 להלן, בהתאמה.

4.12.15 פרטים בדבר הפרויקטים העיקריים של "התחדשות עירונית"

להלן מידע בדבר פרויקטי התחדשות עירונית של החברה שהקמתם טרם החלה נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

זיהוי הפרויקט	עיר	תיאור הפרויקט (ככל ויש ידאות תכנונית)	מסלול	חלק החברה בפרויקט	יח"ד קיימות	יח"ד להקמה	יחס ההחלפה	שיעור החתמות	מועד תחילת החתמות	מועד סיום החתמות צפוי	מסחר קיים (מ"ר)	מסחר תעסוקה מוצעים (מ"ר)	שטח הקרקע עליה מקודם הפרויקט (דונם)	החלטה מקדמית במסלול מיסוי	הכרזה / מיסוי / רשויות	תנאים מתלים לכניסת הסכם לתוקף	צפי להתחלת הקמה	מצב תכנוני רשמי ועמדת הרשות המקומית ביחס לפרויקט וסטטוס רישוי
שלום יהודה 20-26	ירושלים	המתחם ממוקם בשכונת תלפיות וכולל הקמת שני מגדלי מגורים בני 22 קומות עם מסחר מלווה, מבני ציבור ומוסדות מבוינים הנמצא על ציר הרכבת הקלה.	פינוי בינוי	100%	48	144	3.0	100%	2018	2023	-	1,000	4.6	כן	מוכרז / מיסוי	**	2024	תב"ע מאושרת. התקבל היתר בניה בתנאים.
רמז 8	תל אביב	הפרויקט כולל הקמת מבנה מגורים בן 5 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע ומעל 3 קומות מרתף בצפון החדש של תל אביב	תמ"א 38/2	100%	14	24	1.7	100%	2018	2022	-	-	0.8	לר	לר	**	2024	התקבל היתר בניה. בשלב קבלת אישור התחלת עבודות.
מלאכי 10	תל אביב	הפרויקט כולל הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף בצפון החדש של תל אביב	תמ"א 38/2	100%	9	19	2.1	100%	2019	2022	-	-	0.5	לר	לר	**	2024	התקבל היתר בניה. בשלב השלמת הליוי הבנקאי
קיציס 17-26	תל אביב	המתחם ממוקם בשכונת הדר יוסף וכולל 4 בניינים בני 12 קומות והמחיל דירת מגוון לרבות דירות גן פרויקט שבמסגרתו יורסו 4 בנייני רכבת ישנים ובמקומם ייבנו 5 בניינים חדשים בני 8 קומות, חניונים תת קרקעיים ושטח פתוח לרווחת הדיירים.	תמ"א 38/2	37.5%	80	178	2.2	100%	2018	2023	-	-	7.4	לר	לר	**	2024	תב"ע מאושרת. התקבל היתר בתנאים.
יצחק אלחנן 6-10 + השקמה 5-9	רמת השרון	הפרויקט ממוקם בצפון מערב העיר בסמוך לבית ספר, במסגרתו יורסו 4 מבנים ויבנו בניינים עם בני כ- 16 קומות עם שטח פתוח במרכז	תמ"א 38/2	100%	108	220	2.0	95%	2017	2024	-	-	8.6	-	לר	**	2024	תב"ע מאושרת. התקבל היתר בתנאים
הסתדרות 9-13	נתניה	הפרויקט ממוקם בצפון מערב העיר בסמוך לבית ספר, במסגרתו יורסו 4 מבנים ויבנו בניינים עם בני כ- 16 קומות עם שטח פתוח במרכז	פינוי בינוי	99%	56	182	3.3	84%	2016	2024	-	-	5.0	לא	רשויות	**	2024	תב"ע מאושרת. הוגשה בקשה להיתר בניה
שער העיר - שלב ב'	גבעת שמואל	הפרויקט ממוקם בכניסה הראשית לעיר גבעת שמואל בסמוך לכביש 4. השלב השני בפרויקט יכלול שני מגדלי מגורים בני 25 קומות מעל קומת מסחר	פינוי בינוי	100%	59	210	3.55	100%	2015	2022	-	1,890	-	כן	מוכרז / מיסוי	**	2024	תב"ע מאושרת. בשלב הגשת בקשה להיתר בניה.
שיכון ויצמן - מתחם 5	הרצליה	מתחם זה ממוקם בין רחובות אבן עזרא לרבנו תם וחלקו צפוני פונה לפארק. הפרויקט יכלול 3 בניינים בני 10 - 19 קומות ושטחי מסחר. בלב הפרויקט יהיה פארק של כ- 10 דונם. כמו כן יבנה מתחם חינוכי שיכלול מוסד לימודי וגני ילדים.	פינוי בינוי	100%	58	186	3.2	100%	2013	2023	-	200	4.5	כן	מוכרז / מיסוי	**	2024	תב"ע מאושרת. בשלב בקשה להיתר בניה.
שיכון ויצמן - מתחם 2	הרצליה	מתחם זה ממוקם בין רחוב רבנו תם לרב קוק. הפרויקט יכלול 7 בניינים בני 8 - 25 קומות וכן שטחי מסחר. בלב הפרויקט יהיה פארק של כ- 10 דונם. כמו כן יבנה מתחם חינוכי שיכלול מוסד לימודי וגני ילדים.	פינוי בינוי	100%	140	448	3.2	99%	2013	2024	כן (14 חנויות)	1,465	8.2	כן	מוכרז / מיסוי	**	2025	תב"ע מאושרת. בהגשה של בקשה להיתר בניה.

זיהוי הפרויקט	עיר	תיאור הפרויקט (ככל ויש ודאות תכנונית)	מסלול	חלק החברה בפרויקט	יח"ד קיימות	יח"ד להקמה	יחס השלפה	שיעור החתמות	מועד תחילת החתמות	מועד סיום החתמות צפוי	מסחר קיים (מ"ר)	מסחר / תעסוקה מוצעים (מ"ר)	שטח הקרקע עליה מקודם הפרויקט (דונם)	החלטה במקדמית במסלול מיסוי	הכרה / מיסוי / רשויות	תנאים מתלים לכניסת הסכם לתוקף	צפי להתחלת הקמה	מצב תכנוני סטטורי ועמדת הרשות המקומית ביחס לפרויקט וביחס לרשויות
שיכון ויצמן - מתחם 4	הרצליה	מתחם זה ממוקם בין רחוב יוסף הנשיא לרחוב אבו עזרא. הפרויקט יכלול 5 בניינים בני 7 - 16 קומות ושטחי מסחר ובחלקו הדרומי יהיה פארק	פינוי בינוי	100%	138	442	3.2	89%	2013	2024	-	200	9	כן	מוכרז / מיסוי	**	2025	תב"ע מאושרת. החל שלב תכנון מפורט וקידום לאיחוד וחלוקה
שיכון ויצמן - מתחם 1	הרצליה	מתחם זה ממוקם בין רחוב רבנו תם לרב קוק. הפרויקט יכלול 6 בניינים בני 7 - 19 קומות וכן שטחי מסחר. בלב הפרויקט יהיה פארק של כ- 10 דונם. כמו כן יבנה מתחם חינוכי שיכלול מוסד לימודי וגני ילדים.	פינוי בינוי	100%	96	333	3.3	91%	2013	2025	-	1,410	6	כן	מוכרז / מיסוי	**	2026	תב"ע מאושרת. טרם אושרה תכנית איחוד וחלוקה. טרם החל שלב רישוי.
שיכון ויצמן - מתחם 3	הרצליה	מתחם זה ממוקם על רחוב יוסף הנשיא. הפרויקט יכלול 4 בניינים בני 7 - 14 קומות. בחלק הדרומי יהיה פארק ובנוסף בלב הפרויקט יהיה פארק של כ- 10 דונם. כמו כן יבנה מתחם חינוכי שיכלול מוסד לימודי וגני ילדים.	פינוי בינוי	100%	72	230	3.2	94%	2013	2025	-	-	5	כן	מוכרז / מיסוי	**	2026	תב"ע מאושרת. טרם אושרה תכנית איחוד וחלוקה. טרם החל שלב רישוי.
שיכון ויצמן - מתחם 7א' + 7ב'	הרצליה	מתחמים אלו ממוקמים בין רחובות ויצמן, הרב קוק ורבנו תם. הפרויקט יכלול 3 בניינים בני 7 - 19 קומות ושטחי מסחר בשני מתחמי משנה. חלקן הצפוני פונה לפארק ובלב הפרויקט יהיה פארק של כ- 10 דונם. כמו כן יבנה מתחם חינוכי שיכלול מוסד לימודי וגני ילדים.	פינוי בינוי	100%	63	204	3.2	91%	2013	2026	כן (5 חנויות)	400	3	כן (לגבי 7א')	מוכרז / מיסוי (7א' בלבד)	**	2027 ולאחר מכן	תב"ע מאושרת. טרם אושרה תכנית איחוד וחלוקה. טרם החל שלב רישוי.
נווה דוד - שלב ב'	חיפה	המתחם ממוקם בכניסה הדרומית לחיפה בשכונת נווה דוד בקרבת חוף הים, בסמוך לצירי תנועה מרכזיים 2,4 ומנהרות הכרמל ואזור התעסוקה מתי"מ. הפרויקט כולל הקמת 5 בניינים בני 22 קומות עם הקצאת שטחים פתוחים ושטחים למבנים ומוסדות ציבור כולל שטח להרחבת בית ספר קיים.	פינוי בינוי	100%	70	390	5.5	79%	2016	2025	-	-	7.4	כן	לא מוכרז / מיסוי	**	2025	תב"ע מאושרת. טרם החל שלב רישוי
נווה דוד - שלב ג'	חיפה	הפרויקט כולל הקמת 2 בניינים בני 22 קומות וקומות מסחר ותעסוקה וכן שטחים פתוחים למבנים ומוסדות ציבור	פינוי בינוי	100%	38	206		79%	2016	2026	-	1,500	5.5	כן	לא מוכרז / מיסוי	**	2026	תב"ע מאושרת. טרם החל שלב רישוי
גולומב 23	ירושלים	הפרויקט ממוקם בשכונת קריית יובל על ציר הרכבת הקלה ועל ציר גולומב יפותח פארק, יוקמו 3 מבני מגורים בני 21-23 קומות ומגדל של 29 קומות עם שילוב של מסחר ותעסוקה בקומות הקרקע וכן מבני ציבור	פינוי בינוי	100%	112	390	3.5	90%	2022	2025	-	תעסוקה - 1,680 מסחר - 300	17	כן	מוכרז / רשויות	**	2025	תב"ע מאושרת. הוגשה בקשה להיתר בניה
דפנה 24-28	תל אביב	הפרויקט ממוקם ליד תחנת רכבת מרכזי ויכלול מגדלים עד 25 קומות ובניה מרקמית. הפרויקט יכלול ספא, בריכת שחייה, מכון כושר ודירות שצפונות לכיוון הים.	פינוי בינוי	50%	66	204	3.1	89%	2023	2026	-	-	6.6	לא	רשויות	**	2026	תב"ע מאושרת. הוגשה בקשה להיתר בניה.

מזב תכנוני סטטורי ועמדת הרשות המקומית ביחס לפרויקט וסטטוס רישוי	צפי להתחלת הקמה	תנאים מתלים לכניסת הסכם לתוקף	הכרזה / מיסוי רשויות	החלטה מקדמית במסלול מיסוי	שטח הקרקע עליה מקודם הפרויקט (דונם)	מסחר / תעסוקה מוצעים (מ"ר)	מסחר קיים (מ"ר)	מועד סיום החתימות צפוי	מועד תחילת החתימות	שיעור החתימות	יחס ההחלפה	יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	חלק החברה בפרויקט	מסלול	תיאור הפרויקט (ככל ויש ידאות תכנונית)	עיר	זיהוי הפרויקט
מב"ע מאושרת. טרם החל הלך רישוי	2027 ולאחר מכן	**	רשויות	כן	15.6	-	-	2027	2019	34%	8.5	543	64	100%	פינוי בינוי	טרם גובש. יתוכנן בהתאם לתמ"ל/1064/א	לוד	הקשתות
מב"ע מאושרת. טרם אושרה תכנית איחוד וחלוקה. טרם החל תהליך רישוי. היחידות לפינוי הן יחידות מסחריות.	2027 ולאחר מכן	**	מיסוי	לא	17.0	תעסוקה -ה 12,500 מסחר- 3,800	כן	2027	2024	0%	-	292	-	100%	פינוי בינוי	הפרויקט יכלול מבני מגורים, מבני מסחר ותעסוקה משולבים ומסוף תחבורה ציבורית בקרקע	בני ברק	אבו חצירא
קידום תב"ע - תוכנית עברה ועדה מקומית והופקדה במחוזית.	2025	**	מיסוי	כן	11	1,000	-	2025	2021	88%	3.1	150	48	100%	פינוי בינוי	הפרויקט ממוקם בצמוד לפארק הלאומי ויכלול שני מגדלים בני 23 קומות מעל קומת מסחר שמעליו קומת sky garden לרווחת התושבים וכן מבני ציבור ושטחים פתוחים	רמת גן	אחד העם 10-2
הכנת בקשה להיתר	2025	**	ל.ר	ל.ר	1.8	-	-	2025	2023	82%	2.4	78	32	50%	תמ"א 38/2	הפרויקט כולל הקמת שני מבנים עד 11 קומות בלב שכונת רמת אביב. הפרויקט ממוקם בסמוך לתחנת המטרו וקניון רמת אביב	תל אביב	אינשטיין 19
הכנת בקשה להיתר	2025	**	ל.ר	לא	0.8	-	-	2025	2023	80%	1.6	25	16	100%	תמ"א 38/2	הפרויקט כולל הריסה של בנין הכולל 8 יח"ד ותחתינו יבנה בנין של 26 יח"ד	תל אביב	הזוהר 42
קידום תב"ע - התוכנית עברה ועדה מקומית והומלצה להפקדה במחוזי.	2026	**	מיסוי	כן	6.4	תעסוקה -ה 1,100 מסחר- 390	כן	2026	2020	90%	3.5	284	81	100%	פינוי בינוי	הפרויקט ממוקם במרכז העיר בקרבה לקו האדום של הרק"ל וכ- 100 מ' מתחנת "קרול" במסגרתו יוקמו שני מגדלים בני 18-34 קומות מעל קומת מסחר ו-2 קומות תעסוקה וכן מבני ציבור ושטחים פתוחים	פתח תקווה	רופין, מוצקין, אורלוב
קידום תב"ע - התוכנית עברה ועדה מקומית והומלצה להפקדה במחוזי. בשלב קליטה ועמידה בתנאי סף במחוזית	2026	**	מיסוי	לא	2.4	480	240	2026	2019	83%	3.2	115	36	50%	פינוי בינוי	המתחם ממוקם בשכונת רמת השקמה בכיכר כניסה לשכונה ממערב מכביש הטייסים. הפרויקט יכלול הקמת מגדל בן 26 קומות עם מסחר מלווה רחוב והקצאת שטח לעירייה למבנה ציבור	רמת גן	שלם 35
ממתין לדיון בועדה המקומית	2026	**	ל.ר	ל.ר	5	-	-	2025	2019	74%	2.4	205	84	50%	תמ"א 38/2	הפרויקט ממוקם בשכונת רמת אביב, בסמוך לקניון רמת אביב. 205 יח"ד יוקמו בשילוב בניינים בני 15 קומות, בניה מרקמית ושטחים לטובת הציבור	תל אביב	לאון בלום -19 29
ממתין לדיון בועדה המחוזית	2026	**	מיסוי	כן	15.8	630	-	2026	2021	78%	3.3	629	186	100%	פינוי בינוי	הפרויקט יכלול הקמת 2 מגדלי מגורים בני 28-34 קומות שבכל בניין בניה מרקמית בת 7 קומות ו- 3 בניינים בני 10 קומות וכן בית ספר	ירושלים	גואטמלה -15 23

מזב תכנוני סטטורי ועמדת הרשות המקומית ביחס לפרויקט וסטטוס רישוי	צפי להתחלת הקמה	תנאים מתלים לכניסת הסכם לתוקף	הכרזה מיסוי / רשויות	החלטה מקדמית במסלול מיסוי	שטח הקרקע עליה מקודם הפרויקט (דונם)	מסחר / תעסוקה מוצעים (מ"ר)	מסחר קיים (מ"ר)	מועד סיום החתימות צפוי	מועד תחילת החתימות	שיעור החתימות	יחס ההחלפה	יח"ד להקמה"	יח"ד קיימות	חלק החברה בפרויקט	מסלול	תיאור הפרויקט (ככל ויש ידאות תכנונית)	עיר	זיהוי הפרויקט
קידום תב"ע - תוכנית עברה ועדה מקומית ונקלטה בועדה מחוזית.	2026	**	מיסוי	כן	4.0	620	-	2026	2016	95%	3.4	190	56	100%	פינוי בינוי	הפרויקט יכלול בנין המחולק ל- 3 אגפים ובכל אגף מסד מגורים בן 3 קומות ומעל מגדל מגורים בן 16 קומות וכן שטחי מסחר וגני ילדים.	יהוד	קדושי מצרים 17-23
קידום תב"ע - תוכנית עברה ועדה מקומית והומלצה להפקדה במחוזית.	2026	**	מיסוי	יש	2.5	מסחר 1,000	-	2025	2012	84%	2.6	132	50	100%	פינוי בינוי	הפרויקט ממוקם בשכונת חרוזים על ציר הכניסה המערבית לרמת גן על ציר ההלכה בצמוד לכניסה לנתיבי איילון ומכללת שנקר. הפרויקט כולל הקמת מגדל בן 35 קומות מעל קומת מסחר, שטח פתוח למבני ציבור ומוסדות.	רמת גן	ידע עם 11-15
התכנית הופקדה בתנאים	2026	**	רשויות	לא	2.3	*-	-	2026	2022	79%	2.3	97	42	100%	פינוי בינוי	מתחם בן חיים נמצא בסמוך לצירים המרכזיים דרך הראשונים ואוסישקין, המאפשרים נגישות איכותית לכבישים 5 ו-2. התכנית צפויה לכלול שטחים ירוקים, מבני ציבור ומסחר וכן שבילי אופניים ושבילי הליכה.	רמת השרון	בן חיים 3-13
התכנית הופקדה בתנאים	2026	**	רשויות	לא	1.3	*-	-	2026	2023	67%	3	72	24	100%	פינוי בינוי	מתחם בן חיים נמצא בסמוך לצירים המרכזיים דרך הראשונים ואוסישקין, המאפשרים נגישות איכותית לכבישים 5 ו-2. התכנית צפויה לכלול שטחים ירוקים, מבני ציבור ומסחר וכן שבילי אופניים ושבילי הליכה.	רמת השרון	בן חיים 6
התכנית אושרה להפקדה בתנאים בועדה המחוזית	2026	**	מיסוי	כן	16	*-	-	2026	2022	72%	4.6	319	65	100%	פינוי בינוי	התוכנית ממוקמת באזור להתחדשות עירונית בתכנית אב תלפיות מזרח, התוכנית מציעה 2 מבני מגורים גבוהים בני כ- 23 קומות ובניין נמוך של כ- 11 קומות ומסחר מלווה רחוב	ירושלים	אבשלום חביב - מתחם ד'
התכנית לאחר התנגדויות - בשלב	2026	**	מיסוי	כן	3.7	מסחר- 900	-	2026	2021	67%	3.9	330	85	100%	פינוי בינוי	הפרויקט צופה לעמק הצבאים וכולל 2 מגדלי מגורים בני 35 קומות מעל מסד מסחר ומבני ציבור בשטח מבונה של כ- 1,300 מ"ר, שטחים משותפים לדיירים	ירושלים	סן מרטין 1, קטמונים
המתחם מקודם על ידי העיריה במסלול רשויות. בשלב הפקדה בתנאים	2026	**	רשויות	לא	0.9	-	-	2026	2022	75%	2.8	67	24	100%	פינוי בינוי	המתחם נמצא בסמוך לצירים המרכזיים דרך הראשונים ואוסישקין, המאפשרים נגישות מהירה לכבישים 5 ו-2.	רמת השרון	ברק 4-8
קידום תב"ע - תכנון בשלב מקדמי	/ 2027 לאחר מכן	**	מיסוי	לא	2.6	-	כן	2026	2022	77%	2.6	81	31	100%	פינוי בינוי	התוכנית ממוקמת בלב העיר בסמוך לכיכר אורדע.	רמת גן	הרצל 52 - הרא"ה
הכנת מסמכי תכנית לאישור וועדה	/ 2027 לאחר מכן	**	מיסוי	לא	3.7	-	-	2026	2021	92%	2.6	126	48	100%	פינוי בינוי	הפרויקט יכלול מגדל בן 81 קומות ועיבוי בניין קיים, בשילוב שטח לטובת הציבור וחניון תת קרקעי	תל אביב	הטייסים 84-86
קידום תב"ע - תכנון בשלב מקדמי	/ 2027 לאחר מכן	**	מיסוי	לא	3.0	-	-	2027	2017	81%	3.1	110	36	99%	פינוי בינוי	המתחם ממוקם ברב קוק צמוד לפינת ביאליק, יוקם מגדל בין 28 קומות ומבנה ציבור, רוב הדירות המערביות צופות לים	נתניה	מתחם הרב קוק

זיהוי הפרויקט	עיר	תיאור הפרויקט (ככל ויש ידאות תכנונית)	מסלול	חלק החברה בפרויקט	יח"ד קיימות	יח"ד להקמה	יחס ההחלפה	שיעור החתנות	מועד תחילת החתנות	מועד סיום החתנות צפוי	מסחר קיים (מ"ר)	מסחר / תעסוקה מוצעים (מ"ר)	שטח הקרקע עליה מקודם הפרויקט (דונם)	החלטה מקדמית במסלול מיסוי	הכרה מיסוי / רשויות	תנאים מתלים לכניסת הסכם לתוקף	צפי להתחלת הקמה	מצב תכנוני סטטורי ועמדת הרשות המקומית ביחס לפרויקט וסטטוס רישוי
מתחם אחווה (זומרשטיין)	נתניה	ממוקם בשכונת צפון מערה העיר, בין רחובות טחון, איכילוב לאון וזומרשטיין, יוקמו מגדלים בני 35 קומות לצד בניה נמוכה יותר ומרקמית והקמת ביי"ס	פינוי בינוי	99%	272	841	3.1	81%	2023	2027	-	-	19.8	לא	מיסוי	**	/ 2027 לאחר מכן	קידום תכנון בשלב מקדמי
לה גרדיה 60	תל אביב	המתחם נמצא בשכונת יד אליהו, שני בניינים לפינוי לה גרדיה 60 ויפתח 14	פינוי בינוי	75%	44	110	2.5	80%	2021	2026	-	-	2.9	לא	מיסוי	**	/ 2027 לאחר מכן	ככל הנראה תכנון יבוצע לפי חלופת שקד
איסלנד קולומביה	ירושלים	המתחם ממוקם בשכונת קרית מנחם, איסלנד 19 ו-21	פינוי בינוי	100%	74	288	3.8	78%	2022	2027	-	-	2.6	לא	מיסוי	**	/ 2027 לאחר מכן	מסמכי מבא"ת בהכנה.
שד' הקיבוצים - אושיות	רחובות	מתחם בשכונת אושיות בין רחובות שד' הקיבוצים, ליטני, אפל ודולינסקי, ישולב בבניה מרקמית ובניינים עד 23 קומות, העיירה קידמה תוכנית אב לשכונת אושיות	פינוי בינוי	100%	112	403	3.6	78%	2021	2027	-	-	10	לא	מיסוי	**	/ 2027 לאחר מכן	קידום תכנון בשלב מקדמי
ההסתדרות / הרצל	פתח תקווה	המתחם בין הרחובות הרצל וההסתדרות הינו חלק ממתחם המטרו במרכז העיר פתח תקווה שבו העיירה עם הרשות מקדמות תוכנית במסלול רשויות	פינוי בינוי	99%	147	514	3.5	78%	2020	2027	-	-	8.3	לא	רשויות	**	/ 2027 לאחר מכן	קידום תכנון בשלב מקדמי
מתחם יוחנן הסנדלר	נתניה	המתחם נמצא בשכונת נאות הרצל, יוחנן הסנדלר 3 ו-5	פינוי בינוי	99%	28	112	4.0	71%	2021	2027	-	-	2.4	לא	מיסוי	**	/ 2027 לאחר מכן	קידום תכנון בשלב מקדמי
כיכר ויצמן, סוקולוב שנקר	חולון	טרם גובש	פינוי בינוי	100%	392	1230	3	60%	2020	2027	6,500	17,500	30	לא	רשויות	**	/ 2027 לאחר מכן	קידום תכנון בשלב מקדמי
יפו 220	ירושלים	יפו 220 + חלקה צמודה בעסקת קומביניציה	פינוי בינוי	50%	31	77	3	70%	2021	2027	-	-	2.5	לא	מיסוי	**	/ 2027 לאחר מכן	קידום תכנון בשלב מקדמי
רמת הרצל	נתניה	המתחם ממוקם בשכונת נאות הרצל בין רחובות אינשטיין, שפינוזה ובר יוחאי בכניסה המזרחית מכביש 2. הבנייה המוצעת מרקמית ובנייה גבוהה על ציר אינשטיין וכוללת מסחר	פינוי בינוי	100%	150	668	4.5	69%	2016	2026	-	*	20	לא	מיסוי	**	/ 2027 לאחר מכן	קידום תכנון בשלב מקדמי
אבן גבירול	אשדוד	המתחם ממוקם ברובע ב', בין רחובות שד' ויצמן ואבן גבירול. חבינוי יהיה משולב בניה גבוהה מלווה מסחר ובנייה מרקמית, שטחים פתוחים והרחבת בית ספר	פינוי בינוי	100%	149	627	4.2	68%	2018	2027	-	*	25	לא	מיסוי	**	/ 2027 לאחר מכן	קידום תכנון בשלב מקדמי
יצחק שדה 5-7, קטמונים	ירושלים	המתחם ממוקם בשכונת גוננים, התוכנית תואמת לתוכנית אב, יוקם מגדל בין כ- 30 קומות עם מסחר ומבנה ציבורי ושטח פתוח	פינוי בינוי	100%	40	140	3.5	68%	2016	2027	-	*	3.9	לא	מיסוי	**	/ 2027 לאחר מכן	קידום תכנון בשלב מקדמי
שדרות ירושלים / האגדה	רמת גן	המתחם כולל את הבתים בשד' ירושלים 59-65 או זוגי והאגדה 8-10, ליד המתחם מתוכננת תחנת מטרו עתידית קו M2	פינוי בינוי	100%	41	123	3	68%	2021	2027	-	-	2.1	לא	מיסוי	**	/ 2027 לאחר מכן	קידום תכנון בשלב מקדמי
אלופי צה"ל	חולון	הפרויקט ממוקם בשכונת שרת מזרח, בין רחובות אלופי צה"ל ומשה שרת על ציר הקו הירוק וצמוד לתחנת מטרו עתידית	פינוי בינוי	100%	174	644	3.5	66%	2022	2027	-	מסחר- 24,000	12	לא	מיסוי	**	/ 2027 לאחר מכן	קידום תכנון בשלב מקדמי

מזב תכנוני סטטורי ועמדת הרשות המקומית ביחס לפרויקט וסטטוס רישוי	צפי להתחלת הקמה	תנאים מתלים לכניסת הסכם לתוקף	הכרזה / מיסוי / רשויות	החלטה מקדמית במסלול מיסוי	שטח הקרקע עליה מקודם הפרויקט (דונם)	מסחר / תעסוקה מוצעים (מ"ר)	מסחר קיים (מ"ר)	מועד סיום החתימות צפוי	מועד תחילת החתימות	שיעור החתימות	יחס ההחלפה	יח"ד להקמה*	יח"ד קיימות	חלק החברה בפרויקט	מסלול	תיאור הפרויקט (ככל ויש ידאות תכנונית)	עיר	זיהוי הפרויקט
קידום תביע - תכנון בשלב מקדמי	/ 2027 לאחר מכן	**	מיסוי	לא	2	מסחר- 380	מסחר- 290	2026	2022	85%	2.6	70	27	100%	פינוי בינוי	המתחם ממוקם בשכונת הילל, יבנה בנייה מרקמית של 9 קומות עם מסחר מלווה וכיכר עירונית	רמת גן	הרא"ה / הבנים
קידום תביע - תכנון בשלב מקדמי	/ 2027 לאחר מכן	**	מיסוי	לא	1.9	-	-	2026	2023	67%	3.0	72	24	100%	פינוי בינוי	המתחם ממוקם בשכונת בית הכרם, בפנינת רחוב הרצל ודגניה. יוקם בניין של כ- 20 קומות עם מסחר ומבני ציבור	ירושלים	שד' הרצל 70
קידום תביע - תכנון בשלב מקדמי	/ 2027 לאחר מכן	**	מיסוי	לא	22	-	-	2028	2021	67%	4	1,100	266	100%	פינוי בינוי	טרם גובש	ראש העין	גיון קנדי
קידום תביע - תכנון בשלב מקדמי	/ 2027 לאחר מכן	**	רשויות	לא	13.2	-	3,000	2027	2021	33%	3.5	770	220	70%	פינוי בינוי	התוכנית ממוקמת במרכז העיר על ציר המטרופוליטני, התוכנית תקודם על ידי העירייה והרשות להתחדשות עירונית	ראשון לציון	רוטשילד הגדול/ ביאליק
קידום תביע - תכנון בשלב מקדמי	/ 2027 לאחר מכן	**	מיסוי	לא	6.7	-	-	2027	2023	76%	4.5	400	89	100%	פינוי בינוי	לפי התכנון המוצע פינוי והריסה של 3 בנייני רכבת ובמקומם יקומו, יחד עם 2 בנייני רכבת סמוכים בדרך צרפת 11-17 הכוללים 32 יח"ד קיימות, 6 רבי קומות (ששניים מהם מחוברים בבנייה מרקמית נמוכה) שיכללו כ- 535 יח"ד חדשות, שלחלקם מסחר מלווה רחוב בתחתיתם, וכולם טובלים בשטח ציבורי ירוק לרווחת התושבים	חיפה	יציאת אירופה 12-14
תוכנית המתאר להתחדשות גבעת רמב"ם אושרה. פועלים לקידום תכנון מפורט	/ 2027 לאחר מכן	**	מיסוי	לא	25	-	-	2027	2020	52%	2.8	960	341	50%	פינוי בינוי	פרויקט הממוקם סמוך לקניון גבעתיים ומשלב בניה לגובה עם בניה מרקמית. הפרויקט יכלול שטחים לרווחת הציבור וחניון תת קרקעי.	גבעתיים	חנה סנש
קידום תביע - תכנון בשלב מקדמי	/ 2027 לאחר מכן	**	מיסוי	לא	6.4	-	-	2027	2022	44%	4	258	68	100%	פינוי בינוי	התוכנית ממוקמת באזור להתחדשות עירונית בתכנית אב תלפיות מורח	ירושלים	אבשלום חביב - מתחם ג'
קידום תביע - תכנון בשלב מקדמי. תכנית מקודמת על ידי העירייה	/ 2027 לאחר מכן	**	רשויות	לא	30	-	-	2028	2022	52%	2	560	282	100%	פינוי בינוי	טרם גובש	תל אביב	רמת כורזים
קידום תביע - תכנון בשלב מקדמי	/ 2027 לאחר מכן	**	רשויות / מיסוי	לא	33	470	-	2028	2019	43%	4.0	1,840	461	99%	פינוי בינוי	טרם גובש	רחובות	מתחם אושיות שד' הקיבוצים / מבצע ליטאני
קידום תביע - תכנון בשלב מקדמי. תכנית מקודמת על ידי העירייה	/ 2027 לאחר מכן	**	רשויות	לא	4.5	3,000	300	2027	2020	30%	3.5	330	108	100%	פינוי בינוי	טרם נקבע	ראשון לציון	רוטשילד הקטן/הרצל
קידום תביע - תכנון בשלב מקדמי	/ 2027 לאחר מכן	**	מיסוי	לא	13	2,500	-	2027	2023	84%	3.9	398	102	100%	פינוי בינוי	לפי התכנון פינוי והריסה של 5 בניינים ובמקומם יוקמו 5 בניינים חדשים של עד 24 קומות ולחלקם שטחי מסחר בקומת הקרקע מלווה רחוב	חיפה	מימון 36-46

זיהוי הפרויקט	עיר	תיאור הפרויקט (ככל ויש ידאות תכנונית)	מסלול	חלק החברה בפרויקט	יח"ד קיימות	יח"ד להקמה	יחס ההחלפה	שיעור ההתמנות	מועד תחילת ההתמנות	מועד סיום ההתמנות צפוי	מסחר קיים (מ"ר)	מסחר תעסוקה מוצעים (מ"ר)	שטח הקרקע עליה מקודם הפרויקט (דונם)	החלטה מקדמית במסלול מיסוי	הכרזה / מיסוי / רשויות	תנאים מתלים לכניסת השכם לתוקף	צפי להתחלת הקמה	מצב תכנוני סטטורי ועמדת הרשות המקומית ביחס לפרויקט וסטטוס רישוי
החרוב 18-32	טירת הכרמל	פינוי והריסה של 8 בניינים קיימים ובמקומם מתוכננים 2 בניינים של עד 24 קומות ובנין אחד מרקמי	פינוי בינוי	50%	48	264	5.5	60%	2023	2027	-	-	6	לא	מיסוי	**	/ 2027 לאחר מכן	קידום בשלב מקדמי
שלומי	שלומי	פינוי והריסה של 9 בניינים ובמקומם יוקמו כ- 13 בניינים של עד 12-18 קומות בתכנון משולב טופוגרפיה ובתמהיל דירות מגוון הכולל מסחר ושטחי ציבור לרווחת התושבים	פינוי בינוי	100%	136	700	5.1	38%	2023	2027	-	-	30	לא	מיסוי	**	/ 2027 לאחר מכן	קידום בשלב מקדמי
הגליל 14-24	קרית ביאליק	פינוי והריסה של 6 בנייני רכבת ישנים במקומם צפויים לקום 6 מגדלים חדשים בני עד 24 קומות וכן שטחי מסחר	פינוי בינוי	100%	112	560	5	72%	2023	2027	-	2,600	13	לא	מיסוי	**	/ 2027 לאחר מכן	קידום בשלב מקדמי
הלסינקי	נתניה	פינוי והריסה של 11 בניינים קיימים והקמת 5 בניינים חדשים בני 40-10 קומות	פינוי בינוי	100%	212	851	4	74%	2023	2027	486	2,500	13	לא	מיסוי	**	/ 2027 לאחר מכן	קידום בשלב מקדמי
האצ"ל 2 - ההגנה	ירושלים	טרם גובש	פינוי בינוי	100%	60	210	3.5	35%	2023	2028	-	-	-	לא	מיסוי	**	/ 2027 לאחר מכן	קידום בשלב מקדמי
מקור חיים - 7, 11, פייר קינג - 8-10	ירושלים	טרם גובש	פינוי בינוי	50%	65	228	3.5	40%	2023	2028	-	-	-	לא	מיסוי	**	/ 2027 לאחר מכן	קידום בשלב מקדמי
שדרות ירושלים 89-95	רמת גן	המתחם ממוקם לצד צירים מרכזיים כמו מחלף בר אילן בכביש 4 ומחלף אלוף שדה במרחק דק' בודדות מתחנת הרכבת הקלה שמחברת את רמת גן עם תל אביב ועם גלעין המטרופולין קילומטרים בודדים מאוני בר אילן	פינוי בינוי	100%	88	308	2.8	49%	2023	2027	-	-	4.6	לא	מיסוי	**	/ 2027 לאחר מכן	קידום בשלב מקדמי
הירדן 101-103 + הררי 2	רמת גן	מתחם ממוקם סמוך לתחנת הירדן של הרכבת הקלה - הקו הסגול	פינוי בינוי	100%	62	186	3	68%	2023	2026	-	600	4	לא	מיסוי	**	/ 2027 לאחר מכן	קידום בשלב מקדמי
מבצע סיני 30-38	בת ים	הפרויקט נמצע על ציר מבצע סיני מאגד 5 בניינים	חלופת שקד	100%	80	240	3	85%	2023	2027	-	-	6.3	לא	מיסוי	**	/ 2027 לאחר מכן	קידום בשלב מקדמי. העירייה מבקשת ללכת לפי חלופת שקד
מתחם הגבעות -הנריטה סולד-מבצע סיני	בת ים	מתחם של כ- 360 יח"ד צידו המזרחי של הציר נמצא על ציר איילון מה שיאפשר בנייה רוויה של כ- 40 קומות	פינוי בינוי	100%	300	840	2.8	43%	2021	2027	150	-	28	לא	מיסוי	**	/ 2027 לאחר מכן	קידום בשלב מקדמי
מתחם קק"ל תנין	בת ים	מתחם להתחדשות על ציר מבצע סיני	פינוי בינוי	100%	111	333	3	24%	2023	2027	-	-	8.5	לא	מיסוי	**	/ 2027 לאחר מכן	קידום בשלב מקדמי
שדרות ירושלים 136-142	תל אביב	טרם נקבע	פינוי בינוי	100%	54	160	3.0	17%	2023	2029	-	-	8.3	לא	מיסוי	*	2027 ולאחר מכן	קידום בשלב מקדמי
מתחם נהוראי 1-16	ירושלים	המתחם נמצא בשכונת קטמונים לאורך ציר פארק המסילה וליד תחנה מתוכננת של קר קק"ל, תכנון של בניה גבוהה על ציר פארק המסילה המשלב מסחר ותעסוקה ומרקמי לפני המתחם	פינוי בינוי	75%	80	240	3	8%	2022	2029	-	-	8	לא	מיסוי	*	2027 ולאחר מכן	קידום בשלב מקדמי

זיהוי הפרויקט	עיר	תיאור הפרויקט (ככל ויש ודאות תכנונית)	מסלול	חלק החברה בפרויקט	יח"ד קיימות	יח"ד להקמה*	יחס ההחלפה	שיעור החתמות	מועד תחילת החתמות צפוי	מועד סיום החתמות צפוי	מסחר מסחר / תעסוקה מוצעים (מ"ר)	מסחר קיים (מ"ר)	שטח הקרקע עליה מקודם הפרויקט (דונם)	החלטה מקדמית במסלול מיסוי	הכרזה מיסוי / רשויות	תנאים מתלים לכניסת הסכם לתוקף	צפי להתחלת הקמה	מצב תכנוני הרשות המקומית ביחס לפרויקט וסטטוס רישוי
דוד אלעזר - 862 866 וסטנלי מאיר 868, 870, 871	אור עקיבא	טרם נקבע	פינוי בינוי	100%	175	875	5	35%	2028	2023			16.8	לא	מיסוי	*	2027 ולאחר מכן	קידום תכנון בשלב מקדמי
התחנה/חרמש	הרצליה	טרם נקבע	פינוי בינוי	100%	42	126	3	57%	2028	2021			13.1	לא	מיסוי	*	2027 ולאחר מכן	קידום תכנון בשלב מקדמי
מונטיפיורי - 41 45	פתח תקווה	טרם נקבע	פינוי בינוי	100%	55	193	3.2	67%	2028	2023			2	לא	מיסוי	*	2027 ולאחר מכן	קידום תכנון בשלב מקדמי
יציאת אירופה/ההגנה	תל אביב	טרם נקבע	פינוי בינוי	100%	220	500	2.3	9%	2028	2023			37	לא	מיסוי	*	2027 ולאחר מכן	קידום תכנון בשלב מקדמי
זיבוטינסקי 22+28	רמת גן	טרם נקבע	פינוי בינוי	100%	88	264	3	6%	2028	2023			12.5	לא	מיסוי	*	2027 ולאחר מכן	קידום תכנון בשלב מקדמי
סה"כ					7,869	27,468												

המידע בטבלה שלעיל בדבר יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים, יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים שטרם חתמו, העלויות הכרוכות בפרויקט ובכלל זה בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם, משך הזמן הצפוי להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט, לוח הזמנים המשוער עד לתחילת הבניה ומספרן ושטחן של היחידות הצפויות להיוותר בידי החברה, הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על ניסיונה של החברה, הנחות החברה ותחשיביה הכלכליים של החברה שערכה בהתחשב, בין היתר, במחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות, בעלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות, קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה, בעיתוי חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים בפרויקטים באישור תכנית בנין עיר מתאימה ובתנאים נוספים להוצאתו אל הפועל של כל פרויקט. יובהר כי המידע האמור יכול שלא יתממש, בין היתר, עקב שינויים בנתונים המפורטים לעיל, שאינם בשליטת החברה ולרבות עקב התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19 להלן, אשר רובם ככולם אינם בשליטת החברה.

* היקף שטחי המסחר / תעסוקה הצפוי בפרויקט טרם גובש.

** תוקפם של הסכמי פינוי בינוי (להלן: "ההסכם" או "ההסכמים", לפי העניין) מותנים ומותלים בהתקיימותם במצטבר של תנאים מתלים מקובלים הכלולים בהם. להלן עיקרי התנאים הקיימים (כולם או חלקם, לצד תנאים אחרים התלויים בנסיבות של כל פרויקט) בהסכמים של החברה:

1. כל הבעלים (או במקרים מסוימים - שיעור הבעלים הדרוש לצורך הגשת תביעת דייר סרבן) חתמו על ההסכם וכן נמחקו כל ההערות הרשומות על היחידות הקיימות ו/או זכויות צד ג' ביחס לאותן יחידות, ו/או התקבלו הסכמות של מוטבי ההערות, וכן התקבלו הסכמות של בית משפט או אפוטרופוס ככל שנדרשות הסכמות כאמור, אך למעט משכנתאות לטובת מוסד בנקאי/פיננסי מוכר ורישום הזכויות על שם הבעלים שטרם נרשמו, וזאת תוך תקופה מוגדרת מיום חתימת הדייר הראשון על ההסכם או תקופה מוגדרת מהתקיימות אבן דרך תכנונית (דוגמת - מועד פרסום תב"ע חדשה להפקדה).

ככל שיחתמו על ההסכם זה כל הדיירים אשר חתימתם תידרש לצורך הוצאה לפועל של שלב מסוים בפרויקט בהתאם לתב"ע החדשה ותכנית האיחוד וחלוקה שתאושר במסגרת התב"ע החדשה, וכן יתקיימו בנוגע לדיירים באותו השלב כל האמור בתנאי המתלה הראשון שלעיל, אזי תהיה רשאית החברה, להודיע לאותם דיירים כי התנאי המתלה הראשון ייחשב כתנאי שהתקיים ביחס לשלב זה. במקרה כזה יידרשו קיומם של יתר התנאים המתלים ביחס לשלב זה בלבד, וכל הוראות הסכם פינוי בינוי יחולו על שלב זה בשינויים המחויבים.

אם עד המועד שנקבע לעיל לא חתמו על ההסכם כל הדיירים ו/או דיירי שלב מסוים ו/או לא התקיימו יתר התנאים הדרושים במסגרת התנאי המתלה הראשון כאמור לעיל, החברה ונציגות הדיירים יחד יהיו רשאים להאריך את המועד להתקיימות התנאי המתלה הראשון, מעת לעת.

לחלופין, תהיה החברה רשאית להודיע בכתב לנציגות הדיירים כי לאור אחוז החתימות הנמוך היא אינה מעוניינת בקידום הליכי התכנון בפרויקט ובמקרה כזה יראו את הדבר כאילו התנאי המתלה הראשון לא התקיים ולחברה תהא הזכות לסגת מההסכם מבלי שתהיה למי מן הצדדים טענה ו/או תביעה כלפי משנהו. מובהר בזאת כי כל עוד החברה לא שלחה הודעה בכתב לנציגות הדיירים כאמור, תחשב החברה כמי שהאריכה את המועד להתקיימות התנאי המתלה הראשון.

2. הפרויקט הוכרז כ"מתחם" בהתאם לאחת החלופות על פי פרק 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"), וניתן לגביו צו הכרזה על מתחם פיננסי ובינוי במסלול מיסוי בהתאם לסעיף 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 (להלן: "חוק הרשות להתחדשות") בתוך שלוש (3 שנים) מהמועד שבו התקיימו כל התנאים הקבועים בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), (תנאים להמלצה על מתחם פיננסי במסלול מיסוי), תשס"ד - 2004, ויינתנו הפטורים ממס על פי חוק מיסוי מקרקעין וחוק מס ערך מוסף תשל"ו-1975 (להלן: "חוק מע"מ"). החברה בשיתוף ב"כ הדיירים, יטפלו בפניה לרשות, כאמור לעיל, ויפעלו כמיטב יכולתם לקידום אישור הפרויקט ברשויות המס באופן שיאושרו הפטורים הקבועים בפרק 4 לחוק מיסוי מקרקעין לגבי כל יחיד הדיירים ועל פי חוק מע"מ, בכפוף לאמור בהסכם זה להלן. החברה רשאית, אך לא חייבת, לפנות לרשויות המס ולבקש "פרה רולינג" בעניין זה והדיירים ישתפו פעולה עם החברה ככל הנדרש לצורך זה.
- במקרה ואישור הפרויקט כ"מתחם" כאמור לעיל ו/או אישור הפטורים הקבועים בפרק 4 לחוק מיסוי מקרקעין, יותנה בתנאים שלדעת החברה, על פי שיקול דעתה הסביר, יהיו בלתי סבירים, אזי תוך זמן מוגדר מיום הכרזת המתחם כ"מתחם" כאמור ו/או מיום קבלת החלטה, לפי המאוחר מביניהם, לחברה תהא הזכות לסגת מן העסקה מבלי שתהיה למי מן הצדדים טענה ו/או תביעה כלפי הצד השני ובמקרה שכזה יראו את הדבר כאילו לא התקיים התנאי המתלה השני.
- למרות האמור לעיל, אם לא יתקיים תנאי זה במלואו או בחלקו, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לראות את התנאי המתלה השני כאילו התקיים, ובלבד שתישא בתשלום כל המסים הכרוכים בכך לפי חוק מיסוי מקרקעין וחוק מע"מ.
3. תאושר התב"ע החדשה למתן תוקף בהתאם לאבני הדרך שמוגדרים בהסכם.
- במקרה שאישור התב"ע החדשה יותנה בתנאים שלדעת החברה, עפ"י שיקול דעתה הסביר, יהיו בלתי סבירים, לרבות דרישה מהחברה ליזום תב"ע נוספת בקרבת החלקה ו/או ביצוע מטלות ציבוריות, אזי תוך תקופה מוגדרת מקבלת החלטת הוועדה המחוזית בדבר התנאים לאישור התוכנית, תהא לחברה הזכות לסגת מהעסקה, מבלי שתהיה למי מהצדדים טענה ו/או תביעה כלפי משנהו, ובמקרה כזה יראו את הדבר כאילו לא התקיים התנאי המתלה השלישי.
4. על פי דוח האפס שיינתן על ידי השמאי מאת הגורם המממן, שיעור הרווחיות בפרויקט לא יפחת מרווח מינימלי (לדוגמא: הרווח הקבוע בתקן שמאי 21 לפרויקטים מסוג "פינוי - בינוי"). החברה תהא רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי, להודיע לנציגות על ויתור מצידה על התקיימות תנאי מתלה זה, ואז יראו הצדדים תנאי מתלה שהתקיים.
5. לא יאוחר מתקופה המוגדרת בהסכם שתחילתה קבלת היתר בניה בפועל, יחתם הסכם ליווי בין החברה לבין הגורם המממן אשר ילווה את הפרויקט.
6. תוך תקופה (המוגדרת בהסכם) ממועד הגשת הבקשה להיתר בניה יתקבל היתר בניה אשר יתיר את ביצוע הפרויקט על המקרקעין. התקופה האמורה תוארך ככל ויתקיימו נסיבות מסויימות.

4.12.16 מידע נוסף בדבר פרויקטים של "התחדשות עירונית" ליום 31 בדצמבר 2023

להלן מידע נוסף ביחס לחלק מפרויקטי ההתחדשות העירונית של החברה, אשר הקמתם טרם החלה נכון ליום 31 בדצמבר 2023, שאינם נכללים במסגרת פרויקטים בתכנון (סעיף 4.12.8 לעיל) ושהליך התכנון בגינם נמצא בשלב מתקדם:

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	חלק התבונה האפקטיבי בפרויקט (%)	מספר יח"ד להקמה בפרויקט	מספר יח"ד לשיווק	סה"כ הכנסות צפויות ממכירת יח"ד (כולל רכיב קומבינציה) (אלפי ₪)	סה"כ הכנסות צפויות ממכירת יח"ד (ללא רכיב קומבינציה)	מחיר מכירה ממוצע למ"ר שעל בסיסו חושבו הכנסות צפויות ממכירת יח"ד (אלפי ₪)	סה"כ רווח צפוי ממכירת יח"ד (אלפי ₪)	סה"כ רווח צפוי ממכירת יח"ד כולל רכיב הקומבינציה	שיעור רווח צפוי ממכירת יח"ד בנטרול רכיב הקומבינציה	שטחי מסחר ותעסוקה להקמה צפויים (מ"ר)	אומדן שווי מסחר ותעסוקה בהשלמה (אלפי ₪)	מועד לתחילת הקמה	מועד לסיום הקמה
שיכון ויצמן מתחם 2	הרצליה	100%	448	309	1,415,383	1,228,220	37.0	309,721	22%	25%	847	27,258	2025	2028
שיכון ויצמן מתחם 4	הרצליה	100%	442	304	1,382,492	1,208,992	37.0	310,984	22%	26%	300	9,391	2025	2028
עיר הים - שלב ב	חיפה	100%	390	320	717,284	648,807	21.1	129,827	18%	20%	497	11,083	2025	2029
גולומב 23	ירושלים	100%	381	269	947,392	785,412	30.2	136,131	14%	17%	1,927	31,875	2025	2029
לאון בלום	תל אביב	50%	205	121	586,424	458,337	56.2	84,490	14%	18%	-	-	2025	2028
איינשטיין	תל אביב	50%	78	46	261,598	203,836	61.7	30,277	12%	15%	247	7,731	2025	2028
הזוהר 42	תל אביב	60%	26	10	100,503	73,824	75.3	9,756	10%	13%	-	-	2025	2028
אחד העם 10-2	רמת גן	100%	150	102	337,678	278,493	36.7	49,386	15%	18%	1,150	31,970	2025	2028
עיר הים - שלב ג	חיפה	100%	206	168	380,087	343,108	21.3	67,363	18%	20%	270	6,017	2026	2029
מתחם דפנה	תל אביב	100%	201	135	776,367	625,154	70.4	119,907	15%	19%	325	10,173	2026	2030
סן מרטין 1	ירושלים	100%	330	245	709,042	597,972	26.9	106,548	15%	18%	880	38,723	2026	2029
אבשלום חביב מתחם ד'	ירושלים	100%	247	182	487,685	408,279	25.6	72,780	15%	18%	1,055	28,937	2026	2029
גואטמלה	ירושלים	100%	612	426	1,284,010	1,056,362	26.7	174,946	14%	17%	250	6,522	2026	2030
שיכון ויצמן מתחם 1	הרצליה	100%	307	211	947,065	827,403	37.0	213,447	23%	26%	3,610	75,403	2026	2029
שיכון ויצמן מתחם 3	הרצליה	100%	230	158	699,042	606,282	37.5	143,539	21%	24%	-	-	2026	2029
שלם 35	רמת גן	50%	108	72	250,698	209,158	33.9	32,341	13%	15%	-	-	2026	2029
קדושי מצרים	יהוד	100%	190	134	375,508	317,223	26.9	57,518	15%	18%	620	13,826	2026	2029
מוצקין רופין	פתח תקווה	100%	284	203	503,544	416,179	26.1	70,903	14%	17%	1,892	27,403	2026	2029
ידע עם	רמת גן	100%	132	82	312,488	239,288	44.9	42,796	14%	18%	1,200	37,560	2026	2029
בן חיים 13-3	רמת השרון	100%	100	58	240,697	197,505	40.7	35,623	15%	18%	314	9,715	2026	2029
שיכון ויצמן, מתחם 7	הרצליה	100%	204	141	636,742	552,359	37.0	130,102	20%	24%	247	7,833	לאחר מכן / 2027	-
אבן גבירול	אשדוד	100%	626	479	1,039,406	918,357	22.4	161,733	16%	18%	281	5,778	לאחר מכן / 2027	-

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	מספר יח"ד להקמה בפרויקט	מספר יח"ד לשיווק	סה"כ הכנסות צפויות ממכירת יח"ד (כולל רכיב קומבינציה) (אלפי ₪)	סה"כ הכנסות צפויות ממכירת יח"ד (קומבינציה) (אלפי ₪)	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ששל בסיסו הושבו הכנסות צפויות ממכירת יח"ד (אלפי ₪)	סה"כ רווח גולמי צפוי ממכירת יח"ד (אלפי ₪)	סה"כ רווח גולמי צפוי ממכירת יח"ד כולל רכיב הקומבינציה (אלפי ₪)	רווח גולמי צפוי ממכירת יח"ד כולל רכיב הקומבינציה (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי צפוי ממכירת יח"ד בהקמה (מ"ר)	שטחי מסחר ותעסוקה בהשלמה (אלפי ש"ח)	אומדן שווי מסחר ותעסוקה בהשלמה (אלפי ש"ח)	מועד תחילת הקמה	מועד סיום הקמה
אלופי צהל	חולון	100%	644	470	1,284,491	1,067,048	31.3	174,890	14%	16%	3,179	207,331	/ 2027 לאחר מכן	-	-
זומרשטיין	נתניה	100%	841	569	1,627,163	1,414,274	24.3	233,701	14%	17%	2,000	41,200	/ 2027 לאחר מכן	-	-
רמת הרצל נתניה	נתניה	100%	600	450	1,204,509	1,078,893	22.6	171,326	14%	16%	1,913	39,409	/ 2027 לאחר מכן	-	-
ועידת הלסינקי	נתניה	100%	784	572	1,500,350	1,296,514	24.2	198,790	13%	15%	1,228	28,367	/ 2027 לאחר מכן	-	-
הרב קוק 19-23	נתניה	100%	110	74	249,479	215,690	28.0	37,701	15%	17%	-	-	/ 2027 לאחר מכן	-	-
יצחק שדה	ירושלים	100%	140	100	298,693	253,285	29.3	52,431	18%	21%	-	-	/ 2027 לאחר מכן	-	-
איסלנד קולומביה	ירושלים	100%	266	192	571,947	476,105	26.7	79,994	14%	17%	450	12,330	/ 2027 לאחר מכן	-	-
הררי הירדן	רמת גן	100%	186	124	417,441	343,084	33.5	50,994	12%	15%	935	25,619	/ 2027 לאחר מכן	-	-
יציאת אירופה	חיפה	100%	398	309	725,534	648,270	20.7	106,092	15%	16%	572	11,783	/ 2027 לאחר מכן	-	-
הטייסים 84-86	תל אביב	100%	126	78	264,839	209,199	39.0	23,334	9%	11%	-	-	/ 2027 לאחר מכן	-	-
מתחם חנה סנש	גבעתיים	50%	871	521	2,240,410	1,830,042	43.9	290,502	13%	16%	16,519	226,328	/ 2027 לאחר מכן	-	-
סה"כ			10,863	7,634	24,775,991	21,032,954		3,909,868	16%	19%	42,708	979,565			

המידע הנכלל לעיל בדבר כמות יחידות הדיור שיוקמו, הכנסות צפויות מהפרויקטים, היקף רווח גולמי צפוי בפרויקטים, שטחי מסחר ותעסוקה להקמה צפויים, שווי מסחר ותעסוקה בהשלמה וכן מועדי תחילה וסיום של עבודות ההקמה, הינו מידע המבוסס על הערכות, תחזיות, אומדנים, מטרות ותחשיבים כלכליים שערכה החברה אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה והינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד נערך, בין היתר בהתחשב בגורמים הבאים: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים צפויים לקבלת היתרי בניה; (ה) הליכים צפויים מול הרשויות, לרבות רשויות התכנון והבניה, בהתאם לניסיון החברה; ו- (ו) עיתוי צפוי של חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים בפרויקט פיננו-בינוי ואישור תכנית בנין עיר מתאימה. הערכות ותכניות החברה עשויות שלא להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה שיתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (א) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (ב) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (ג) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (ד) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 19 להלן.

4.13 פרויקטים מהותיים מאוד

4.13.1 פרויקט Exchange רמת גן

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

מצבו התכנוני של הפרוייקט:

מצב תכנוני לפרוייקט, 31.12.2023			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	355	33,398	יחידות דיוור
-	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר
-	ל.ר	ל.ר	זכויות בניה לא מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן - לא נדרש שינוי תכנוני			

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרוייקט:

2021	2022	2023		
210,671	221,970	222,017	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (באלפי ש"ח)	עלויות זולות
18,836	19,084	19,512	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות (באלפי ש"ח)	
77,439	154,959	325,072	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות (באלפי ש"ח)	
25,224	25,224	25,224	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) (באלפי ש"ח)	
11,180	15,478	20,216	עלויות אחרות (באלפי ש"ח)	
343,350	436,715	612,041	סה"כ עלות מצטברת (באלפי ש"ח)	
284,103	283,431	248,718	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) (באלפי ש"ח)	עלויות שטרם השלמה
1,116	1,170	1,163	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח)	
3,511	3,422	3,079	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח)	
466,773	410,519	246,921	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (באלפי ש"ח)	
26,876	27,084	20,323	עלויות אחרות (באלפי ש"ח)	
498,276	442,195	271,486	סה"כ עלות שנותרה להשלמה (באלפי ש"ח)	
12%	26%	59%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
רבעון 4 2025	רבעון 4 2025	רבעון 4 2025	מועד השלמת בנייה צפוי	

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

שיווק הפרויקט:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
77	26	2	(*) -	5	3	10	יחידות דיור (נטו מביטולים)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
7,237	2,425	192	-	410	246	847	יחידות דיור (מ"ר)	
39.0	41.9	44.9	-	44.6	47.7	45.1	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
232	258	260	260	265	268	268	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
21,331	23,756	23,947	23,977	24,387	24,632	24,632	יחידות דיור (מ"ר)	
31.2	32.3	32.4	32.4	32.6	32.8	32.8	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
1,167,400	1,255,632	1,265,751	1,272,095	1,272,323	1,276,831	1,276,831	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט	שיעור השיווק של הפרוייקט
693,304	816,187	829,357	833,481	853,627	866,454	866,454	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
59%	65%	66%	66%	67%	68%	68%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה(%)	
123	97	95	95	90	87	87	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
12,067	9,642	9,451	9,421	9,011	8,816	8,816	יחידות דיור (מ"ר)	
307,635	307,635	304,385	305,046	291,421	283,967	283,967	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	4	1	2	2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]	
-	-	-	44	53	44	44	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	

(*) במהלך הרבעון השני נחתם חוזה חדש ומנגד בוטל חוזה שנחתם בעבר.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה בפרוייקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרוייקט:

סה"כ מקדמות שנתקבלו/צפויות להתקבל (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (באלפי ש"ח)	
430,688	507,101	עד ליום האחרון של 2023
276,847	186,062	שנת 2024
158,919	173,291	שנת 2025
-	-	שנת 2026
-	-	שנת 2027
-	-	שנת 2028 ואילך
866,454	866,454	סה"כ

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

רווחיות גולמית:

2021	2022	2023	
1,167,400	1,255,632	1,276,831	הכנסות צפויות בגין הפרוייקט
841,626	879,009	883,523	עלויות פרוייקט צפויות
325,774	376,622	393,309	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרוייקט
22,462	60,202	143,793	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
303,313	316,420	249,516	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
28%	30%	31%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרוייקט (%)
39,290	45,576	46,549	מגורים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מסחרי
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	משרדים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	אחר

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרוייקט:

ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרוייקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	
(41,038)	(20,519)	249,516	41,038	20,519	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
27,148	13,574	249,516	(27,148)	(13,574)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרוייקט:

מימון ספציפי שנלקח לפרוייקט		
98,000	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2023
-	מוצג להלוואות לזמן ארוך:	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022
-	מוצג להלוואות לזמן ארוך:	
בנק הפועלים	מוסד מלווה:	
06/12/2020	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
1,114,539	סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):	
554,710	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):	
P+0.7%	מנגנון קביעת ריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:	
בהתאם לתזרים הפרוייקט	מועדי פירעון קרן וריבית:	
אין	תניות פיננסיות מרכזיות:	
לשם העמדת מסגרת האשראי - השקעה של הון עצמי בפרוייקט בסך של כ- 95 מיליון ₪.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]:	
לא	האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	
לא נקבע	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הלווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
להבטחת האשראי שיועמד במסגרת הסכם הלווי, משועבדות כל זכויותיה של אזורים בנין בקשר עם הפרוייקט לטובת התאגיד הבנקאי המלווה.	בטחונות:	

שעבודים ומגבלות משפטיות על הפרוייקט:

סוג	פירוט	הסכום המובטח (למועד הדוח) 31.12.2023 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	559,829
	דרגה שנייה	ל.ר.
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	ל.ר.	ל.ר.

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח):

393,309	רווח גולמי צפוי
	התאמות לעודפים:
95,000	הון עצמי שהושקע בפרוייקט
	הפרשי מדידה בין רווח גולמי צפוי לבין רווח על פי דוח הפיקוח הבנקאי:
(95,059)	הכנסות
(36,882)	שווי קרקע ונלוות
(27,892)	הוצאות שיווק ופרסום
7,679	הוצאות מימון
(13,531)	אחר
322,623	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
החל מ-2024	מועד צפוי למשיכת עודפים
עודף הון עצמי ניתן למשיכה בכל עת. שאר העודפים (הון עצמי נדרש + רווח) בהתאם לקצב המכירה וההקמה ובכפוף לקיומה של יתרת זכות בחשבון	תנאים מתלים למשיכת עודפים

פרטים	סעיף
Moment אזורים	שם הפרוייקט
מתחם השבטים, בת ים	מיקום הפרוייקט
פרוייקט פינני בינוי להקמת 4 מגדלי מגורים בני 35-34 קומות הכוללים 714 יחידות דיור מעל שתי קומות מסחר, קומות תעסוקה ומרתפי חניה. 142 דירות מיועדות לבעלי הדירות הקיימים ו- 572 דירות לשיווק בשוק החופשי.	תיאור קצר של הפרוייקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט
100%	מבנה האחזקה בפרוייקט
ל.ר.	ציון שמות השותפים בפרוייקט
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
ל.ר.	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרוייקט
12,358	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרוייקט
רבעון 2 2021	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/תכנון)
רבעון 1 2026	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
רבעון 1 2021	מועד התחלת שיווק בפרוייקט צפוי/בפועל
רבעון 1 2026	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
דניה סיבוס	הסכמים עם קבלני ביצוע
28,272 אלפי ש"ח	עלויות שכירות
זכויות מכח הסכמי פינני בינוי עם פרטיים ועמידר	זכויות משפטיות בקרקע
הסכם פינני בינוי, הסכם פתוח עם העירייה, הסכם עם "חבר"	הסכמים מיוחדים
אין	חשיפה מהותית של התאגיד המדווח לפרוייקט
ל.ר.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
בסמוך לפרוייקט צפוי לעבור קו הרכבת הקלה	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרוייקט
אין	נושאים מיוחדים

מצבו התכנוני של הפרוייקט:

מצב תכנוני לפרוייקט, 31.12.2023			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
572 יחיד לשיווק	714	79,968	יחידות דיור
	ל.ר.	6,343	שטחי מסחר
	ל.ר.	ל.ר.	זכויות בניה לא מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן - לא נדרש שינוי תכנוני			

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרוייקט:

2021	2022	2023		
286,708	298,061	293,208	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (באלפי ש"ח) (**)	זאקטוואר
33,735	33,738	33,739	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות (באלפי ש"ח)	
27,741	70,772	249,017	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות (באלפי ש"ח)	
1,147	1,147	1,147	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) (באלפי ש"ח)	
26,837	32,997	42,629	עלויות אחרות (באלפי ש"ח)	
376,168	436,715	619,740	סה"כ עלות מצטברת (באלפי ש"ח)	
354,916	356,094	265,198	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) (באלפי ש"ח)	זאקטוואר סטאטוס
-	-	1,455	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח) (**)	
352	353	354	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח)	
736,832	726,372	566,780	עלויות בגין תכנון, בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (באלפי ש"ח)	
32,109	25,964	22,243	עלויות אחרות (באלפי ש"ח)	
769,293	752,689	590,832	סה"כ עלות שנותרה להשלמה (באלפי ש"ח)	
3%	8%	31%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
רבעון 4 2025	רבעון 4 2025	רבעון 1 2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

(*) לאחר גריעה מצטברת לרווח והפסד במסגרת הכרה בהכנסה.
 (**) כולל עלויות בגין קומביניציה והתחייבויות לבעלי הקרקע.

שיווק הפרוייקט:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
472	49	4	2	13	1	20	יחידות דיור (נטו מביטולים)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
50,399	5,333	562	289	2,681	137	3,669	יחידות דיור (מ"ר)	
18	22.5	23.5	24.2	27.7	23.7	26.6	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
472	521	525	527	540	541	541	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
50,399	55,732	56,294	56,583	59,264	59,401	59,401	יחידות דיור (מ"ר)	
17.2	18.1	18.2	18.2	18.7	18.7	18.7	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
1,220,753	1,268,346	1,275,224	1,278,624	1,265,903	1,268,054	1,268,054	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט (במטבע המסחרי)	שיעור השיווק של הפרוייקט
922,311	1,064,597	1,078,322	1,087,949	1,163,714	1,171,088	1,171,088	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)	
76%	84%	85%	85%	92%	92%	92%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
100	51	47	45	32	31	31	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
13,186	7,875	7,313	7,025	4,344	4,207	4,207	יחידות דיור (מ"ר)	
280,035	169,186	164,369	159,188	86,043	82,074	82,074	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	3	1	1	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]	
-	23.4	23	23	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרוייקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרוייקט*:

סה"כ מקדמות שנתקבלו/צפויות להתקבל (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (באלפי ש"ח)	
818,860	363,199	עד ליום האחרון של 2023
151,079	433,141	שנת 2024
191,094	257,639	שנת 2025
10,055	117,109	שנת 2026
-	-	שנת 2027
-	-	שנת 2028 ואילך
1,171,088	1,171,088	סה"כ

(*) לא כולל הכנסות מקומבינציה.

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

רווחיות גולמית:

2021	2022	2023	
1,372,141	1,422,900	1,428,725	הכנסות צפויות בגין הפרוייקט (באלפי ש"ח)
1,145,461	1,190,446	1,210,575	עלויות פרוייקט צפויות (באלפי ש"ח)
226,680	232,454	218,151	רווח גולמי צפוי בגין הפרוייקט (באלפי ש"ח)
5,898	13,266	58,060	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
220,782	219,188	160,091	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
17%	16%	15%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרוייקט (%)
18%	17%	15%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי ללא קומבינציה בפרוייקט (%)
23	26	23	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (ש"ח)
-	-	-	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרוייקט:

ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרוייקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	
(9,697)	(4,848)	160,091	9,697	4,848	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
59,083	29,542	160,091	(59,083)	(29,542)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרוייקט:

מימון ספציפי שנלקח לפרוייקט	
מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2023
מוצג להלוואות לזמן ארוך:	
מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022
מוצג להלוואות לזמן ארוך:	
בנק מזרחי	מוסד מלווה:
24/02/2021	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:
1,653,274	סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):
394,977	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):
P+1%	מנגנון קביעת ריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:
בהתאם לתזרים הפרוייקט	מועדי פירעון קרן וריבית:
אין	תניות פיננסיות מרכזיות:
לשם העמדת מסגרת האשראי - השקעה של הון עצמי בפרוייקט בסך של כ- 135 מיליון ש"ח.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]:
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
לא נקבע	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
להבטחת האשראי שיועמד במסגרת הסכם הליווי, משועבדות כל זכויותיה של אזורים בנין בקשר עם הפרוייקט לטובת התאגיד הבנקאי המלווה.	בטחונות:

שעבודים ומגבלות משפטיות על הפרוייקט:

הסכום המובטח (למועד הדוח) (באלפי ש"ח) 31.12.2023	פירוט	סוג
1,258,297	כלל הזכויות בפרוייקט	דרגה ראשונה
ל.ר.	ל.ר.	דרגה שנייה
ל.ר.	ל.ר.	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח):

218,151	רווח גולמי צפוי
	התאמות לעודפים:
125,729	הון עצמי שהושקע בפרוייקט
	הפרשי מדידה בין רווח גולמי צפוי לבין רווח על פי דוח הפיקוח הבנקאי:
(104,754)	הכנסות
(14,346)	היטל השבחה ומס רכישה
(32,400)	הוצאות שיווק ופרסום
(3,033)	הוצאות מימון
(22,044)	קומבינציה
(17,850)	אחר
149,453	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
החל מ- 2024	מועד צפוי למשיכת עודפים
עודף הון עצמי ניתן למשיכה בכל עת. שאר העודפים (הון עצמי נדרש + רווח) בהתאם לקצב המכירה וההקמה ובכפוף לקיומה של יתרת זכות בחשבון	תנאים מתלים למשיכת עודפים

4.13.3 פרויקט N ויצמן, נתניה (לשעבר: N בארי)

פרטים	סעיף
N ויצמן	שם הפרוייקט
נתניה	מיקום הפרוייקט
פרוייקט התחדשות עירונית פינני והריסה של 6 בניינים קיימים, תחתם יוקמו מעל 4 קומות מרתף, 3 בנייני מגורים בני 30 קומות הקרקע והגלריה. סה"כ 292 יח"ד מתוכם 72 יח"ד לבעלי הקרקע ו-220 יח"ד לשיווק.	תיאור קצר של הפרוייקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט
100%	מבנה האחזקה בפרוייקט
אין	ציון שמות השותפים בפרוייקט
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
ל.ר	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרוייקט
6.26 דונם	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרוייקט
רבעון 2 2022	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/תכנון)
רבעון 4 2026	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
רבעון 2 2022	מועד התחלת שיווק בפרוייקט צפוי/בפועל
רבעון 4 2026	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
סיוון ביצוע	הסכמים עם קבלני ביצוע
17,113 אלפי ש"ח	עלויות שכירות
זכויות מכח הסכמי פינני בינוי עם פרטיים	זכויות משפטיות בקרקע
פינני בינוי	הסכמים מיוחדים
אין	חשיפה מהותית של התאגיד המדווח לפרוייקט
ל.ר	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
התאמות של תאגיד המים	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרוייקט
אין	נושאים מיוחדים

מצבו התכנוני של הפרוייקט:

מצב תכנוני לפרוייקט, 31.12.2023			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
222 יח"ד לשיווק	292	32,670	יחידות דיור
	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר
	ל.ר	ל.ר	זכויות בניה לא מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן - לא נדרש שינוי תכנוני			

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרוייקט:

2021	2022	2023		
6,057	136,745	148,775	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (באלפי ש"ח) (**)	עלויות
387	25,726	25,726	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות (באלפי ש"ח)	
4,582	10,639	47,288	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות (באלפי ש"ח)	
89	859	859	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) (באלפי ש"ח)	
	3,664	8,037	עלויות אחרות (באלפי ש"ח)	
11,115	177,633	230,685	סה"כ עלות מצטברת (באלפי ש"ח)	
11,115	173,520	193,977	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) (באלפי ש"ח)	
104,672	32,232	25,123	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח) (**)	
25,848	1,643	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח)	
273,044	277,590	243,730	עלויות בגין תכנון, בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח)	
14,439	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (באלפי ש"ח)	עלויות
27,493	15,188	11,599	עלויות אחרות (באלפי ש"ח)	
445,496	326,653	280,452	סה"כ עלות שנוותר להשלמה (באלפי ש"ח)	
0%	2%	15%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
רבעון 1 2026	רבעון 3 2026	רבעון 4 2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

(*) לאחר גריעה מצטברת לרווח והפסד במסגרת הכרה בהכנסה.
 (**) כולל עלויות בגין קומביניציה והתחייבויות לבעלי הקרקע.

שיווק הפרוייקט:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
-	74	5	6	(*) -	4	15	יחידות דיור (נטו מביטולים)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	8,895	507	565	-	428	1,500	יחידות דיור (מ"ר)	
-	18.7	21	22.0	-	22.7	21.9	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	74	79	85	85	89	89	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
-	8,895	9,402	9,967	9,860	10,288	10,288	יחידות דיור (מ"ר)	
-	18.7	18.8	19	19.3	19.5	19.5	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	534,333	527,791	540,937	540,932	541,700	541,700	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט	שיעור השיווק של הפרוייקט
-	173,841	180,503	193,482	194,358	209,312	209,312	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
-	33%	34%	36%	36%	39%	39%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	147	142	136	136	132	132	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
-	16,448	15,941	15,376	15,483	15,055	15,055	יחידות דיור (מ"ר)	
-	287,567	282,014	276,482	275,846	265,878	265,878	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	5	1	3	-	2	2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]	
-	21.2	20	22	-	23	23	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	

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

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרוייקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרוייקט*:

סה"כ מקדמות שנתקבלו/צפויות להתקבל (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (באלפי ש"ח)	
58,296	31,275	עד ליום האחרון של 2023
3,757	54,543	שנת 2024
672	66,980	שנת 2025
146,587	56,514	שנת 2026
-	-	שנת 2027
-	-	שנת 2028 ואילך
209,312	209,312	סה"כ

(*) לא כולל הכנסות מקומבינציה.

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

רווחיות גולמית:

2021	2022	2023	
1,372,141	613,115	624,109	הכנסות צפויות בגין הפרוייקט (באלפי ש"ח)
1,145,461	504,069	511,136	עלויות פרוייקט צפויות (באלפי ש"ח)
226,680	109,047	112,974	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרוייקט (באלפי ש"ח)
5,898	634	6,732	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
220,782	108,413	106,241	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
17%	18%	18%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרוייקט (%)
18%	20%	20%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי ללא קומבינציה בפרוייקט (%)
15	22	22	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרוייקט :

ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרוייקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	
(33,239)	(16,619)	106,241	33,239	16,619	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
28,045	14,023	106,241	(28,045)	(14,023)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרוייקט :

מימון ספציפי שנלקח לפרוייקט	
23,000	מוצג כהלוואות לזמן קצר :
-	מוצג להלוואות לזמן ארוך :
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר :
-	מוצג להלוואות לזמן ארוך :
בנק דיסקונט	מוסד מלווה :
יולי 2022	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה :
619,601	סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח) :
378,300	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח) :
P+1%	מנגנון קביעת ריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח] :
בהתאם לתזרים הפרוייקט	מועדי פירעון קרן וריבית :
אין	תניות פיננסיות מרכזיות :
הון עצמי נדרש - סך של 61 מיליון ש"ח, כאשר עמידה ביעד מכירות בפרוייקט בשיעור של 40%, תוביל להפחתה בדרישה להשקעת הון עצמי בפרוייקט כאמור לסך של כ- 47 מיליון ש"ח. ועמידה ביעד מכירות בפרוייקט בשיעור של 50% ושיעור ביצוע של 30% תוביל להפחתה בדרישה להשקעת הון עצמי בפרוייקט כאמור לסך של כ- 39 מיליון ש"ח.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה] :
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח :
לא	האם מסוג non-recourse [כך/לא] :
לא נקבע	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :
להבטחת האשראי שיועמד במסגרת הסכם הליווי, משועבדות כל זכויותיה של אזורים בנין בקשר עם הפרוייקט לטובת התאגיד הבנקאי המלווה.	בטחונות :

שעבודים ומגבלות משפטיות על הפרוייקט :

הסכום המובטח (למועד הדוח) 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
241,301	כלל הזכויות בפרוייקט	דרגה ראשונה
ל.ר.	ל.ר.	דרגה שנייה
ל.ר.	ל.ר.	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח) :

רווח גולמי צפוי	112,974
התאמות לעודפים :	
הון עצמי שהושקע בפרוייקט	74,376
הפרשי מדידה בין רווח גולמי צפוי לבין רווח על פי דוח הפיקוח הבנקאי :	
הכנסות	(60,526)
היטל השבחה ומס רכישה	9,759
הוצאות שיווק ופרסום	(11,530)
הוצאות מימון	3,546
קומבינציה	(4,581)
אחר	(7,638)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	116,380
מועד צפוי למשיכת עודפים	החל מ- 2025
תנאים מתלים למשיכת עודפים	עודף הון עצמי ניתן למשיכה בכל עת. שאר העודפים (הון עצמי נדרש + רווח) בהתאם לקצב המכירה וההקמה ובכפוף לקיומה של יתרת זכות בחשבון

4.13.4 פרויקט N סוקולוב

פרטים	סעיף
N סוקולוב	שם הפרוייקט
נתניה	מיקום הפרוייקט
פרוייקט התחדשות עירונית פינני והריסה של 3 בניינים קיימים, תחתם יוקמו 3 בנייני מגורים בני 23 קומות כל אחד, מעל 2 קומות מסחר ומרתפי חניה. סה"כ 264 יחיד מתוכם 62 יחיד לבעלי הקרקע ו-202 יחיד לשיווק.	תיאור קצר של הפרוייקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט
100%	מבנה האחזקה בפרוייקט
אין	ציון שמות השותפים בפרוייקט
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
ל.ר	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרוייקט
5.5 דונם	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרוייקט
רבעון 2 2022	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/תכנון)
רבעון 3 2026	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
רבעון 3 2021	מועד התחלת שיווק בפרוייקט צפוי/בפועל
רבעון 3 2026	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
אשטרום צפון	הסכמים עם קבלני ביצוע
14,249 אלפי ש"ח	עלויות שכירות
זכויות מכח הסכמי פינני בינוי עם פרטיים	זכויות משפטיות בקרקע
פינני בינוי	הסכמים מיוחדים
אין	חשיפה מהותית של התאגיד המדווח לפרוייקט
ל.ר	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
ל.ר	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרוייקט
אין	נושאים מיוחדים

מצבו התכנוני של הפרוייקט:

מצב תכנוני לפרוייקט, 31.12.2023			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
202 יחיד לשיווק	264	30,429	יחידות דיוור
	ל.ר	690	שטחי מסחר
	ל.ר	ל.ר	זכויות בניה לא מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן - לא נדרש שינוי תכנוני			

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרוייקט:

2021	2022	2023		
12,628	104,921	113,103	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (באלפי ש"ח) (**)	זקוקות לזיכוי
20,217	20,217	20,218	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות (באלפי ש"ח)	
4,576	19,140	58,206	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות (באלפי ש"ח)	
322	583	583	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) (באלפי ש"ח)	
1,072	4,883	8,600	עלויות אחרות (באלפי ש"ח)	
38,815	149,744	200,710	סה"כ עלות מצטברת (באלפי ש"ח)	
38,815	138,644	146,273	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) (באלפי ש"ח)	
104,369	26,550	25,043	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח) (**)	
3,576	3,614	350	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח)	
243,494	241,194	208,462	עלויות בגין תכנון, בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח)	
404	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (באלפי ש"ח)	זקוקות לזיכוי
19,000	11,452	7,930	עלויות אחרות (באלפי ש"ח)	
370,843	282,810	241,785	סה"כ עלות שנותרה להשלמה (באלפי ש"ח)	
-	5%	20%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
-	רבעון 2 2026	רבעון 3 2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

(*) לאחר גריעה מצטברת לרווח והפסד במסגרת הכרה בהכנסה.
 (**) כולל עלויות בגין קומבינציה והתחייבויות לבעלי הקרקע.

שיווק הפרויקט :

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
58	86	5	5	7	11	28	יחידות דיור (נטו מביטולים)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
6,430	9,562	532	608	862	1,395	3,397	יחידות דיור (מ"ר)	
18.6	20.7	21.2	21.4	20.9	21.4	21.2	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
58	86	91	96	103	114	114	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
6,430	9,562	10,094	10,702	11,564	12,959	12,959	יחידות דיור (מ"ר)	
18.6	19.3	19.4	19.5	19.6	19.8	19.8	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
491,782	474,049	478,956	482,123	482,561	486,652	486,652	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט	שיעור השיווק של הפרוייקט
125,656	191,464	203,578	217,214	235,517	265,791	265,791	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
26%	40%	43%	45%	49%	55%	55%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
144	116	111	106	99	88	88	יחידות דיור	
17,675	14,544	14,012	13,404	12,542	11,147	11,147	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
304,746	221,820	216,077	207,468	193,562	173,299	173,299	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
	4	2	2	1	6	6	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]	
	22.1	22	19	22	21	21	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרוייקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרוייקט* :

עד ליום האחרון של	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים (באלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ צפויות להתקבל (באלפי ש"ח)
2023	53,269	77,571
שנת 2024	79,627	5,960
שנת 2025	93,027	96,898
שנת 2026	39,869	85,362
שנת 2027	-	-
שנת 2028 ואילך	-	-
סה"כ	265,791	265,791

(*) לא כולל הכנסות מקומבינציה.

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

רווחיות גולמית :

2021	2022	2023	
1,372,141	539,400	554,128	הכנסות צפויות בגין הפרוייקט (באלפי ש"ח)
1,145,461	432,754	442,495	עלויות פרוייקט צפויות (באלפי ש"ח)
226,680	106,646	111,634	רווח גולמי צפוי בגין הפרוייקט (באלפי ש"ח)
5,898	2,145	12,241	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
220,782	104,501	99,392	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
17%	20%	20%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרוייקט (%)
18%	22%	22%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי ללא קומבינציה בפרוייקט (%)
18	19	20	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרוייקט:

ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרוייקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	
(22,086)	(11,043)	99,392	22,086	11,043	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
24,178	12,089	99,392	(24,178)	(12,089)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרוייקט:

מימון ספציפי שנלקח לפרוייקט	
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2023
מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022
מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה:	בנק דיסקונט
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	19/12/2021
סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):	578,000
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):	352,160
מנגנון קביעת ריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:	P+1%
מועדי פירעון קרן וריבית:	בהתאם לתזרים הפרוייקט
תניות פיננסיות מרכזיות:	אין
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]:	הון עצמי נדרש - סך של 56 מיליון ש"ח, כאשר עמידה ביעד מכירות בפרוייקט בשיעור של 40%, תוביל להפחתה בדרישה להשקעת הון עצמי בפרוייקט כאמור לסך של כ- 45 מיליון ש"ח. ועמידה ביעד מכירות בפרוייקט בשיעור של 50% ושיעור ביצוע של 30% תוביל להפחתה בדרישה להשקעת הון עצמי בפרוייקט כאמור לסך של כ- 39 מיליון ש"ח.
האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא
האם מסוג non-recourse [כך/לא]:	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	לא נקבע
בטחונות:	להבטחת האשראי שיועמד במסגרת הסכם הליווי, משועבדות כל זכויותיה של אזורים בנין בקשר עם הפרוייקט לטובת התאגיד הבנקאי המלווה.

שעבודים ומגבלות משפטיות על הפרוייקט:

סוג	פירוט	הסכום המובטח (למועד הדוח) 31.12.2023 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	225,840
	דרגה שנייה	ל.ר
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	ל.ר	ל.ר

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח):

רווח גולמי צפוי	111,634
התאמות לעודפים:	
הון עצמי שהושקע בפרוייקט	45,654
הפרשי מדידה בין רווח גולמי צפוי לבין רווח על פי דוח הפיקוח הבנקאי:	
הכנסות	(28,586)
היטל השבחה ומס רכישה	(8,226)
הוצאות שיווק ופרסום	(11,739)
הוצאות מימון	(7,109)
קומבינציה	(6,836)
אחר	5,074
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	99,866
מועד צפוי למשיכת עודפים	החל מ- 2025
תנאים מתלים למשיכת עודפים	עודף הון עצמי ניתן למשיכה בכל עת. שאר העודפים (הון עצמי נדרש + רווח) בהתאם לקצב המכירה וההקמה ובכפוף לקיומה של יתרת זכות בחשבון

4.13.5 פרויקט חופים East, נתניה

פרטים	סעיף
חופים East	שם הפרוייקט
שדרות בנימין, נתניה	מיקום הפרוייקט
הקמת 2 בנייני מגורים מעל 2 קומות מרתפי חניה ואחסנה, קומת הקרקע והגלריה. סה"כ 202 יחיד להקמה ולשיווק.	תיאור קצר של הפרוייקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט
100%	מבנה האחזקה בפרוייקט
אין	ציון שמות השותפים בפרוייקט
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
1962	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרוייקט
6.1 דונם	שטח הקרקע עליה יבנה הפרוייקט
רבעון 4 2023	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/תכנון)
רבעון 3 2027	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
רבעון 2 2023	מועד התחלת שיווק בפרוייקט צפוי/בפועל
רבעון 3 2027	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
טרם נחתם	הסכמים עם קבלני ביצוע
זכויות בעלות	זכויות משפטיות בקרקע
ל.ר	הסכמים מיוחדים
אין	חשיפה מהותית של התאגיד המדווח לפרוייקט
ל.ר	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
ל.ר	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרוייקט
אין	נושאים מיוחדים

מצבו התכנוני של הפרוייקט:

מצב תכנוני לפרוייקט, 31.12.2023			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
202 יחיד לשיווק	202	23,399	יחידות דיור
	ל.ר	ל.ר	שטחי מסחר
	ל.ר	ל.ר	זכויות בניה לא מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן - לא נדרש שינוי תכנוני			

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרוייקט:

2021	2022	2023		
-	21,424	28,727	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (באלפי ש"ח)	עלויות
-	326	20,664	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות (באלפי ש"ח)	
-	1,551	5,038	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות (באלפי ש"ח)	
-	272	958	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) (באלפי ש"ח)	
-	-	4,193	עלויות אחרות (באלפי ש"ח)	
-	23,573	59,580	סה"כ עלות מצטברת (באלפי ש"ח)	
-	23,573	59,580	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) (באלפי ש"ח)	
-	35,546	8,009	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	18,622	504	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	214,571	222,791	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (באלפי ש"ח)	עלויות שטרם הושקעו
-	16,214	13,360	עלויות אחרות (באלפי ש"ח)	
-	284,953	244,664	סה"כ עלות שנתורה להשלמה (באלפי ש"ח)	
-	0%	0%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
-	רבעון 4 2026	רבעון 3 2027	מועד השלמת בנייה צפוי	

שיווק הפרויקט :

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
-	-	1	62	33	13	109	יחידות דיור (נטו מבטולים)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	128	6,447	3,443	1,343	11,360	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	22	23	22	23	23	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	1	63	96	109	109	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
-	-	128	6,575	10,018	11,360	11,360	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	22	23	23	23	23	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	497,426	516,667	518,224	520,694	520,694	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט	שיעור השיווק של הפרוייקט
-	-	2,791	148,751	226,287	257,625	257,625	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
-	-	1%	29%	44%	49%	49%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	-	201	139	106	93	93	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
-	-	22,862	16,415	12,973	11,630	11,630	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	314,326	225,650	179,988	153,629	153,629	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	17	27	1	3	3	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]	
-	-	23	22	23	24	24	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרוייקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרוייקט :

סה"כ מקדמות שנתקבלו/צפויות להתקבל (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (באלפי ש"ח)	
51,624	-	עד ליום האחרון של 2023
2,022	72,135	שנת 2024
1,806	97,897	שנת 2025
-	66,982	שנת 2026
202,173	20,610	שנת 2027
-	-	שנת 2028 ואילך
257,625	257,625	סה"כ

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

רווחיות גולמית :

2021	2022	2023	
-	497,149	520,694	הכנסות צפויות בגין הפרוייקט (באלפי ש"ח)
-	308,526	304,078	עלויות פרוייקט צפויות (באלפי ש"ח)
-	188,623	216,616	רווח גולמי צפוי בגין הפרוייקט (באלפי ש"ח)
-	188,623	216,616	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרוייקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
-	188,623	216,616	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
-	38%	42%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרוייקט (%)
-	21	23	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרוייקט:

ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרוייקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	
(26,307)	(13,153)	216,616	26,307	13,153	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
24,450	12,225	216,616	(24,450)	(12,225)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרוייקט:

מימון ספציפי שנלקח לפרוייקט	
30,000	מוצג כהלוואות לזמן קצר: 31.12.2023
-	מוצג להלוואות לזמן ארוך: 31.12.2022
47,500	מוצג כהלוואות לזמן קצר: 31.12.2022
-	מוצג להלוואות לזמן ארוך: 31.12.2022
ארכימדס ואיילון	מוסד מלווה:
24/04/2023	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:
496,500	סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):
418,543	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):
P+1%	מנגנון קביעת ריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:
בהתאם לתזרים הפרוייקט	מועדי פירעון קרן וריבית:
אין	תניות פיננסיות מרכזיות:
לשם העמדת מסגרת האשראי - השקעה של הון עצמי בפרוייקט בסך של 43.2 מיליון ש"ח. לשם ניצול מסגרת האשראי הכספי - עמידה ביעד מכירה מוקדמת בהיקף של 99.3 מיליון ש"ח. קבלת היתר בנייה בפרוייקט	תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]:
לא	האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
לא נקבע	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
להבטחת האשראי שיועמד במסגרת הסכם הליווי, משועבדות כל זכויותיה של אזורים בנין בקשר עם הפרוייקט לטובת התאגיד הבנקאי המלווה.	בטחונות:

שעבודים ומגבלות משפטיות על הפרוייקט:

הסכום המובטח (למועד הדוח) 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	שעבודים
922,102 (*)	כלל הזכויות בפרוייקט	דרגה ראשונה	
ל.ר.	ל.ר.	דרגה שנייה	
ל.ר.	ל.ר.	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

(*) לא כולל ערבויות

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח):

216,616	רווח גולמי צפוי
	התאמות לעודפים:
96,070	הון עצמי שהושקע בפרוייקט
	הפרשי מדידה בין רווח גולמי צפוי לבין רווח על פי דוח הפיקוח הבנקאי:
(18,807)	הכנסות
(129,264)	שווי קרקע ונלוות
(10,110)	הוצאות שיווק ופרסום
(2,662)	הוצאות מימון
7,955	אחר
159,798	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
החל מ- 2026	מועד צפוי למשיכת עודפים
עודף הון עצמי ניתן למשיכה בכל עת. שאר העודפים (הון עצמי נדרש + רווח) בהתאם לקצב המכירה וההקמה ובכפוף לקיומה של יתרת זכות בחשבון	תנאים מתלים למשיכת עודפים

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

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

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

1. הסכם ניהול בין אזורים ליווינג לבין חברת הניהול בתוקף למשך 5 שנים. במסגרת הסכם הניהול, מעמידה חברת הניהול שירותי ניהול לאזורים ליווינג, ובין היתר, מעמידה לרשותה 2 דירקטורים (המהווים רוב פחות אחד מהדירקטורים באזורים ליווינג), ביניהם יו"ר הדירקטוריון, שירותי מנכ"ל אשר מונה על ידי דירקטוריון אזורים ליווינג בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם הניהול, שירותי נושאי משרה נוספים ושירותים נוספים. על פי הסכם הניהול, חברת הניהול זכאית לדמי ניהול בשיעורים על פי מדרגות שנקבעו, המחושבים מתוך שווי נכסי אזורים ליווינג (לא כולל מזומן), וכן לאופציות בשיעור המהווה 5% ממניות וניירות ערך המירים שתנפיק אזורים ליווינג במחיר מימוש השווה למחיר הנפקתם³⁹.
2. הסכם ייזום בין אזורים ליווינג לבין חברת הניהול בתוקף למשך 7 שנים⁴⁰, במסגרתו מעמידה חברת הניהול לאזורים ליווינג שירותי ניהול ייזום לפרויקטים המוקמים על ידי אזורים ליווינג, בתמורה לדמי ניהול ייזום המחושבים מסך השווי ההוגן של הפרויקטים בהקמה אותם תבצע אזורים ליווינג.
3. הסכם בין החברה, אזורים בנין ואזורים ליווינג, המסדיר היבטים שונים הנוגעים לפעילותן, ובין היתר, התחייבות של החברה, בכפוף למספר חריגים שנקבעו, שלא תרכוש ולא תשקיע בנכסים מניבים לדיר להשכרה (כהגדרתם בהסכם) או בפרויקטים בייזום לדיר להשכרה (כהגדרתם בהסכם) שלא באמצעות אזורים ליווינג, אלא לאחר שניתנה לאזורים ליווינג זכות סירוב ראשון וזו לא הופעלה על ידיה על פי תנאיה (תיחום פעילות). ההסכם מסדיר גם תנאים להעמדת ערבויות והתחייבויות בעתיד על ידי החברה לאזורים ליווינג, שימוש בסימן המסחר "אזורים" ונושאים נוספים. הסכם זה הנו בתוקף כל עוד (א) החברה הנה בעלת השליטה (בעקיפין) בחברת הניהול של אזורים ליווינג וכן (ב) חברת הניהול מעניקה לאזורים ליווינג שירותי ניהול על פי הסכם הניהול.

מקורות הרווח של אזורים ליווינג נובעים מ-:

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

³⁸ לפרטים נוספים בדבר תחום המגורים להשכרה בישראל, ראו דוח תקופתי לשנת 2023 של אזורים ליווינג אשר פורסם ביום 21 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-030381).

³⁹ נכון למועד דוח זה, חברת הניהול מחזיקה בסך של 250,000 מניות של אזורים ליווינג (המהוות 0.35% מהונה המונפק והנפרע של אזורים ליווינג (ללא דילול)) וכן 1,600,000 אופציות הניתנות למימוש למניות אזורים ליווינג וכן בסך של 83,187 יחידות זכות אשר כל אחת מהן מקנה זכות לרכישת 10 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. של החברה ו-7 כתבי אופציה (סדרה 1). כמפורט להלן, נכון למועד דוח זה, חברת הניהול זכאית לאופציות לא סחירות למניות בסך כולל של 214,001 אופציות וכן 90,000 אופציות הניתנות למימוש לאגרות חוב (סדרה ב') של אזורים ליווינג הניתנות להמרה למניות אזורים ליווינג, אשר טרם הוקצו לה בפועל, המקנות לחברת הניהול שיעור החזקה כולל של 1.3% לאחר ההקצאה (בדילול מלא). יוער, כי הדילול המלא חושב על בסיס הנחת המרת 180,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') של החברה לסך של 8,333,334 מניות אזורים ליווינג, המרת 90,000 אופציות הניתנות למימוש לאגרות חוב (סדרה ב') של אזורים ליווינג לסך של 9,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') של אזורים ליווינג שתומרנה לסך של כ- 416,667 מניות אזורים ליווינג וכן מימוש סך כולל של 214,001 אופציות לא סחירות למניות, להן זכאית חברת הניהול ואשר נכון למועד דוח זה טרם הוקצו לה בפועל.

⁴⁰ למיטב ידיעת החברה, ביום 1 ביוני 2020, ועדת הביקורת של אזורים ליווינג אישרה כי תקופה של 7 שנים להסכם הייזום, הינה תקופה סבירה בנסיבות העניין וזאת בהתאם לסעיף 275(א1)(2) לחוק החברות.

מעבר לכך, מקורות הרווח של החברה בתחום הפעילות כוללים את התמורות על פי הסכם הניהול והסכם היזום כמפורט לעיל.

יצוין כי ביום 27 בדצמבר 2023 הודיעה חברת הניהול לאזורים ליווינג, כי לאור השינויים במצב השוק היא נכונה לנהל מגעים עימה בנוגע להפחתת דמי הניהול המשולמים על-פי הסכם הניהול וביצוע התאמות ועדכונים נוספים להסכמים, ככל שיידרשו ביתר מרכיבי התגמול, ובמסגרת זו גם להאריך את תקופת ההסכמים לתקופה נוספת בכפוף לקבלת אישור האורגנים המוסמכים של אזורים ליווינג ושל חברת הניהול בהתאם להוראות הדין.

5.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום הפעילות נמצא בשלבי התפתחות ראשוניים בישראל. להערכת החברה, היקף מלאי הנדל"ן המניב למגורים בישראל הינו קטן ביחס לסך שוק הדירות כשמרבית יחידות הדיור מוחזקות ומתופעלות באופן ישיר על ידי גופים קטנים או יחידים ברחבי הארץ או על ידי מספר תאגידיים ממשלתיים הפועלים בתחום. למיטב ידיעת החברה, היקף מלאי דירות בשכירות מוסדית בישראל מהווה פלח שאינו מהותי ביחס לסך שוק המגורים בכלל ושוק השכירות בפרט, אולם בשנים האחרונות, בעיקר עם התחלת שיווק קרקעות ביעוד לפרויקטים בתחום ההשכרה על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר", נכנסו לתחום הפעילות גם מספר שחקנים גדולים ומשמעותיים, המתמחים בעיקר בייזום פרויקטי מגורים ובתחום הנדל"ן המניב האחר (מסחרי ומשרדים) וכן מספר גופים מוסדיים. עם זאת, מבין הפרויקטים ששווקו, נכון למועד דוח זה הושלמה בנייתם של מספר פרויקטים בודדים ונכון לסוף שנת 2023, מעריכה החברה כי היקפם נמוך מ- 1% משוק השכירות בישראל, אך ניכר כי היצע הקרקעות והפרויקטים המתוכננים בתחום מצוי במגמת צמיחה.

5.3 מגמות והתפתחויות שיש להם השפעה על שוק הדיור להשכרה בישראל

5.3.1 היקף המגורים בדירות שכורות

על פי נתוני הלמ"ס⁴¹, שיעור משקי הבית שאין בבעלותם דירה עומד על כ- 28%-31% דהיינו - בהתייחס למספר הדירות בישראל - היקף של כ- 800-900 אלף יחיד (או משקי בית אשר שוכרים דירה)⁴². יצוין כי שיעור זה נמצא במגמה של עליה עקבית ומתונה יחסית לאורך שני העשורים האחרונים (שיעור העלייה מושפע בעיקר מגידול בשיעור השוכרים בפלח המשפחות הצעירות והזוגות הצעירים) ולא ניכרת בו תנודתיות משמעותית כתוצאה מהשינויים במחירי הדיור. משקי בית אלו מהווים את הבסיס לביקוש הנוכחי למגורים להשכרה.

בניגוד לתפיסה המקובלת, לפיה מתאפיינת ישראל בשיעור בעלות גבוה, למעשה שיעור משקי הבית הגרים בדירות בבעלות בישראל נמוך מהמקובל במרבית מדינות ה-OECD והוא משקף שיעור הנמוך במעט מהממוצע במדינות האיחוד האירופי (נכון לשנת 2021 כ- 27.4%, בהשוואה לממוצע של כ- 23.5% במדינות OECD)⁴³.

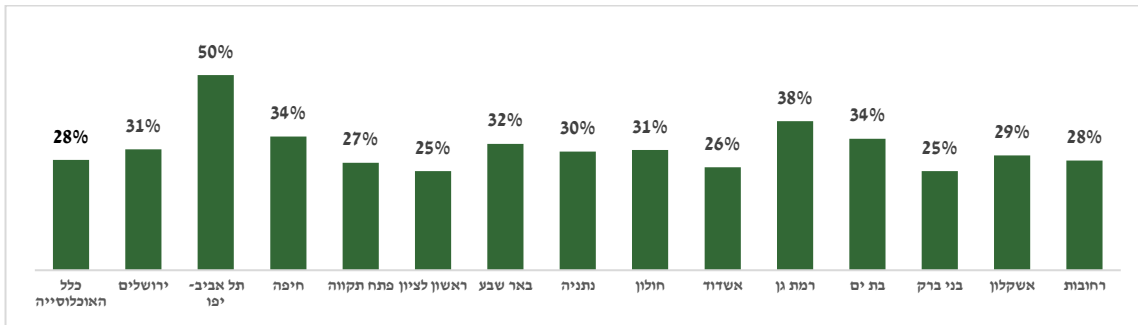
להלן אחוז הגרים בדירות שכורות בישובים נבחרים (2022):⁴⁴

⁴¹ הלמ"ס מפרסמת נתונים שונים בנושא זה, כאשר על פי הכנסות והוצאות משק הבית נתונים מסקר הוצאות משק הבית 2021 – לוח ח'2. הנתון הינו 31%, בעוד בפרסומים אחרים של הלמ"ס הנתון עומד על כ- 28%.

⁴² נתון לגבי מסי הדירות - דירות ומבנים בישראל, 2023

⁴³ <https://www.cbs.gov.il/he/DocLib/presentations/%D7%93%D7%99%D7%95%D7%A8.ppt>

⁴⁴ למ"ס, בעלות על דירה, 2022-2013



5.3.2 ביקוש לשכירות

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

5.3.3 מחירי השכירות

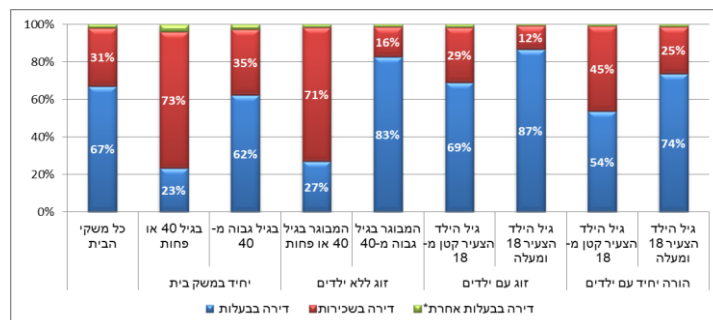
במהלך השנים האחרונות חל גידול הן במחירי הדירות בבעלות, והן במחירי שכר הדירה. יחד עם זאת, בעוד המחיר הממוצע של דירות בבעלות בין שנת 2019 לשנת 2023 עלה בשיעור של כ-29%, מחירי השכירות באותה תקופה עלו בכ-14% ולמרות שהתאפיינו ברוב השנים בעליה מתונה, עקבית וציבה, במהלך השנים 2022-2023 חלה עלייה של 5.5% ו-4.6% במחירי השכירות ברחבי הארץ (בהתבסס על הנתונים שנכללו במסגרת מדד המחירים לצרכן) בהתאם למגמה של גידול בביקוש למגורים בשכירות אל מול הקיטון בדירות שנרכשו על ידי משקיעים.

5.3.4 מאפייני השוכרים

משקי הבית שוכרי הדירות נמנים על כל גווי האוכלוסייה - הן מבחינת טווח הגילאים של השוכרים והן מבחינה סוציו-אקונומית. על פי סקר של הלמ"ס בקשר עם מאפיינים של דירות מגורים של משקי הבית בישראל [ממצאים מתוך סקר ארוך טווח 2018-2019] עולה כי 73% מהאנשים שחיים ביחידות במשק בית וגילם 40 או פחות, גרים בשכירות. לאחר גיל 40 אחוז זה מצטמצם ועומד על 35%. בנוסף, 71% מהזוגות ללא ילדים שגיל בן/בת הזוג המבוגר הוא 40 או פחות גרים בשכירות. לאחר גיל 40 אחוז זה עומד על 16% בלבד.

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

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



5.3.5 היצע שוק המגורים להשכרה בישראל

שוק המשקיעים

היצע הדירות להשכרה בישראל שכאמור מונה מאות אלפי יח"ד (מעל 800 אלף), מוחזק ברובו המכריע בידי משקיעים פרטיים בלבד, ובשונה ממדינות ה-OECD, עד לאחרונה לא התפתחה לו אלטרנטיבה של שוק השכרה מוסדי. במהלך המחצית הראשונה של העשור האחרון גדל מספרם של המשקיעים הרוכשים דירות מגורים נוספות לצרכי השקעה (במונחי נטו - רכישות לעומת מכירות), קרי, עלה היצע הדירות בשוק ההשכרה. מנגד, במחצית השניה של העשור האחרון (למעט בשנת 2021) היקף רכישות המשקיעים נטו הינו שלילי, מה שעשוי להצביע על הקטנת היצע הדיור להשכרה. לשינויים ברכישת דירות להשקעה ישנה השפעה על השינוי ברמת מחירי הדיור בבעלות ועל שכר הדירה.

כ- 3.4% ממשקי הבית שוכרים את דירתם מגוף ציבורי⁴⁵. רבות מדירות אלו ככל הנראה מושכרות מגורמים ממשלתיים כגון עמיגור, עמידר וכד', וייעודם הינו בעיקר לאוכלוסייה נתמכת. פחות מ- 1% מסך השוק (פחות מ- 10,000 יח"ד) מיוחסים לדיוור להשכרה מוסדי כשרק בשנים האחרונות החלו להתאכלס פרויקטים ראשונים של 'מגורים להשכרה' מוסדית שהוקמו על קרקעות ששווקו במסגרת תוכניות של משרד השיכון והחברה הממשלתית 'דירה להשכיר'. בנוסף, קיימות דירות להשכרה בפרויקטים של יזמים או גופים פרטיים אשר מעמידים את הדירות להשכרה במסגרת 'חוק לעידוד השקעות הון'.

5.3.6 פעולות רגולטוריות שתכליתן הגדלת שוק השכירות

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

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

תוכנית דיוור ממשלתית: מתוך הבנה כי תחום הנדל"ן הינו גורם משמעותי בכלכלת ישראל בחודש בפברואר, 2024 אישרה הממשלה תוכנית נדל"ן לשנת 2024⁴⁶ שמטרתה שמירה הרציפות התפקודית בענף, עידוד בנייה באזורי עדיפות לאומית. התוכנית כוללת בין השאר פעולות לסבסוד רכישת דירות בפריפריה, פעולות להגדלת היקף עובדי הבניה, צמצום תהליכים בירוקרטיים, תמריצים להוצאת היתרים ועוד. בנוסף התוכנית כוללת פעולות לקידום שוק השכירות בישראל הכוללים קידום מסלול נוסף לחבות במע"מ לפרויקטים הנבנים לשכירות ארוכת טווח. במסגרת זו, יהיה באפשרות היזמים בתחום לקזז מע"מ תשומות בשלב הבנייה ולדחות את חבות המע"מ למועד מכירת הדירות או תום תקופת השימוש בנכס לצרכי שכירות ארוכת טווח, הוצאת התוכנית לפועל בכלל ובפרט שינוי התקנות בנושא קיזוז המע"מ עשוי להשפיע באופן חיובי על פעילות החברה.

החלטת מועצת מקרקעי ישראל: ביום 7 בינואר אישר שר האוצר החלטה של מועצת מקרקעי ישראל על תיקון פרק משנה 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל הדין ב"מכרז דיוור להשכרה". ההחלטה כוללת מספר תיקונים ועדכונים, שהעיקריים שבהם:

(א) עדכון ביחס להליך מסלול השיווק של מתחמים המיועדים להשכרה ארוכת טווח, בין היתר: מתן האפשרות להגשת הצעה במכרז למספר יחידים/ תאגידים, בהצעה משותפת; עדכון מחיר המינימום במכרז; מתן אפשרות למכירת יחידות דיוור למכירה, ככל שנכללו במתחם על פי החלטת ועדת המכרזים בהתאם לסעיף 4.8.2 (8), בטרם סיום הבניה וכל

⁴⁵ מרכז המחקר והמידע, כנסת ישראל - תיאור וניתוח שוק השכירות

<https://www.knesset.gov.il/mmm/data/pdf/m03369.pdf>

⁴⁶ מקור - הודעת דובר משרד השיכון <https://www.gov.il/he/departments/news/spokesman-04022024-a>

- עוד עמד הזוכה בהתחייבויותיו; עדכון ביחס לגיבוש מכרזי המכרז על ידי משרד הבינוי והשיכון והבאתם לאישור ועדת המכרזים.
- (ב) מתן אפשרות לזוכה לפריסת התשלומים בגין הקרקע ל 3 תשלומים.
- (ג) מתן אפשרות לרה - תכנון, שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת לאחר מועד תום תקופת ההשכרה בלבד, וללא תשלום נוסף. אף על פי כן, ככל שהרשות סבורה שישנו פוטנציאל להגדלת מספר יחידות הדיור במסגרת תכנית חדשה ביותר מ-30%, ועדת המכרזים באישור משרד הבינוי והשיכון תהיה רשאית לקבוע במסגרת תנאי המכרז הוראות בדבר אפשרות לקידום תכנית המממשת את מלוא הפוטנציאל.
- (ד) מתן אפשרות להעברת זכויות מזוכה במכרז אף בטרם סיום מועד הבניה, בהתקיימות מספר תנאים: (1) העברת כל זכויות החכירה בכל יחידות הדיור במתחם המיועדות למטרת השכרה או בחלק בלתי מסוים מהן; (2) שמירה על מטרת ההקצאה; (3) כלל תנאי ההסכם בין הזוכה לבין החברה עד לשלב הבקשה להעברת הזכויות התקיימו, ומקבל הזכויות יתחייב לעמידה בכל התחייבויות הזוכה במכרז. ביחס למכרזים שנסגרו קודם לכניסת החלטה זו לתוקף, והחלה הבניה בפרויקטים, תתאפשר העברה כאמור ליוזמים או לגורמים פרטיים, ואם טרם החלה הבניה בפרויקטים, תתאפשר העברה כאמור ליוזמים בלבד.
- (ה) מתן אפשרות לרשום את הזכויות ביחידות דיור מסוימות על שם אחד או יותר מיחיד המציע (להבדיל מרישום במושע) וזאת לאחר רישום הבית המשותף, במקרה בו זוכה הגיש הצעה משותפת.

האמור בסעיפים קטנים (ד) ו-(ה) לעיל לעניין אפשרות העברת הזכויות ורישום היחידות על שם יחיד מציע יחול גם לגבי מכרזים שנסגרו קודם לכניסת החלטה לתוקף.

עדכון לחוק מס ערך מוסף - ביום 7 במרץ 2024 פורסם תזכיר חוק מס ערך מוסף (תיקון) (הוראת שעה), התשפ"ד - 2024, בניסיון לתת מענה לאתגרי השעה עימם מתמודד שוק הדיור בעת הנוכחית ובמטרה לעודד בנייה לשכירות ארוכת טווח, תוך הקלה שתבוא לידי ביטוי בשני מישורים:

- (א) תיקון את חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, כך שיזמים בתחום שכירות ארוכת הטווח יוכלו לבחור בין מסלול המע"מ הקיים לבין מסלול חדש תוך אפשרות לנכות את מס התשומות בשלב הבנייה לצד חיוב במס במע"מ בשל ההכנסות ממכירת הדירות בפרויקט.
- (ב) מוצע לקבוע כי מועד תשלום המע"מ יהיה המוקדם מבין מועד מכירת הדירות או תום תקופת השימוש בנכס למטרות שכירות למגורים לטווח ארוך.

לפי התזכיר, התיקון לחוק יהיה בתוקף לכל היותר עד סוף שנת 2031. תזכיר החוק פתוח בשלב זה להערות הציבור.

5.4 סוגי הנכסים והשימושים בהם

הפרויקטים אותם יוזמת הקבוצה בתחום הפעילות ממוקדים בנכסי מקרקעין המיועדים לצרכי מגורים להשכרה לתקופה ארוכת טווח. בנוסף, אזורים ליוויגן השקיעה במלאי דירות ביעוד למגורים (בהקמה). המודל העסקי של אזורים ליוויגן מבוסס על יצירת תשואה עודפת על שוק המגורים בטווח הארוך וזאת בעיקר בדרך של הקמה ורכישה של פורטפוליו דירות בעלות נמוכה משווי דירות רגילות, באמצעות:

ייזום עצמי: מיקוד בייזום עצמי של הנכסים, כשנכון למועד הדוח מעל 80% מהיקף יחידות הדיור בפורטפוליו הינו בייזום עצמי והיתרה מקורה ברכישה מצדדי ג'. הייזום העצמי מייצר "הנחה" משמעותית לאזורים ליוויגן בגין הדירות שהיא יוזמת ביחס לרכישה מצדדי ג'.

מיקוד בנכסי דיור להשכרה: נכסים המוגבלים להשכרה ארוכת טווח מוערכים בשווי הנמוך מדירות ללא מגבלת שכירות (שוק חופשי), פער המייצר גם הוא "הנחה" ביחס לדירות רגילות.

מתחמי מגורים גדולים ומשמעותיים: מיקוד במתחמי מגורים להשכרה בהיקף של 100 יח"ד ומעלה בניהול עצמי. מתחמים שלמים מייצרים יתרון לגודל הן ביכולת להקטין את עלויות ההקמה, והן בניהול ובתפעול הנכסים בשלב ההנבה.

יצירת ערך מוסף לשוכרים למטרת בידול עסקי: במתחמי מגורים להשכרה של אזורים ליוויגן מתוכננים ומוקמים שטחים ציבוריים משמעותיים שמטרתם לייצר סביבת מגורים עדיפה ובעלת ערך מוסף לדיירים, תוך בידול השירותים המוצעים לשוכרים, ביחס למוצע בשוק השכירות (בעיקר הפרטי) במטרה להביא להגדלת הכנסות על ציר הזמן משירותים נוספים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, נכסי תחום הפעילות כללו את הנכסים הבאים :

- 5.4.1 נכס מניב הכולל שני מבני מגורים הכוללים 112 יחידות דיור ביעוד להשכרה ארוכת טווח למשך 20 שנה ברובע ט"ז באשדוד ("פרויקט אשדוד").
- 5.4.2 נכס מניב הכולל 216 יח"ד ב- 2 מגדלים בתמהיל הכולל יחידות בנות 3, 4, ו-5 חדרים וכן דירות פנטהאוז להשכרה לטווח ארוך בשכונת "הרקפות" בראשון לציון ("פרויקט הרקפות").
- 5.4.3 נכס מניב הכולל 364 יח"ד ב- 8 מבני מגורים בתמהיל הכולל יחידות בנות 2, 3, 4 ו-5 חדרים להשכרה לטווח ארוך בשכונת "פרדס בחסכון" באור יהודה ("פרויקט בית בפארק").
- 5.4.4 נכס מניב הכולל 78 יחידות דיור בשני בניינים בשכונת כפר שלם בתל-אביב ("פרויקט כפר שלם") שנרכשו מצד ג'.
- 5.4.5 פרויקט בהקמה של 196 יחידות דיור להשכרה בשכונת אגמים בעיר אשקלון, במגרשים בשטח כולל של כ- 16.7 דונם שהקמתו צפויה להסתיים בשנת 2024 ("פרויקט אגמים").
- 5.4.6 98 יחידות דיור אשר נמצאות בשלב בניה מתוקף היתר חפירה ודיפון במגדל מעורב שימושים הכולל זכויות בניה למגורים, מסחר, תעסוקה ו/או מלונאות בשכונת פארק הים בבת-ים ("פרויקט פארק הים") שנרכשו מצד ג'.
- 5.4.7 66 יחידות דיור בשטח של כ- 6,708 מ"ר בפרויקט במסגרתו מוקם בניין אחד בשכונת "קרית היובל" בירושלים ("פרויקט קרית היובל") שנרכשו מצד ג'. במהלך חודש יולי 2022, התקבל היתר בניה לפרויקט והקמתו החלה.
- 5.4.8 72 יחידות דיור אשר נמצאות בשלב תכנון ראשוני. בכוונת אזורים ליווינג לפעול להשבחת המקרקעין שנרכשו מצד ג' בדרך של אישור הקלות שתאפשרנה בניה של כ- 86 יחידות במתחם "פארק חורשות" בתל-אביב ("פרויקט פארק חורשות").
- 5.4.9 296 יחידות דיור להשכרה לתקופה של 20 שנים ושטח של כ- 2,900 מ"ר למסחר ותעסוקה בצופת פת בירושלים ("פרויקט צומת פת"), המצויים בשלבי תכנון. בכוונת אזורים ליווינג לפעול להגדלת כמות יחידות הדיור ל- 350.
- 5.4.10 פרויקט להקמת 402 יחידות דיור, (336 יחידות דיור להשכרה לתקופה של 15 שנים ו-66 יחידות דיור אשר ניתנות למכירה מיידית) בנוסף לכ- 900 מ"ר שטחי מסחר על קרקעיים וכ- 600 מ"ר שטחי משרדים על קרקעיים בשני מתחמים בשכונת "נופי בן שמן" בעיר לוד, בשטח כולל של כ- 10.5 דונם ("פרויקט נופי בן שמן").
- 5.4.11 פרויקט הכולל זכויות להקמת 244 יחידות דיור על מגרשים בשטח כולל של כ- 10.8 דונם ב"רובע הבינלאומי" בלוד. הפרויקט בשלבי תכנון.

5.5 סוגי שוכרים

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הפרויקטים אותם יזמה אזורים ליווינג ממוקדים בפרויקטים של מגורים להשכרה לקהילות מבוססות משפחות - מאפיין את מרבית הפרויקטים של הקבוצה. פרויקטים אלו מאופיינים בתמהיל דירות מגוון ובדגש על דירות של 4-5 חדרים הרלוונטיות לקהל היעד עם חללי פעילות משותפים ופתרונות משלימים למגורים המותאמים למשפחות.

התקשרויות אזורים ליווינג בהסכמי שכירות ביחס לנכסים שבעלותה או שאותם חכרה, כוללות לרוב גם הוראות מיוחדות כמפורט להלן :

א. שירותי אחזקה - שירותים אלה כוללים דרישה לתשלום דמי אחזקה לחברה עבור ניהול המושכר, בהתייחס לשטחים המושכרים השונים מתוך כל שטחי הבניין. השירותים ברוב הנכסים ניתנים על ידי חברות ניהול חיצוניות שאינן קשורות לקבוצה, על בסיס חיוב לפי קריטריונים זהים לכל השוכרים.

ב. תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה - תשלומים אלה משולמים, בדרך כלל, על בסיס חודשי.

ג. אופציה להארכת השכירות ומימושה - בהסכמים נכללת אופציה להארכת תקופת השכירות, אשר כפופה לעמידה בתנאי הסכמי השכירות, הודעה מוקדמת של השוכר על מימוש האופציה ולרוב כוללת גם עלייה עליה בדמי השכירות בתקופת האופציה.

ד. ביטחונות - להבטחת התחייבויות השוכרים מוסרים השוכרים, בדרך כלל, ביטחונות שונים: ערבויות בנקאיות, ערבויות אישיות, שטרי חוב, פיקדונות ושיקים אישיים, והכול בהתאם להסכמה שבין החברה ובין לכל שוכר ושוכר ו/או בהתאם לדרישות המכרז במקרים של מכרזי "דירה להשכיר".

5.6 מדיניות רכישת נכסים ומימוש נכסים

אזורים ליווינג תשקיע בנכסים תוך שימור מעמדה כקרן השקעות במקרקעין. על פי מדיניות ההשקעות הנוכחית, פעילות הקרן תתמקד בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, דהיינו, ייזום ורכישה של נדל"ן מניב להשכרה, תוך התמקדות בנכסי מגורים להשכרה (בשאיפה במתחמי מגורים שלמים) ונכסי נדל"ן הנלווים אליהם כגון: שטחים מסחריים, חנויות וכיו"ב, השכרתם ומתן שירותים הנלווים להשכרתם. בנוסף אזורים ליווינג עשויה להשקיע גם בהשקעות נוספות המותרות לקרן השקעות במקרקעין, לרבות נדל"ן מסחרי מניב (כגון - בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, שטחי תעשייה וכיו"ב), וזאת תוך התאמה לתנאי השוק המשתנים. אזורים ליווינג שואפת שההשקעה בנכסי מגורים והמסחר להשכרה שבפורטפוליו תניב תשואות שנתיות משוערות של כ- 3% עד 6% אשר נגזרות מתשואות NOI שיבואו לידי ביטוי בתזרים החברה ומתשואות הנובעות מעליית שווי נכסים וכי נכסים מניבים אחרים, ככל שיהיו, יניבו תשואות כמקובל בשווקים הרלוונטיים להם.

לאזורים ליווינג אין מדיניות קבועה בקשר עם מימוש נכסים. רכישה או מימוש של נכסי נדל"ן מניב נבחנים מעת לעת על ידי הנהלתה, לאחר ביצוע בדיקת כדאיות העסקה הספציפית. עם זאת, יצוין כי בכוונת אזורים ליווינג לבחון את האפשרות למימוש נכסים או חלקם (לרבות באמצעות הכנסת שותפים), וכן לבטל עסקאות הניתנות לביטול לרכישת נכסים, בשים לב לתנאי השוק בכלל ולהשלכות הנובעות מהגידול באינפלציה ובריבית וכן מהשלכותיה הפוטנציאליות של מלחמת חרבות ברזל.

5.7 שינויים מהותיים בתחום הפעילות בשלוש השנים אחרונות

במהלך השנים 2021-2022 אזורים ליווינג המשיכה באסטרטגיה להרחבת פעילותה והיקף נכסיה בתחום המגורים להשכרה במטרה לייצר צבר של נכסים מניבים מגוונים ומפוזרים בתחום הפעילות, וזאת באמצעות רכישה של קרקעות עד לתום המחצית הראשונה של שנת 2022 וטרום השינויים המאקרו כלכליים המשמעותיים.

לעליה החדה בשיעור האינפלציה בישראל ובעקבותיה להעלאת ריבית בשיעור חד על ידי בנק ישראל ולתמורות המאקרו כלכליות במהלך המחצית השנייה של שנת 2022 היתה השפעה ניכרת על תחום פעילות זה. מחד, בשנת 2023 חלה עלייה של מחירי השכירות בשיעור ניכר (גורם משמעותי בעלית האינפלציה) וזאת במקביל לעלייה חדה של מחירי דירות ומאידך עליית ריבית (ועלית המדד) השפיעה באופן ניכר על עלויות המימון ובנוסף על הנזילות בשווקים והנגישות למקורות מימון.

נכסיה המניבים של אזורים ליווינג הממומנים במימון ארוך טווח צמוד מדד (ובריבית קבועה) הושפעו מעליית מחירי השכירות ושווי הדירות ומנגד עלתה משמעותית עלות המימון בגין התאמה למדד של ההלוואות.

פרויקטים שבתכנון הושפעו בעיקר מהשפעת סביבת הריבית על שווי הקרקעות ביעוד לדירור להשכרה ארוכת טווח בין היתר בשל הגידול בצפי עלויות המימון וההקמה, שבעטיים רשמה אזורים ליווינג ירידת שווי משמעותית בגין חלק מקרקעות אלו. בנוסף, חלה עליה משמעותית בהיקפי ההון העצמי הנדרשים במסגרת הסכמי ליווי הקמת הפרויקטים מצד גורמי המימון. מחירי החוב הנוכחיים אל מול התשואה העתידה להיווצר מהנכסים עם השלמתם, מקטינה את הכדאיות הכלכלית של ההשקעה בפרויקטים ומימנם. מנגד, להערכת החברה צמצום ההיצע המתפתח כתוצאה מהבלימה בשוק הנדל"ן עשויה להשפיע לחיוב על השווי העתידי של הנכסים וההכנסות שינבעו מהם.

בנוסף, קרקעות בתכנון מומנו בהלוואות קצרות טווח הצמודות לריבית פריים. העלייה המהירה בריבית הביאה לגידול משמעותי בעלויות המימון והשפיעה לשלילה על תזרים המזומנים של תחום הפעילות.

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

על רקע האמור, ובין היתר לאור הצורך לפרוע בפירעון מוקדם חלק מיתרת הלוואותיה לגופים הממומנים, פעלה אזורים ליווינג במהלך שנת 2023 לביצוע פעולות להגדלת נזילות ובסיס ההון על ידי הנפקת מניות ואופציות (בדרך של זכויות) וכן על ידי הנפקת אגרות חוב.

כמו כן, במהלך שנת 2023 החלה אזורים ליווינג לבחון ביטול של חלק מעסקאותיה על מנת לשפר את נזילותה. במהלך חודש פברואר 2024 התקשרה אזורים ליווינג בהסכם לביטול רכישת יחידות הדיור בפרויקט בני ברק שנרכשו מצד ג'.

במהלך הרבעון הראשון של 2023, התקשרה אזורים ליווינג בהסכם לביטול והשבה של הקרקע שיועדה להקמת פרויקט מעונות הסטודנטים בבת ים לאור גילוי צינור ניקוז עירוני שלא אפשר את הבניה במסגרת המועדים הקבועים בחוק להנבה.

ביום 31 בדצמבר 2023 הודיעה אזורים ליווינג לצד ג', איתו התקשרה בהסכם אופציה לרכישת כ- 120 יחידות דיור בחיפה, כי בשל אי התקיימות התנאים המתלים הקבועים בהסכם האופציה, האופציה לא נכנסה לתוקפה.

במהלך חודש פברואר 2024 התקשרה אזורים ליווינג בהסכם לביטול רכישת יחידות הדיור בפרויקט בני ברק.

בעקבות האמור, בשנת 2023 צומצם היקף הפרוטפוליו בתחום הפעילות בכ- 360 יחידות דיור.

בכוונת אזורים ליווינג להמשיך ולבחון את ביטול חלק מעסקאות הרכישה שביצעה ו/או למכור בשלמות ו/או בחלקיות נכסים או קרקעות בבעלותה, זאת על מנת לשפר את נזילותה ויכולתה לקדם את הקמת הפרויקטים בייזום.

5.8 השלכות דיני המס החלים על החברה והייחודיים לתחום הפעילות

"קרן להשקעות במקרקעין" הינה חברה בע"מ הזכאית להטבות מס ולהסדרים מיוחדים במסגרת פרק שני 1 לחלק ד' לפקודת מס הכנסה. בחודש יוני 2016, נכנס לתוקפו תיקון מס' 222 (להלן: "התיקון") לפקודה ובמסגרתו הוכנסו, בין היתר, הסדרי מס ספציפיים לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה (להלן: "קרן לדיור להשכרה"). במסגרת תיקון 258 לפקודה הוכנסו תיקונים נוספים לפרק, כפי שיפורט להלן.

קרן להשקעות במקרקעין, אשר עומדת בתנאים הנקובים בפקודה, הינה גוף שקוף לצורכי מס. דהיינו, לצורך חישוב המס ושיעור המס, תיחשב ההכנסה החייבת המחולקת של קרן להשקעות במקרקעין כהכנסתם החייבת של בעלי המניות.

הסדר המיסוי אשר נקבע בפקודה למיסוי הכנסותיה של קרן השקעות במקרקעין, הינו הסדר של מיסוי אשר אמור לשקף את תוצאות המס שהיו מתקבלות אילו הייתה מתבצעת על ידי המשקיעים בחברה השקעה ישירה במקרקעין. דהיינו לצורך חישוב המס ושיעורי המס תחשב ההכנסה החייבת של קרן השקעות במקרקעין שחולקה לבעלי המניות, כאילו הופקה במישרין על ידי בעלי המניות, הכל בחריגים ובתנאים כפי שיפורטו להלן.

ע"פ הסדר המיסוי, במידה וחברה עומדת בהגדרת קרן השקעות במקרקעין, הרי שלצורך חישוב המס, שיעורי המס וקיצוץ הפסדים, הכנסתה החייבת של החברה לרבות רווח הון ושבח למעט חלק ההכנסה החייבת שאינו מחולק לבעלי המניות, תיחשב כהכנסתם החייבת של בעלי המניות, והחברה מחויבת בניכוי מס במקור בעת חלוקת ההכנסה החייבת לבעלי המניות, בהתאם למפורט בסעיף 5א64 לפקודה.

על אף האמור לעיל, הפסדים שיהיו לחברה לא ייוחסו לבעלי המניות ולא יותרו בקיצוץ כנגד הכנסתם. ההפסדים, ככל שייוצרו, יקוזזו ברמת הקרן כנגד ההכנסה, בהתאם להוראות קיצוץ ההפסדים. ההכנסה החייבת לאחר קיצוץ ההפסדים תחולק לבעלי המניות בהתאם למדיניות הקרן בדבר חלוקת רווחים, ובכפוף להוראות פרק שני 1 לחלק ד' לפקודה בדבר חלוקת דיבידנדים.

הוראות הפקודה מאפשרות השקעה של הקרן ב"מקרקעין מניבים" (לרבות מקרקעין לצורכי דיור להשכרה) גם באמצעות החזקה באיגודי מקרקעין, ובלבד שההשקעה של הקרן ברכישת מניות של איגוד מקרקעין, כהגדרתו בפרק שני 1 לחלק ד לפקודה, העומדת בכל התנאים המנויים בפרק, ובכללם, רכישה של לפחות 50% מאמצעי השליטה באיגוד המקרקעין שלא בדרך של הקצאה.

יראו את ההכנסה החייבת וההפסדים של איגוד המקרקעין, שנוצרו לאחר רכישת האיגוד בידי הקרן, כהכנסתה החייבת והפסדיה של הקרן. לפיכך, חלות גם על הכנסות אלו חובת חלוקה לבעלי המניות בקרן. ככל שהכנסה זו הועברה לבעלי המניות בקרן יחולו גם עליהן הוראות השקיפות, והן תמוסנה בידי בעלי המניות בקרן (שקיפות ההכנסה לבעלי המניות בקרן). הכנסה חייבת של הקרן שמקורה באיגוד המקרקעין שלא הועברה לבעלי המניות יראוה כהכנסתה של הקרן ויחולו עליה הוראות המיסוי הדו-שלבי (הכנסה של הקרן החייבת במס חברות ומס דיבידנד באופן דו-שלבי).

לעניין המבחנים הנכסיים והכמותיים של הקרן, יראו את כל נכסיו והתחייבויותיו של האיגוד כנכסיה והתחייבויותיה של הקרן, כפי חלקה בהחזקה באיגוד המקרקעין, לפיכך, נכסי האיגוד והתחייבויותיו ימנו במניין נכסי הקרן והתחייבויותיה.

מקרקעין לצורכי דיור להשכרה

א. מקרקעין בתקופה שממועד רכישתם עד להפיכתם למקרקעין מניבים או עד תום 5 שנים מיום רכישתם (7 שנים באזור הנגב והגליל וכן לגבי מקרקעין שהוגשה לגביהם בקשה לתוספת זכויות, כהגדרתה, בתוך שנתיים ממועד הרכישה) מתקיים לגביהם לפחות אחד מהבאים (תנאים חלופיים) ובלבד שנרכשו במהלך התקופה של שבע שנים מיום תחילתו של תיקון 222 לפקודה (7.6.2016), ובמסגרת תיקון 258 לפקודה הוארכה תקופה זו עד ליום 31/12/2033.

ב. המקרקעין נרכשו במסגרת מכרז שפורסם על ידי המדינה או החברה הממשלתית לדיור והשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, שלפי תנאיו מחצית לפחות מיחידות הדיור שייבנו במקרקעין ישמשו להשכרה למגורים בלבד, לתקופה שנקבעה בתנאי המכרז ולא פחות מ- 15 שנים, ואולם יראו רק את הדירות שלפי תנאי המכרז ישמשו להשכרה למגורים בלבד כאמור ואת החלק היחסי של הרכוש המשותף הצמוד להן, כמקרקעין לצרכי דיור להשכרה.

ג. חלה על המקרקעין תכנית להשכרה למגורים אשר אושרה לפני תום התקופה שמיום 7.6.2016 ועד ליום 31.12.2033.

ד. המקרקעין שווקו על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה, למטרה של השכרה למגורים בלבד לתקופה של 15 שנים לפחות, ומטרה זו הובטחה באמצעות ההסכם שנחתם עם החברה הממשלתית לרכישת המקרקעין.

ה. נרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 20 יחידות למגורים לפחות, במתחם רצוף, או שנבנו 20 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום חמש שנים מיום רכישת המקרקעין (7 שנים לגבי מקרקעין שהוגשה לגביהם בקשה לתוספת זכויות, כהגדרתה, בתוך שנתיים ממועד הרכישה), והכל אם אישרה החברה הממשלתית לדיור להשכרה כי היחידות תשמשנה למטרה של השכרה למגורים בלבד ל- 20 שנים לפחות (החל מיום 1.1.2022 - למטרת השכרה לטווח ארוך), ואם נתנה החברה האמורה אישור בכל תום שנת מס כי כל יחידות הדיור שימשו להשכרה למגורים (החל מיום 1.1.2022 - להשכרה לטווח ארוך)

ו. "השכרה לטווח ארוך" - השכרה של יחידות דיור למגורים שהסכם השכירות החל עליה יהיה בכתב ויכלול לפחות את האמור בפסקאות (1) עד (4) להגדרת "השכרה לטווח ארוך" שבתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.

קרן להשקעות במקרקעין שרכשה מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, תשלם מס רכישה מופחת בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין ובכפוף לתנאים האמורים בחוק.

חלוקת דיבידנדים בהתאם להוראות סעיף 9א64 לפקודה

ההכנסה החייבת לצרכי מס של הקרן תועבר לבעלי המניות במועד אשר נקבע לכך בפקודת מס הכנסה, כדלקמן:

א. 90% לפחות מההכנסה החייבת של החברה, למעט שבח מקרקעין או רווח הון במכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי- עד 30 באפריל בשנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה.

ב. רווח הון או שבח מקרקעין שהיה במכירת מקרקעין מניבים עד תום 12 חודשים ממועד מכירת המקרקעין.

ג. על אף האמור בהגדרה "רווחים" שבסעיף 302(ב) לחוק החברות, קרן להשקעות במקרקעין רשאית לבצע חלוקה גם מתוך הכנסה בסכום הוצאות הפחת, ובלבד שהחלוקה בוצעה עד ליום 30 באפריל של השנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה ("הכנסה בסכום הוצאות הפחת"). במידה והחברה ביצעה חלוקה מתוך ההכנסה בסכום הוצאות הפחת, תופחת ההכנסה בסכום הוצאות הפחת שחולקה מהרווחים שניתן לחלקם לבעלי המניות לפי הוראות חוק החברות וכן מרווח ההון או שבח המקרקעין ממכירת אותם מקרקעין מניבים.

מיסוי ההכנסה החייבת של הקרן שאינה הכנסה חייבת של בעלי המניות

- א. מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד הקבוע בפקודת מס הכנסה לבעלי המניות בידי הקרן- ו/או הכנסה חייבת שניתן לא לחלקה (עד 10% מההכנסה החייבת של הקרן למעט שבח מקרקעין או רווח הון במכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי) עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת להפקתה, תתחייב במס בצורה דו-שלבית, כמו בכל חברה רגילה ולא יחול עיקרון השקיפות. דהיינו, קרן השקעות במקרקעין תתחייב במס חברות בשנה שבה הופקו ההכנסות ואילו בעלי המניות יתחייבו במס בעת חלוקת הדיבידנד בעתיד.
- ב. הכנסות חריגות (כהגדרתה בפקודת מס הכנסה) יחויבו במס בשיעור של 60%.
- ג. הכנסה חייבת אחרת תחויב במס בהתאם להוראות כל דין.

במקרה שהחברה תאבד את מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין יחול על החברה משטר המס שחל על כל חברה שאינה קרן להשקעות במקרקעין, החברה תשלם מס הכנסה לרשויות המס ובעלי המניות ישלמו מס על דיבידנד שיחולק להם על ידי החברה.

חבות במע"מ

לפי הוראות חוק מס ערך מוסף התשל"ו- 1976 (להלן: "חוק מע"מ"), הכנסות מהשכרת הדירות בידי החברה ומכירתן בעתיד פטורה ממע"מ. בהתאם, מס התשומות אשר ישולם על ידי החברה לצורך הקמת הפרויקטים לדיוור להשכרה, כגון רכישת המקרקעין, עלויות הבניה, הוצ' נלוות וכדומה לא יהיה ניתן לניכוי בידי החברה, וייחשב כחלק מעלות הפרויקט לצורכי מס. כמו כן, מע"מ התשומות, אשר ישולם ע"י החברה לצורך ניהול פעילותה השוטפת, ככל שעיקר פעילותה יהיה בתחום של השכרת דירות, לא יהיה ניתן לתביעה כמע"מ תשומות וסכום המע"מ ייחשב כחלק מעלויותיה.

מגבלות על ההחזקה במניות קרן השקעות במקרקעין

בהתאם לפקודה, קרן השקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה בין היתר, התנאים המפורטים להלן: מתום שלוש שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך, לא החזיקו חמישה בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב- 70% או יותר מאמצעי השליטה בה, ומתום חמש שנים ממועד הרישום למסחר ואילך (להלן - "המועד השני") ב- 50% או יותר מאמצעי השליטה בה; ואולם מתום המועד השני ואילך לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ- 30% מאמצעי השליטה, ומתום שלוש שנים לאחר המועד השני ואילך לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ- 20% מאמצעי השליטה בה. לעניין סעיף זה -

- א. לא התקיים האמור בסעיף מתום המועד השני, לא יקנו מניותיו של בעל מניות המחזיק ביותר מ- 30% מאמצעי השליטה בקרן להשקעות במקרקעין מתום המועד השני או מ- 20% מאמצעי השליטה בה מתום שלוש שנים לאחר המועד השני זכויות כלשהן, והן יהיו מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, כל עוד הן מוחזקות בידי, עד להתקיימות האמור בסעיף.
- ב. לא התקיים האמור בסעיף עד המועד השני, גם לאחר שהמניות הפכו לרדומות כאמור בפסקה 1 לעיל, לא יקנו מניותיו של בעל מניות מהותי בקרן להשקעות במקרקעין זכויות כלשהן, והן יהיו מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, כל עוד הן מוחזקות בידי, עד להתקיימות האמור בסעיף.

5.9 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

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

5.10 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

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

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

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

5.11 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

כתחליף לצריכת שירותי אזורים ליווינג בהשכרת דירות יכול קהל היעד לבחור בשתי אלטרנטיבות נוספות:

שכירות דירה ממשקיע פרטי - ביחס לשכירות זו שמתחדשת לרב אחת לשנה, מציעה החברה חוזי שכירות ארוכי טווח עם מנגנון מוגדר ומדוד של עדכון שכר הדירה לאורך השנים. כמו כן, מציעה החברה שירותי ניהול מאורגנים וטיפול מקצועי לנושאי התחזוקה ותפעול החוזה והתשלומים.

רכישת דירה בבעלות - באלטרנטיבה זו נדרש משק הבית להשקיע השקעת הון מהותית ולרב לקחת משכנתא המהווה התחייבות פיננסית ארוכת שנים. מנגד נהנה משק הבית מרמת וודאות גבוהה ביחס למשך זמן המגורים בנכס ובנוסף הוא נהנה גם מעדכון הערך של הדירה לאורך מגוריו בה.

5.12 תחרות

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

נכון להיום הושלמה הקמתם של כ-14 פרויקטים בודדים בלבד במסגרת מכרזי "דירה להשכיר", וכן הושלמו מספר פרויקטים נוספים של מגורים להשכרה בעלי אופי דומה.

נכון למועד דוח זה פועלות בישראל שתי קרנות ריט נוספות המתמקדות במגורים להשכרה. כמו כן ניכר כי קיימות מספר חברות גדולות שהתמודדו במכרזי 'דירה להשכיר' וצברו מלאי נכסים משמעותי בתחום הפעילות ולהערכת החברה, חלקם יפעלו להחזיק פורטפוליו נכסים המיועדים למגורים להשכרה לטווח ארוך וחלקם יפעלו למכור נכסים אלו זה לגופי השקעה שונים. נכון למועד דוח זה, אין ביכולתה של החברה לחזות כיצד תשפיע כניסתן של קרנות חדשות להשקעה במקרקעין בתחום פעילותה וכן הגידול במספר הגופים הקטנים (או היחידים) המשקיעים בתחום, על התחרות בתחום הפעילות של החברה.

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

א. מיקומן הגיאוגרפי של הדירות למגורים המיועדות להשכרה ורמת הביקוש לדירות למגורים להשכרה באותם אזורים.

ב. גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה.

ג. איכות הדירות להשכרה ורמת השירותים הנלווים הניתנים לשוכר.

ד. המוניטין של המשכיר.

בכוונת החברה להתמודד עם התחרות בתחום באמצעים הבאים:

- א. ניצול היחודיות של אזורים ליונינג כקרן להשקעות במקרקעין המשקיעה בנדל"ן מניב למגורים ומהווה אלטרנטיבה אטרקטיבית להשקעה ישירה בדירות מגורים.
- ב. יצירת מסה קריטית של נכסים להשכרה בתחום וזאת על מנת לייצר יתרון לגודל ביחס לניהול הפעילות, תחזוקת הנכסים ומחיר הכסף למימון הפעילות.
- ג. ניהול מקצועי וניצול יתרונותיה של אזורים כחברת ייזום מובילה בתחום המגורים ויכולותיה הניהוליות של אזורים בתחום ניהול נכסי נדל"ן למגורים.
- ד. אחזקתם השוטפת של המבנים שבבעלותה ברמת תחזוקה גבוהה ובסטנדרטים גבוהים ביחס לשוק.
- ה. התמקדות בפרויקטים אשר ישיאו ערך לטווח הארוך, כגון פרויקטים הסמוכים לאזורי תעסוקה מתפתחים, במוקדי תב"עות שעשויות לקדם פיתוח וכיוצ"ב.

5.13 תמצית תוצאות תחום הפעילות

כמפורט בסעיף 5.1 לעיל, החברה פועלת בתחום הפעילות באמצעות אזורים ליונינג. עד ליום 5 בפברואר 2020 החזיקה החברה ב- 100% מהונה המונפק והנפרע של אזורים ליונינג. החל מאותו מועד ובעקבות השלמת הנפקה ראשונה לציבור של מניותיה של אזורים ליונינג ביום 5 בפברואר 2020, מחזיקה החברה, נכון למועד דוח זה, בשיעור של כ- 37.01% מהונה המונפק והנפרע של אזורים ליונינג (ללא דילול) שתוצאותיה נכללות בדוחותיה הכספיים של החברה לפי שיטת השווי המאזני. בנוסף, חברת הניהול (המוחזקת במלואה על-ידי אזורים בנין), מחזיקה בשיעור של 0.36% מהונה המונפק והנפרע של אזורים ליונינג (ללא דילול).

יצוין כי תחום הפעילות של החברה כולל גם את שירותי הניהול והיזום שמוענקים לאזורים ליונינג על ידי החברה. יובהר כי התמורות על פי הסכם הניהול והסכם היזום כמפורט בסעיף 5.1 לעיל אינם נכללים במסגרת הטבלאות להלן.

על מנת לאפשר השוואתיות בין התקופות המוצגות, כלל הנתונים המוצגים בסעיפים 5.13 - 5.20 להלן, הינם במונחי 100% (ולא לפי חלקה של החברה).

להלן תמצית תוצאות פעילות מגורים להשכרה בישראל

פרמטר	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
	במטבע ההצגה (באלפי ש"ח)		
סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)	15,389	48,620	58,099
רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)	259,816	37,547	(46,065)
רווחי הפעילות (מאוחד)	250,829	(19,768)	(75,157)
NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד) (*)	6,128	6,497	6,799
NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (חלק התאגיד)	6,128	6,497	6,799
סך הכל NOI (מאוחד)	13,818	43,677	52,813
סך הכל NOI (חלק התאגיד)	13,818	43,677	52,813

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

5.14 אזורים גיאוגרפיים

לקבוצה פרויקטים בתחום המגורים להשכרה בפריסה ארצית כולל באשדוד, בראש"צ, באור יהודה, בתל-אביב, בלוד, בבת-ים, ובירושלים ולא ניתן לאפיין פלח גיאוגרפי מוגדר בישראל שבו פועלת הקבוצה.

5.15 נכסים מניבים למגורים בהקמה - גילוי מצרפי

שנה שנסתיימה ביום			משתנים
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
-	2	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה ⁴⁷
-	37	27	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה (באלפי מ"ר)) (שטח ברוטו עילי)
-	21,179	114,188	סך הכל עלויות שהושקעו השנה השוטפת (מאוחד)
-	110,886	217,900	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)
-	303,985	89,661	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד)
-	303,985	89,661	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה)
-	-	-	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)

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

5.16 קרקעות מגורים להשכרה בישראל - גילוי מצרפי

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		משתנים
31.12.2022	31.12.2023	
948,107	865,439	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
26.8	26.86	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)
136.2	136.24	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר) (*)
5.1	5.1	מגורים משרדים ומסחר

(*) שטח עיקרי + שירות.

לקבוצה אין זכויות בניה בלתי מנוצלות מהותיות בנכסים.

5.17 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים ליום 31 בדצמבר 2023

בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח נושא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (במיליוני ש"ח)	שטח נושא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
-	-	-	15,074	1,014	11	-	14,943	1 רבעון
-	-	-	15,079	905	8	-	14,852	2 רבעון
4,312	38	-	14,618	7,223	69	-	14,262	3 רבעון
123	1	-	14,327	23,122	257	-	10,961	4 רבעון
4,435	39	-	59,098	32,264	345	-	55,018	סה"כ
897	8	-	57,200	5,908	53	-	34,323	שנת 2025
533	5	-	57,005	31,604	284	-	26,522	שנת 2026
5,715	56	-	57,171	6,122	51	-	4,816	שנת 2027
67,713	654	-	188,017	3,365	29	-	1,448	שנת 2028 ואילך
79,294	762	-	418,491	79,294	762	-	122,125	סה"כ

⁴⁷ יצוין כי נכון למועד הדוח, 2 פרויקטים נוספים הכוללים 164 יחידות דיור שנרכשו מצדדי ג' בתנאי חוק המכר (דירות), התש"לג - 1974 נמצאים בשלבי הקמה שונים.

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

5.18 שוכרים עיקריים

למיטב ידיעת החברה, אזורים ליוויג התקשרה בהסכמי שכירות ביחס ל- 762 יחידות דיור בפרויקטים המניבים (הן בשכר דירה לא מפוקח והן בשכר דירה מפוקח), מתוך סך של 770 יחידות דיור בפרויקטים המניבים. כמו כן, למיטב ידיעת החברה ונכון למועד הדוח, אף אחד מן השוכרים עמם התקשרה אזורים ליוויג כאמור, אינו מהווה "שוכר עיקרי" בפרויקטים המניבים.

5.19 רכישת ומכירת נכסי מגורים להשכרה בישראל - גילוי מצרפי

משתנים	תקופה (שנה שהסתיימה ביום)		
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
נכסים שנמכרו	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
נכסים שנרכשו	3	3	-
	698	645	-
	-	-	-
	-	-	-
	65	74	-

5.20 גילוי בדבר התאמות

	(מאוחד) (באלפי ש"ח)	
	31.12.2022	31.12.2023
הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד	918,007	865,439
סך הכל קרקעות לא מבונות למגורים	1,772,500	1,820,820
סך הכל נכסים מניבים בהקמה למגורים	111,486	217,900
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	115,128	130,276
תשלום ע"ח אופציות לרכישת נדל"ן להשקעה	8,651	8,651
סך הכל נדל"ן להשקעה למגורים להשכרה	2,925,772	3,043,086
סך הכל	2,925,772	3,043,086
נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוחות הכספיים	-	-
התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	-	-
התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	-	-
התאמות אחרות	-	-
סך הכל התאמות	-	-
סך הכל, אחרי התאמות	2,925,772	3,043,086
הצגה בדוחות הכספיים	1,772,500	1,820,820
נדל"ן להשקעה מניב	1,144,621	1,213,615
נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות תשלום ע"ח אופציות לרכישת נדל"ן להשקעה	8,651	8,651

5.21 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים החלים על תחום הפעילות

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה, ראו סעיפים 5.8 לעיל ו- 14 להלן.

6.1 מידע כללי על תחום הפעילות

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

6.1.1 סוגי הנכסים והשימושים בהם

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הפרויקטים אותם יוזמת החברה בתחום הפעילות ממוקדים בשני תחומים עיקריים:

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

6.1.2 האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

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

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

6.1.3 סוגי שוכרים

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

6.1.4 מדיניות רכישה ומימוש נכסים

החברה פועלת באופן תמידי על מנת להעשיר את פורטפוליו הנכסים שלה, בעיקר במסגרת פרויקטים למגורים מעורבי שימושים. ככלל, לחברה אין מדיניות קבועה בקשר עם רכישות ומימושים של נכסי תחום הפעילות אולם יצוין כי לאור כוונת החברה לפתח תחום פעילות זה, מימוש נכסים אינו חלק מאסטרטגיית החברה לעת ז'. עם זאת, לא מן הנמנע שהחברה תבחן מעת לעת את כדאיות מימושם של נכסים.

6.1.5 השלכות דיני המס החלים על החברה והייחודים לתחום הפעילות

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

6.1.6 גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

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

6.1.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

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

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

לשנה שהסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
במטבע ההצגה (באלפי ש"ח)			
25,122	34,065	44,241	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
31,970	53,450	11,552	רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)
55,313	84,936	52,379	רווחי הפעילות (מאוחד)
21,855	24,292	24,717	NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד) (*)
21,855	24,292	24,717	NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (חלק התאגיד)
23,343	31,486	40,827	סך הכל NOI (מאוחד)
23,343	31,486	40,827	סך הכל NOI (חלק התאגיד)

(*) כולל רק את תוצאות הרצליה הילס שהינו הנכס היחיד שהניב לאורך התקופות המוצגות במלואן.

נכון למועד דוח זה, עיקר הכנסות החברה בתחום נובעות מהשכרת שטחי מסחר ומשרדים בפרויקט הרצליה הילס. בנוסף לחברה שלושה מרכזים מסחריים מניבים נוספים בפרויקטים מעורבי השימושים של החברה: (1) "הבלוק" בבאר שבע שמסירת שטחי המסחר בו לשוכרים הושלמה בשנת 2021; (2) מבשרת שהקמתו הושלמה בשנת 2021; (3) גליל ים שהקמתו הושלמה בשנת 2022.

6.3 נכסים מניבים בישראל בהקמה - גילוי מצרפי

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			משתנים
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
3	5	5	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
11.5	11.8	11.8	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) (*)
45,768	10,833	47,142	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)
8,616	14,348	1,173	עליה בשווי הוגן
112,748	114,871	163,178	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
184,879	206,765	224,828	תקציב הקמה (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח) (**)
72,131	91,894	65,159	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (אלפי ש"ח)
45%	37%	34%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)
15,066	-	5,113	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבות ושנחתמו חוזים לגבי המישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)

(*) לא כולל שטחי שירות וכן חניונים.

(**) כולל עלויות קרקע.

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

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

6.4 קרקעות בתחום נכסים מניבים בישראל - גילוי מצרפי

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		משתנים
31.12.2022	31.12.2023	
385,270	383,553	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
174	174	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)
72	72	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר) (*)

(*) בחלק מהקרקעות החברה מקדמת תכנית חדשה, במסגרתה בין היתר הגדלת זכויות הבניה.

(**) שטחי הקרקעות מוצגים במונחי 100%

6.5 רכישת ומכירת נכסים מניבים בישראל - גילוי מצרפי

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			משתנים	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		
-	-	-	מספר הנכסים שנמכרו בשנה	נכסים שנמכרו
-	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
4	3	-	מספר הנכסים שנרכשו בשנה (*)	נכסים שנרכשו
96,272	29,006	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
24	27	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	

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

6.6 נכסים מניבים בישראל מהותיים

לפרטים בדבר פרויקט הרצליה הילס המשמש כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) של החברה ראו חלק ו' לדוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

6.7 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים ליום 31 בדצמבר 2023 (*)

בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח נושא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נושא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
-	-	-	7,993	-	-	-	7,935	רבעון 1
1,296	1	-	7,804	1,379	3	-	7,738	רבעון 2
-	-	-	7,768	571	3	-	7,547	רבעון 3
343	1	-	7,793	343	1	-	7,430	רבעון 4
1,639	2	-	31,359	2,293	7	-	30,650	סה"כ
83	2	-	31,156	3,807	14	-	27,945	שנת 2025
1,838	1	-	30,759	3,474	12	-	23,695	שנת 2026
2,415	8	-	29,190	2,893	16	-	19,486	שנת 2027
30,212	48	-	267,446	23,722	11	-	26,761	שנת 2028 ואילך
36,187	60	-	389,910	36,187	60	-	128,537	סה"כ

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

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

6.8 שוכרים עיקריים

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

6.9 גילוי בדבר התאמות

להלן פירוט בדבר התאמת שווי הוגן לערכים בדוחות הכספיים:

ליום			
(מאוחד) (באלפי ש"ח)			
31.12.2022	31.12.2023		
385,270	383,553	קרקעות לא מבונות שאינן למגורים (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
438,541	453,637	נכסים מניבים שאינם למגורים	
114,871	163,186	סך הכל נכסים מניבים בהקמה שאינם למגורים (מאוחד)	
938,682	1,000,376	סך הכל נדל"ן להשקעה שאינו למגורים (מאוחד)	
-	-	סך הכל קרקעות לא מבונות למגורים (מאוחד)	
-	-	סך הכל נכסים מניבים למגורים (מאוחד)	
-	-	סך הכל נכסים מניבים בהקמה למגורים (מאוחד)	
-	-	סך הכל נדל"ן להשקעה למגורים להשכרה (מאוחד)	
938,682	1,000,376	סך הכל (מאוחד)	
-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוחות הכספיים	התאמות
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
-	-	התאמות אחרות	
-	-	סך הכל התאמות	
938,682	1,000,376	סך הכל, אחרי התאמות	
938,682	1,000,376	סך הכל סעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים	הצגה בדוחות הכספיים

6.10 תחרות

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

6.11 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים החלים על תחום הפעילות

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

7.1 מידע כללי על תחום הפעילות

במסגרת תחום הנדל"ן המניב למגורים בארה"ב, הקבוצה פועלת באמצעות חברת הבת בארה"ב Azorim at Ridge Hill Inc. ("חברת הבת") המוחזקת (בעקיפין) בשיעור של 100% (בחלק זה להלן: "החברה הבת") בייזום, בתכנון, בהקמה ובביצוע וכן בהפעלה של פרויקטים בייעוד להשכרה למגורים בעיר יונקס הממוקמת בחלק הדרומי של מחוז ווסצ'יסטר בניו יורק, ארה"ב ובנוסף מחזיקה בקרקע נוספת בייעוד למגורים בעיר יוסטון, טקסס ארה"ב.

7.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

נכון למועד דוח זה, תחום הפעילות כולל את הפרויקטים הבאים אותם החברה מפתחת, מקימה, משווקת ומפעילה בייעוד דיור להשכרה בארה"ב למטרת הנבה של הכנסות שכירות.

7.1.2 האזורים העיקריים בהם ממוקמים הנכסים

החברה פועלת בעיקרה בעיר יונקס, במחוז ווסצ'יסטר, מצפון לעיר ניו יורק שבארצות הברית. בנוסף, החברה מחזיקה בקרקע בעיר יוסטון, במדינת טקסס, ארה"ב.

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

יונקס הינה העיר הגדולה ביותר במחוז ווסצ'יסטר ומשתרעת על שטח כולל של כ- 34 קמ"ר, בחלק הדרומי של המחוז, מצפון לעיר ניו-יורק. העיר תחומה ממערב על ידי נהר ההדסון ובמזרח על ידי נהר הברונקס. למעלה מ- 68% משטחי העיר משמשים למגורים והיתרה לנכסים מסחריים ואחרים. למיטב ידיעת החברה, עתודות הקרקע הפנויות הניתנות לפיתוח הינן מצומצמות ביותר. התפתחות שוק הדיור של יונקס בעשרים השנים האחרונות תואמת ברובה את זו של אזור מטרופולין ניו יורק. היקף יחידות הדיור להשכרה שנבנו הייתה מועטה על רקע ההשפעת חקיקה לייצוב מחירי שירות הדיור ובחלקו בגלל המעבר לבעלות על יחידות דיור בבתים משותפים שהביאה לגידול בשיעור בעלי הדירות וקיטון באוכלוסיית השוכרים.

עם זאת, על רקע שוק הדיור המטרופוליני הצפוף של העיר ניו יורק ולאור קרבתה של יונקס לניו יורק ועלית מחירי הדיור, היכולת להגיע לבעלות על יחידות דיור מהווה אתגר עבור משקי בית רבים. פוטנציאל שוק הנדל"ן למגורים ביונקס נתמך בפיתוח משמעותי שעוברת העיר בשנים האחרונות, ולאור הגישה המהירה לעיר ניו-יורק, הן באמצעות תחבורה ציבורית מפותחת והן בכבישים מהירים, ממצבת את המגורים ביונקס כאלטרנטיבה למגורים בעיר ניו-יורק.

7.1.3 סוגי הנכסים והשימושים בהם

נכון למועד דוח זה, תחום הפעילות כולל את הפרויקטים הבאים אותם החברה מפתחת, מקימה, משווקת ומפעילה בייעוד דיור להשכרה בארה"ב למטרת הנבה של הכנסות שכירות:

Miroza 2 - מתחם מגורים פעיל ומאוכלס הכולל 180 יחידות דיור להשכרה ביונקס, ניו יורק, ארה"ב שהקמתו הושלמה ואכלוסו החל במחצית השנייה של שנת 2021. 10% מיחידות הדיור יושכרו בשכר דירה מפוקח (affordable units).

Miroza 3 - פרויקט סמוך לפרויקט Miroza 2 להקמת מתחם מגורים הכולל 184 יחידות דיור להשכרה, אשר הקמתו החלה בחודש ינואר 2022 והסתיימה בחודש מרץ 2024. עם השלמת עבודות ההקמה וקבלת אישור אכלוס במהלך חודש מרץ 2024, החלה החברה הבת לפעול להשכרתן ואכלוסן של יחידות הדיור בייעוד דיור להשכרה למטרת הנבה של הכנסות שכירות. 10% מיחידות הדיור יושכרו בשכר דירה מפוקח.

Miroza 4 - עתודת קרקע הממוקמת בסמוך לפרויקט Miroza 3. ביום 3 במאי 2023, קיבלה החברה הודעה בדבר קבלת אישור מאת מועצת התכנון ומחלקת הבניה של העיר יונקס בארצות הברית, להגדלת זכויות הבניה בחטיבת הקרקע בה ממוקמים

הפרויקטים Miroza 2 ו-Miroza 3 ובנוסף קרקע פנויה סמוכה שבבעלות חברת הבת באופן שחברת הבת תוכל להקים על הקרקע הפנויה פרויקט מגורים נוסף שיכלול 174 יחידות דיור, מתוכן 10% יושכרו בשכר דירה מפוקח.

Hudson 4 - פרויקט ביונקרס הממוקם בסמוך לנהר ההדסון על קרקע ששטחה כ- 1.74 דונם, במסגרתו מוקם מגדל מגורים הכולל 25 קומות, 250 יחידות דיור ו- 222 מקומות חניה. בחודש ספטמבר 2022 החלה החברה הבת את עבודות ההקמה של הפרויקט ונכון למועד דוח זה הושלמו עבודות המרתפים והחלו עבודות השלד של מגדל המגורים. החברה הבת צופה כי עבודות ההקמה צפויות להסתיים במהלך שנת 2025. 10% מיחידות הדיור יושכרו בשכר דירה מפוקח.

בנוסף החברה הבת מחזיקה (בעקיפין) קרקע כלהלן :

קרקע בסן פיליפה, יוסטון ארה"ב - קרקע בשטח של כ- 22 דונם בעיר יוסטון, מדינת טקסס, ארה"ב המוחזקת על-ידי חברה נינה (LLC Acquisitions Bayou) בבעלות מלאה של החברה הבת. בהתאם לבחינות תכנוניות קודמות של החברה בעבר, ניתן להקים על המקרקעין פרויקט בהיקף של כ- 402 יחידות דיור. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה משנת 2015, לא מתבצעת התקדמות בתכנון הפרויקט.

הערכות החברה בדבר מועדי השלמת הפרוייקטים, כאמור לעיל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס על הערכות וניתוחים של החברה בהתבסס על ניסיונה. ההערכות האמורות יכול ולא יתממשו, בין היתר, עקב תלות מסוימת בצדדים שלישיים ולרבות עקב התממשות חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19 להלן.

7.1.4 סוגי השוכרים

פעילות ההשכרה של החברה בתחום פעילות זה כוללת השכרת דירות למגורים. מרבית השוכרים בנכסי החברה הינם שוכרים אשר תנאי השכירות שלהם, לרבות דמי השכירות, נקבעים במשא ומתן בין הצדדים, ואינם כפופים לפיקוח רגולטורי ביחס לסכום השכירות או דרישות עירוניות ביחס לאפיון סוציו-אקונומי של השוכרים בנכס וכאלו מושפעים ישירות מהביקוש וההיצע של שטחים להשכרה. 10% מיחידות הדיור של החברה בעיר יונקרס בארה"ב יושכרו לשוכרים שהשתכרותם נמוכה מההכנסה החציונית באיזור, כיחידות "בר השגה" לפי פקודת הדיור בר השגה של העיר יונקרס. דמי השכירות עבור יחידות אלו נקבעים על ידי מחוז ווסטצ'סטר.

הסכמי השכירות דומים במהותם וכוללים, על פי רוב, תנאים מקובלים לרבות תקופת השכירות, דמי השכירות, מועדי התשלום, בטוחות, שימוש במתקנים ובשירותים, הוראות בדבר הפרות וכד'.

נכון למועד דוח זה, אין לחברה תלות בשוכר יחיד או במספר מצומצם של שוכרים, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות.

7.1.5 מדיניות רכישת נכסים ומימוש נכסים

ככלל, לחברה אין מדיניות קבועה בקשר עם רכישות ומימושים של נכסי תחום הפעילות אולם יצוין כי לאור כוונת החברה לפתח תחום פעילות זה, מימוש נכסים אינו חלק מאסטרטגיית החברה לעת ז'. עם זאת, לא מן הנמנע שהחברה תבחן מעת לעת את כדאיות מימושם של נכסים.

7.1.6 שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

במהלך שלוש שנים האחרונות עסקה החברה בפיתוח והקמה של נכסיה הקיימים ובמסגרת זו השלימה את ההקמה והאכלוס של מתחם Miroza 2 הכולל 180 יחידות דיור להשכרה. במקביל החלה החברה בהקמתו של מתחם Miroza 3 הסמוך למתחם Miroza 2 וכולל 184 יחידות דיור להשכרה, אשר הקמתו הסתיימה בחודש מרץ 2024. בנוסף פעלה החברה לקבלת זכויות להקמת מתחם מגורים נוסף על קרקע הממוקמת בסמוך לפרויקט Miroza 3 שיכלול 174 יחידות דיור. כמו כן, החלה החברה בהקמתו של פרויקט נוסף, Hudson 44 במסגרתו מוקם מגדל מגורים הכולל 25 קומות, 250 יחידות דיור ו- 222 מקומות חניה. החברה צופה כי עבודות ההקמה של מגדל זה צפויות להסתיים במהלך שנת 2025.

7.1.7 אופי התקשרות עם קבלנים מבצעים

הפרויקטים של הקבוצה בתחום הנדל"ן מניב למגורים בארה"ב מתבצעים לרוב באמצעות קבלן ראשי והתקשרות ישירה עם קבלני משנה המבצעים עבור הקבוצה את כל העבודות מתחילת הבניה ועד להשלמתה. על פי רוב, ביצוע הבניה מתבצע על ידי אותם קבלנים איתם מתקשרת הקבוצה, בפיקוח של הקבלן הראשי עד להשלמת הפרויקט. בחירת הקבלנים נעשית בדרך כלל לאחר משא ומתן אותו מנהלת הקבוצה אל מול מספר קבלנים. התמורה המשתלמת לקבלן על פי רוב הינה בסכום שנקבע מראש, ונעשה על-פי התקדמות ביצוע העבודות בהתאם לחשבונות מאושרים. הקבוצה מקפידה כי הקבלנים שיבחרו יהיו בעלי מוניטין מוכח ויכולת כספית, על מנת להבטיח את איכות הבניה ועמידה בלוח הזמנים אשר לו התחייבה כלפי הדיירים. יצוין כי לחברה מנהל פרויקט מטעמה, אשר מפקח על פעילות הקבלנים. בנוסף מתקשרת הקבוצה עם ספקי שירותים הנדסיים כגון אדריכלים ומתכננים.

7.1.8 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

החברה סבורה כי גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן המניב למגורים בהיקף פעילות דומה להיקף פעילות החברה, הינם בעיקר:

- (א) איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק הנדל"ן תוך יכולת תגובה מהירה;
- (ב) מיקוד גיאוגרפי של הנכסים, תוך מיקוד הפעילות בנדל"ן מניב;
- (ג) קשרי ויחסי עבודה עם גורמי מימון, תיווך וייעוץ מקומיים הרלוונטיים לביצוע עסקאות בתחום הפעילות;
- (ד) ניסיון רב שנים וידע בתחום הנדל"ן להשקעה;
- (ה) איתנות פיננסית ונגישות גבוהה למקורות פיננסים מגוונים המאפשרים מימון מותאם לצרכי החברה; נטילת אשראי בתנאי Non-Recourse, לתקופות ארוכות ובתנאים נוחים;
- (ו) יצירת מערכת יחסים אסטרטגית עם שוכרים מובילים.

7.1.9 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסמי כניסה עיקריים:

- (א) צורך בנזילות גבוהה, איתנות פיננסית והון עצמי גבוה;
- (ב) צורך בידע, ניסיון ומומחיות בתחום הנדל"ן בארה"ב בכלל ובמדינת ניו יורק בפרט, וכן צוות בעל ניסיון עשיר בתכנון ושיווק פרויקטים;
- (ג) יכולת גיוס מימון זר (בנקאי ואחר) ויצירת שותפויות באופן שמבנה ההון יאפשר אחזקה ארוכת טווח בנכסים ובתשואה ראויה על ההון;
- (ד) מוניטין המעניק נגישות להזדמנויות עסקיות רבות.

חסמי יציאה עיקריים:

- (א) יכולת מימוש של הנדל"ן המניב, בין כנכסים בודדים ובין כפורטפוליו, הכפופה לתנאי השוק בכל עת ועת;
- (ב) משך זמן ארוך יחסית של תכנון, השבחה והקמת פרויקטים.

7.1.10 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

התחליף העיקרי הקיים להשכרת דירות מגורים הינו בעלות ישירה של הדיירים בנכסים. תחליף אחר הנו השכרת דירות מגורים בבניינים שאינם מגדלי השכרת דירות ייעודיים והם אינם כוללים שירותים נלווים לרווחת הדיירים, כפי שנהוג במגדלי החברה (כגון חדרי כשר, בריכה, מרפסות שיזוף, לובי וכד').

להלן תמצית תוצאות החברה בתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021-2023 :

לשנה שהסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
במטבע ההצגה (באלפי ש"ח)			
4,249	18,198	27,169	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
94,666	11,847	125,218	רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)
94,938	21,036	141,261	רווחי הפעילות (מאוחד)
(*) 892	9,746	14,788	NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד)
(*) 892	9,746	14,788	NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (חלק התאגיד)
272	9,189	16,043	סך הכל NOI (מאוחד)
272	9,189	16,043	סך הכל NOI (חלק התאגיד)

(*) אכלוס הנכס החל במהלך שנת 2021.

7.3 אזורים גיאוגרפיים

החברה פועלת בתחום הפעילות בארצות הברית, בעיקר בעיר יונקס שבמדינת ניו יורק. להלן יובאו פרמטרים כלכליים לאזור הגיאוגרפי בו פועלת החברה :

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			משתנים כלכליים ספציפיים לאזור
2021	2022	2023	
23,594	25,744	27,358	תוצר מקומי גולמי (במילארדי דולרים) (PPP) ⁴⁸
70,160	76,343	80,412	תוצר לנפש (בדולר) (PPP) ⁴⁹
5.8%	1.9%	2.5%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) ⁵⁰
10.4%	8.8%	5.3%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ⁵¹
7%	6.5%	3.4%	שיעור אינפלציה ⁵²
3.9%	3.5%	3.7%	שיעור אבטלה ⁵³
1.9%	3.88%	4.03%	התשואה על חוב ממשלתי לא צמוד מקומי לטווח ארוך ⁵⁴
AA+ STABLE	AA+ STABLE	AA+ STABLE	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ⁵⁵
3.11	3.519	3.627	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה ⁵⁶

48 מקור : אתר האינטרנט <https://countryeconomy.com/gdp/usa>.
 49 מקור : אתר האינטרנט <https://www.statista.com/statistics/263601/gross-domestic-product-gdp-per-capita-in-the-united-states>.
 50 מקור : אתר האינטרנט [Countryeconomy.com/gdp/usa](https://countryeconomy.com/gdp/usa) : בכתובת :
 51 מקור : אתר האינטרנט של הבנק העולמי בכתובת :
<https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.PCAP.KD.ZG?locations=US>
 52 הנתונים נלקחו מאתר המחשב את שיעורי האינפלציה בארה"ב, בכתובת :
<https://www.usinflationcalculator.com/inflation/current-inflation-rates>
 53 מקור : אתר הלשכה לסטטיסטיקה בנושאי עבודה, בכתובת :
<https://data.bls.gov/timeseries/LNS14000000>
 54 מקור : נתוני הבנק המרכזי של ארה"ב ביחס לתשואות של אגרות חוב ממשלתיות לתקופה של 30 שנים, אשר פורסמו בכתובת :
<https://www.federalreserve.gov/datadownload>
 55 מקור : אתר Trading Economics בכתובת :
<http://www.tradingeconomics.com/united-states/rating>
 56 מקור : אתר בנק ישראל <http://www.boi.org.il/he/Markets/ExchangeRates/Pages/Default.aspx>

7.4 הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים⁵⁷

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים שיוכרו בגין חוזי שכירות מחייבים	הכנסות מרכיבים קבועים שיוכרו בגין חוזי שכירות מחייבים		
				(באלפי ש"ח)	
3,898	48	-	5,066	רבעון 1	שנת 2024
3,536	44	-	3,876	רבעון 2	
2,788	36	-	2,537	רבעון 3	
2,795	33	-	1,223	רבעון 4	
1,138	14	-	362		שנת 2025
-	-	-	-		שנת 2026
-	-	-	-		שנת 2027
-	-	-	-		שנת 2028 ואילך
14,156	175	-	13,064		סה"כ

הנתונים המובאים בטבלה שלעיל מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. נתונים אלו מבוססים על הנחות, הערכות, אומדנים ותכניות של החברה, נכון למועד הדוח, לרבות אומדן שביצעה החברה ביחס לשיעור הביצוע הצפוי של הפרויקטים בכל נקודת זמן לגביה ניתנים נתונים בצבר ההזמנות. אין כל ודאות בהתממשותם של הערכות ואומדנים אלו, שעשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצפתה החברה, בין היתר, עקב השפעתם האפשרית של גורמי סיכון המפורטים בסעיף 19 לדוח זה להלן.

7.5 שוכרים עיקריים - גילוי מצרפי

נכון למועד הדוח, לחברה אין שוכרים עיקריים בתחום הפעילות אשר ההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה בדוחות הכספיים. כמו כן, נכון למועד הדוח, לחברה אין תלות בתחום הפעילות בשוכר יחיד או במספר מצומצם של שוכרים. נכסים מניבים בהקמה - גילוי מצרפי

משתנים	תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	1	2	2
סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) (*)	16,305	33,635	33,635
סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	18,087	85,809	218,955
עליה בשווי הוגן (באלפי ש"ח)	-	17,600	72,828
הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	66,128	237,434	524,464
תקציב הקמה (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח) (**)	311,048	796,096	796,096
סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	244,920	558,662	316,313
שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)	-	-	-
הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי המישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד)	-	-	-

(*) לא כולל שטחי שירות, חניונים וכ- 160 מ"ר מסחר.

(**) כולל עלויות קרקע.

המידע המפורט בטבלה שלעיל ביחס לתקציב ההקמה, יתרת תקציב ההקמה, וההכנסה השנתית הצפויה הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין ודאות כי יתממשו במלואם. יודגש כי בשלב זה המידע בדבר ההכנסה השנתית הצפויה מבוסס על חוזים חתומים ועל משאים ומתנים שמנהלת החברה עם שוכרים פוטנציאליים ועל בדיקות שוק שמבצעת החברה. כן יובהר כי הערכת העלויות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה ו/או עלויות שהושקעו בפרויקט)

⁵⁷ ככלל, הסכמי השכירות של החברה ביחס ליחידות הדירור הינם לתקופה של שנה, כך שהחברה אינה יכולה להעריך את הכנסותיה הצפויות מהשכרת הדירות לאורך שנים מכוח חוזי שכירות חתומים ליום הדוח.

מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. הנתונים עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, ו/או שיחול שינוי בתנאי השוק, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 19 להלן.

7.6 קרקעות - גילוי מצרפי

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		משתנים
31.12.2022	31.12.2023	
298	56,596	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
5,806	5,806	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)
-	15,418	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)

7.7 רכישת ומכירת נכסים - גילוי מצרפי

בשנים 2021-2023 לא נרכשו ולא נמכרו נכסים.

7.8 נכסים מניבים מהותיים

נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			פריט מידע											
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי	דמי שכירות שנתיים ממוצעים למ"ר (בש"ח למ"ר)	שיעור התפוסה לסוף השנה (%)	רווחי שערודך בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור התשואה המותאם (%)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) (*)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) (*)	תקופת הדיווח	שם נכס גדל'ן להשקעה ומאפייניו	
שיעור היוון 5.15%	היוון ההכנסות ע"פ שיטת ההיוון הישיר, הממירה הכנסה של שנה בודדת לאינדיקציה של ערך	BBG, Inc.	1,743	97%	-	79%	5%	14,788	27,169	325,342	325,342	2023	Miroza 2	שם הנכס
													667 Ridge Hill Blvd, Yonkers, NY 10710	מיקום הנכס
													דולר ארה"ב	מטבע פעילות
שיעור היוון 5%	היוון ההכנסות ע"פ שיטת ההיוון הישיר, הממירה הכנסה של שנה בודדת לאינדיקציה של ערך	BBG, Inc.	1,661	89%	-	70%	3%	9,746	18,198	350,141	350,141	2022	254,007	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (באלפי ש"ח)
													מגורים	שימוש עיקרי
													100	חלק החברה בפועל (%)
שיעור היוון 5%	היוון ההכנסות ע"פ שיטת ההיוון הישיר, הממירה הכנסה של שנה בודדת לאינדיקציה של ערך	BBG, Inc.	1,455	51%	84,960	54%	ל.ר.	58892	4,249	309,445	309,445	2021	מגורים : 14.63	שטחי נכס מיעדים (באלפי מ"ר) (משקף 100% מהנכס)

* בשנים 2021-2022, שווי הנכס כלל את שווי החניון. בשנת 2023 נאמד שווי החניון (משותף לכלל מתחם Miroza) בנפרד.

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

7.9 נכסים מניבים בהקמה מהותיים

נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה				פריט מידע																									
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	תלות במעריך השווי	שם מעריך השווי	שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	שיעור השלמה בתום השנה (%)	רווחי בערוך בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות (מאוחד) (באלפי ש"ח)	תקופת הדיווח	שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו																		
שיעור היוון 5.15%	היוון ההכנסות ע"פ שיטת ההיוון הישיר, הממירה הכנסה של שנה בודדת לאינדקציה של ערך, בניכוי הפרשה לגמור	אין	BBG, Inc.	0%	91%	17,395	349,643	349,643	332,248	2023	<table border="1"> <tr> <td>שם הנכס</td> <td>Miroza 3</td> </tr> <tr> <td>מיקום הנכס</td> <td>601 Ridge Hill Blvd, Yonkers, NY 10710</td> </tr> <tr> <td>מועד סיום בניה משוער</td> <td>רבעון 1 2024</td> </tr> <tr> <td>מטבע פעילות</td> <td>דולר ארה"ב</td> </tr> <tr> <td>שימוש עיקרי</td> <td>מגורים</td> </tr> <tr> <td>השקעה כוללת צפויה (באלפי ש"ח)</td> <td>311,048</td> </tr> <tr> <td>חלק החברה בפועל (%)</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>שטחי נכס מיועדים לפי שימושים (באלפי מ"ר) (משקף 100% מהנכס)</td> <td>מגורים: 16.32</td> </tr> </table>	שם הנכס	Miroza 3	מיקום הנכס	601 Ridge Hill Blvd, Yonkers, NY 10710	מועד סיום בניה משוער	רבעון 1 2024	מטבע פעילות	דולר ארה"ב	שימוש עיקרי	מגורים	השקעה כוללת צפויה (באלפי ש"ח)	311,048	חלק החברה בפועל (%)	100	שטחי נכס מיועדים לפי שימושים (באלפי מ"ר) (משקף 100% מהנכס)	מגורים: 16.32		
שם הנכס	Miroza 3																												
מיקום הנכס	601 Ridge Hill Blvd, Yonkers, NY 10710																												
מועד סיום בניה משוער	רבעון 1 2024																												
מטבע פעילות	דולר ארה"ב																												
שימוש עיקרי	מגורים																												
השקעה כוללת צפויה (באלפי ש"ח)	311,048																												
חלק החברה בפועל (%)	100																												
שטחי נכס מיועדים לפי שימושים (באלפי מ"ר) (משקף 100% מהנכס)	מגורים: 16.32																												
-	גישת העלות המבוססת על הוספת שווי עלות ההקמה שהושקעה וההשבחה לשווי קרקע פנויה הנאמדת על פי גישת ההשוואה, בהתאם לשימוש המיטבי	אין	BBG, Inc.	0%	34%	4,899	153,428	153,428	148,529	2022	<table border="1"> <tr> <td>מועד רכישת הקרקע</td> <td>רבעון 1 2021</td> </tr> <tr> <td>מועד סיום בניה משוער</td> <td>רבעון 2 2025</td> </tr> <tr> <td>מטבע פעילות</td> <td>דולר ארה"ב</td> </tr> <tr> <td>שימוש עיקרי</td> <td>מגורים</td> </tr> <tr> <td>השקעה כוללת צפויה (באלפי ש"ח)</td> <td>485,048</td> </tr> <tr> <td>חלק החברה בפועל (%)</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>שטחי נכס מיועדים לפי שימושים (באלפי מ"ר) (משקף 100% מהנכס)</td> <td>מגורים: 17.35 מסחר: 0.16</td> </tr> </table>	מועד רכישת הקרקע	רבעון 1 2021	מועד סיום בניה משוער	רבעון 2 2025	מטבע פעילות	דולר ארה"ב	שימוש עיקרי	מגורים	השקעה כוללת צפויה (באלפי ש"ח)	485,048	חלק החברה בפועל (%)	100	שטחי נכס מיועדים לפי שימושים (באלפי מ"ר) (משקף 100% מהנכס)	מגורים: 17.35 מסחר: 0.16				
מועד רכישת הקרקע	רבעון 1 2021																												
מועד סיום בניה משוער	רבעון 2 2025																												
מטבע פעילות	דולר ארה"ב																												
שימוש עיקרי	מגורים																												
השקעה כוללת צפויה (באלפי ש"ח)	485,048																												
חלק החברה בפועל (%)	100																												
שטחי נכס מיועדים לפי שימושים (באלפי מ"ר) (משקף 100% מהנכס)	מגורים: 17.35 מסחר: 0.16																												
-	-	-	-	0%	13%	-	66,128	66,128	66,128	2021	<table border="1"> <tr> <td>שם הנכס</td> <td>Hudson 44</td> </tr> <tr> <td>מיקום הנכס</td> <td>40-44 Hudson street, Yonkers, NY 10701</td> </tr> <tr> <td>מועד רכישת הקרקע</td> <td>רבעון 1 2021</td> </tr> <tr> <td>מועד סיום בניה משוער</td> <td>רבעון 2 2025</td> </tr> <tr> <td>מטבע פעילות</td> <td>דולר ארה"ב</td> </tr> <tr> <td>שימוש עיקרי</td> <td>מגורים</td> </tr> <tr> <td>השקעה כוללת צפויה (באלפי ש"ח)</td> <td>485,048</td> </tr> <tr> <td>חלק החברה בפועל (%)</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>שטחי נכס מיועדים לפי שימושים (באלפי מ"ר) (משקף 100% מהנכס)</td> <td>מגורים: 17.35 מסחר: 0.16</td> </tr> </table>	שם הנכס	Hudson 44	מיקום הנכס	40-44 Hudson street, Yonkers, NY 10701	מועד רכישת הקרקע	רבעון 1 2021	מועד סיום בניה משוער	רבעון 2 2025	מטבע פעילות	דולר ארה"ב	שימוש עיקרי	מגורים	השקעה כוללת צפויה (באלפי ש"ח)	485,048	חלק החברה בפועל (%)	100	שטחי נכס מיועדים לפי שימושים (באלפי מ"ר) (משקף 100% מהנכס)	מגורים: 17.35 מסחר: 0.16
שם הנכס	Hudson 44																												
מיקום הנכס	40-44 Hudson street, Yonkers, NY 10701																												
מועד רכישת הקרקע	רבעון 1 2021																												
מועד סיום בניה משוער	רבעון 2 2025																												
מטבע פעילות	דולר ארה"ב																												
שימוש עיקרי	מגורים																												
השקעה כוללת צפויה (באלפי ש"ח)	485,048																												
חלק החברה בפועל (%)	100																												
שטחי נכס מיועדים לפי שימושים (באלפי מ"ר) (משקף 100% מהנכס)	מגורים: 17.35 מסחר: 0.16																												

נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה				פריט מידע																									
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	תלות במעריך השווי	שם מעריך השווי	שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	שיעור השלמה בתום השנה (%)	רווחי בערוך בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות (מאוחד) (באלפי ש"ח)	תקופת הדיווח	שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו																		
שיעור היוון 5.15%	גישת העלות המבוססת על הוספת שווי עלות ההקמה שהושקעה וההשבחה לשווי קרקע פנויה הנאמדת על פי גישת ההשוואה, בהתאם לשימוש המיטבי	אין	BBG, Inc.	0%	18%	5,009	174,821	174,821	166,691	2023	<table border="1"> <tr> <td>שם הנכס</td> <td>Hudson 44</td> </tr> <tr> <td>מיקום הנכס</td> <td>40-44 Hudson street, Yonkers, NY 10701</td> </tr> <tr> <td>מועד רכישת הקרקע</td> <td>רבעון 1 2021</td> </tr> <tr> <td>מועד סיום בניה משוער</td> <td>רבעון 2 2025</td> </tr> <tr> <td>מטבע פעילות</td> <td>דולר ארה"ב</td> </tr> <tr> <td>שימוש עיקרי</td> <td>מגורים</td> </tr> <tr> <td>השקעה כוללת צפויה (באלפי ש"ח)</td> <td>485,048</td> </tr> <tr> <td>חלק החברה בפועל (%)</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>שטחי נכס מיועדים לפי שימושים (באלפי מ"ר) (משקף 100% מהנכס)</td> <td>מגורים: 17.35 מסחר: 0.16</td> </tr> </table>	שם הנכס	Hudson 44	מיקום הנכס	40-44 Hudson street, Yonkers, NY 10701	מועד רכישת הקרקע	רבעון 1 2021	מועד סיום בניה משוער	רבעון 2 2025	מטבע פעילות	דולר ארה"ב	שימוש עיקרי	מגורים	השקעה כוללת צפויה (באלפי ש"ח)	485,048	חלק החברה בפועל (%)	100	שטחי נכס מיועדים לפי שימושים (באלפי מ"ר) (משקף 100% מהנכס)	מגורים: 17.35 מסחר: 0.16
שם הנכס	Hudson 44																												
מיקום הנכס	40-44 Hudson street, Yonkers, NY 10701																												
מועד רכישת הקרקע	רבעון 1 2021																												
מועד סיום בניה משוער	רבעון 2 2025																												
מטבע פעילות	דולר ארה"ב																												
שימוש עיקרי	מגורים																												
השקעה כוללת צפויה (באלפי ש"ח)	485,048																												
חלק החברה בפועל (%)	100																												
שטחי נכס מיועדים לפי שימושים (באלפי מ"ר) (משקף 100% מהנכס)	מגורים: 17.35 מסחר: 0.16																												
שיעור היוון 5%	גישת העלות המבוססת על הוספת שווי עלות ההקמה שהושקעה וההשבחה לשווי קרקע פנויה הנאמדת על פי גישת ההשוואה, בהתאם לשימוש המיטבי	אין	BBG, Inc.	0%	3%	-	84,006	84,006	80,885	2022	<table border="1"> <tr> <td>שם הנכס</td> <td>Hudson 44</td> </tr> <tr> <td>מיקום הנכס</td> <td>40-44 Hudson street, Yonkers, NY 10701</td> </tr> <tr> <td>מועד רכישת הקרקע</td> <td>רבעון 1 2021</td> </tr> <tr> <td>מועד סיום בניה משוער</td> <td>רבעון 2 2025</td> </tr> <tr> <td>מטבע פעילות</td> <td>דולר ארה"ב</td> </tr> <tr> <td>שימוש עיקרי</td> <td>מגורים</td> </tr> <tr> <td>השקעה כוללת צפויה (באלפי ש"ח)</td> <td>485,048</td> </tr> <tr> <td>חלק החברה בפועל (%)</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>שטחי נכס מיועדים לפי שימושים (באלפי מ"ר) (משקף 100% מהנכס)</td> <td>מגורים: 17.35 מסחר: 0.16</td> </tr> </table>	שם הנכס	Hudson 44	מיקום הנכס	40-44 Hudson street, Yonkers, NY 10701	מועד רכישת הקרקע	רבעון 1 2021	מועד סיום בניה משוער	רבעון 2 2025	מטבע פעילות	דולר ארה"ב	שימוש עיקרי	מגורים	השקעה כוללת צפויה (באלפי ש"ח)	485,048	חלק החברה בפועל (%)	100	שטחי נכס מיועדים לפי שימושים (באלפי מ"ר) (משקף 100% מהנכס)	מגורים: 17.35 מסחר: 0.16
שם הנכס	Hudson 44																												
מיקום הנכס	40-44 Hudson street, Yonkers, NY 10701																												
מועד רכישת הקרקע	רבעון 1 2021																												
מועד סיום בניה משוער	רבעון 2 2025																												
מטבע פעילות	דולר ארה"ב																												
שימוש עיקרי	מגורים																												
השקעה כוללת צפויה (באלפי ש"ח)	485,048																												
חלק החברה בפועל (%)	100																												
שטחי נכס מיועדים לפי שימושים (באלפי מ"ר) (משקף 100% מהנכס)	מגורים: 17.35 מסחר: 0.16																												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2021	<table border="1"> <tr> <td>שם הנכס</td> <td>Hudson 44</td> </tr> <tr> <td>מיקום הנכס</td> <td>40-44 Hudson street, Yonkers, NY 10701</td> </tr> <tr> <td>מועד רכישת הקרקע</td> <td>רבעון 1 2021</td> </tr> <tr> <td>מועד סיום בניה משוער</td> <td>רבעון 2 2025</td> </tr> <tr> <td>מטבע פעילות</td> <td>דולר ארה"ב</td> </tr> <tr> <td>שימוש עיקרי</td> <td>מגורים</td> </tr> <tr> <td>השקעה כוללת צפויה (באלפי ש"ח)</td> <td>485,048</td> </tr> <tr> <td>חלק החברה בפועל (%)</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>שטחי נכס מיועדים לפי שימושים (באלפי מ"ר) (משקף 100% מהנכס)</td> <td>מגורים: 17.35 מסחר: 0.16</td> </tr> </table>	שם הנכס	Hudson 44	מיקום הנכס	40-44 Hudson street, Yonkers, NY 10701	מועד רכישת הקרקע	רבעון 1 2021	מועד סיום בניה משוער	רבעון 2 2025	מטבע פעילות	דולר ארה"ב	שימוש עיקרי	מגורים	השקעה כוללת צפויה (באלפי ש"ח)	485,048	חלק החברה בפועל (%)	100	שטחי נכס מיועדים לפי שימושים (באלפי מ"ר) (משקף 100% מהנכס)	מגורים: 17.35 מסחר: 0.16
שם הנכס	Hudson 44																												
מיקום הנכס	40-44 Hudson street, Yonkers, NY 10701																												
מועד רכישת הקרקע	רבעון 1 2021																												
מועד סיום בניה משוער	רבעון 2 2025																												
מטבע פעילות	דולר ארה"ב																												
שימוש עיקרי	מגורים																												
השקעה כוללת צפויה (באלפי ש"ח)	485,048																												
חלק החברה בפועל (%)	100																												
שטחי נכס מיועדים לפי שימושים (באלפי מ"ר) (משקף 100% מהנכס)	מגורים: 17.35 מסחר: 0.16																												

להלן מובאת סקירה של דינים מסוימים החלים על החברה ועל הזכויות והחובות של החברה כמי שפועלת בתחום הנדל"ן להשקעה, אשר הנה תיאור של ההוראות המהותיות בנושא ואינה מתיימרת להוות תיאור ממצה של כל הדינים החלים על החברה.

(א) דיני איכות סביבה החלים על תחום הפעילות החברה

לפי חוקים ותקנות פדראליים, מדינתיים ומקומיים בנושא השמירה על איכות הסביבה, כבעלים או מפעיל בהווה או בעבר של נכס מקרקעין, הגורמים הרלבנטיים בחברה להיות עלולים לשאת באחריות ובעלויות הנובעים מהימצאות של חומרים מסוכנים, תחליפים, פסולת או מוצרי דלק בתוך, מתחת או מעל או מפליטת חומרים אלה מהנכס, כולל עלויות חקירה או שיקום, נזק למשאבים טבעיים, או חבות לצד שלישי בגין פגיעות אישיות או נזק לנכס. החוקים האמורים מטילים, לעתים, אחריות ללא קשר לשאלה האם הבעלים ו/או המפעיל ידעו או היו אחראים לנוכחות או שחרור של חומרים כאמור, והאחריות יכולה להיות ביחד או לחוד. נוכחות של חומרים מסוכנים, מזהמים, או הפרות סביבתיות, בכל נכס עלולה להפחית מערכו, לפגוע בפעילות או ביכולת המימוש שלו ולחשוף את החברה להתחייבות מהותית, לרבות אחריות הגבוהה משווי הנכס הרלוונטי. קיומם של תנאים סביבתיים, כגון: צבע עופרת, חומר המכיל אזבסט או biphenyls polychlorinated בנכסים עלולה לחשוף בעלי נכסים לתביעות בגין נזקים אישיים שנגרמו לאנשים שנחשפו אליהם כמו גם לתשלום עלויות תיקון או הקלה תחת חוקי המדינה וחוקים סביבתיים פדראליים. חוקים סביבתיים יכולים גם ליצור שעבודים (liens) על אתרים מזהמים לטובת הממשלה עבור נזקים ועלויות שייגרמו לה לצורך טיפול בזיהומים כאמור.

חוקי המדינה והחוקים הפדראליים בגין חקיקה סביבתית הוחמרו במהלך השנים ולא ניתן להעריך את השפעתם של חוקים עתידיים כאמור על שווי כל נכס.

(ב) החוק בדבר אזרחי ארה"ב בעלי מוגבלויות (Americans with Disabilities Act)

על פי החוק בדבר אזרחי ארצות הברית בעלי מוגבלויות משנת 1990 ("ADA") מקומות ציבוריים חייבים לעמוד בדרישות החוק הפדראלי להנגשה ושימוש לאנשים מוגבלים. ה-ADA עלול לחייב הסרה של מחסומים מבניים המונעים גישה של אנשים בעלי מוגבלויות בשטחים ציבוריים מסוימים בנכסי החברה כאשר ניתן לסלק מכשולים אלה ללא קושי. אי ציות להוראות ה-ADA עלול לגרום להטלת קנסות או לפסיקת פיצויים לתובעים פרטיים.

(ג) חקיקה מקומית בדבר ייעודי המקרקעין ושינוים

על חברות הנכס יחולו הוראות דין שונות, לרבות הוראות הנוגעות לקבלת היתרים נדרשים לביצוע פעולות בנכסים. בנוסף, במקרה של שינויים בתקנות ובקודים הנוגעים לבנייה ותכנון שייכנסו לתוקפם לאחר ביצוע שיפורים בנכסים, יתכן כי שיפורים אלה לא יתאמו באופן מלא את הוראות הדין. יתכן ששינויים כאלה בחוקי תכנון ובנייה עלולים להגביל את יכולתה של החברה וחברות הבנות שלה לבנות מחדש את היסודות במקרה של פגיעה משמעותית בנכס. למיטב ידיעת החברה, החברה עומדת מכל הבחינות המהותיות בכל דרישות הדין המהותיות.

(ד) רפורמות בחוקי שכירות

ביוני 2019 העבירה מדינת ניו יורק שורה של רפורמות במסגרת חוק יציבות הדיור וחוק הגנת הדייר, אשר תיקנו וקבעו סדרה של חוקי שכר זירה למגורים שנחקקו על ידי המדינה והעיר ניו יורק. להערכת החברה, הרפורמות האמורות לא צפויות להשפיע באופן מהותי על הפעילות או שווי הנכסים של החברה.

(ה) השפעות האינפלציה ועליית הריבית בתחום פעילות נדל"ן למגורים בארה"ב

החל משנת 2021, חלה עלייה גלובלית בשיעורי האינפלציה, לרבות בארה"ב. בשנת 2022 עמד שיעור האינפלציה השנתי בארה"ב על כ-6.5%. במהלך תקופת הדוח, החלה האטה בקצב האינפלציה שהסתכמה בשנת 2023 של כ-3.4%. כפועל יוצא מעליית המחירים ובניסיון להפחית את קצב האינפלציה, במהלך שנת 2022 ובתחילת שנת 2023, במשך תקופה של 15 חודשים, הבנק המרכזי בארה"ב העלה ב-10 החלטות רצופות את שיעור הריבית הפדרלית עד לרמה בטווח שעומד על 5%-5.25%. בחודש יוני 2023 בחר הבנק המרכזי להותיר את שיעור הריבית הפדרלית בטווח זה. עם זאת, בחודש יולי 2023, הוחלט להעלות את הריבית בשיעור של 0.25% לטווח של 5%-5.25%, הריבית הגבוהה ביותר ב-22 השנים האחרונות.

למועד דוח זה, הלוואות שהקבוצה נטלה בארה"ב בסך של כ-123 מיליון דולר נושאות ריבית משתנה כשבגין הלוואה בסך של 71 מיליון דולר נרכש מכשיר גידור כנגד עלייה בשיעורי הריבית. בנוסף, סך של כ-6 מיליון דולר הועמד למימון קרקע כשהחברה נדרשת

לתשלום ריבית באופן שוטף וסך של כ- 46 מיליון דולר ניטל במסגרת ליווי בנקאי לפרויקט בהקמה, כשעלויות הריבית נכללות במסגרת תקציב הפרויקט.

להערכת החברה, עליית ריבית הבסיס בשיעור נוסף של 1% תגרום לעלייה בעלויות המימון השנתיות של כ- 4.5 מיליון ש"ח. עם זאת, עליה כאמור אינה צפויה להשית נטל תזרימי משמעותי על החברה לאור האמור לעיל.

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

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

הערכות החברה בדבר השלכות האפשריות העתידיות של השינויים באינפלציה ושיעורי הריבית בארה"ב על פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן למגורים בארה"ב מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק נירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות של החברה נכון למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים כיום בידי החברה והמגמות שקיימות בשוק, ואשר אין כל ודאות כי יתממש, כולו או חלקו, והעשוי להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובהם, בין היתר, גורמים מאקרו-כלכליים ומצב השווקים והכלכלה בארה"ב ובעולם, ו/או התממשות איזה מבין גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 להלן.

מידע ברמת הקבוצה בכללותה

8. הון אנושי

8.1 המבנה הארגוני

נכון ליום 31.12.2023 הקבוצה מעסיקה 104 עובדים⁵⁹ (נכון ליום 31.12.2022 - 100 עובדים ולימים 31.12.2021 - 34 עובדים). בתרשים שלהלן מתואר המבנה הארגוני של החברה, כפיפות המחלקות השונות להנהלת החברה והתפלגות המועסקים בקבוצה סמוך למועד זה:



8.2 תנאי העסקה של עובדי החברה, אימונים והדרכות

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

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

8.3 תנאי ההעסקה של נושאי המשרה

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

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

9. הון חוזר

ההון החוזר של הקבוצה על בסיס מאוחד, ליום 31 בדצמבר 2023, הינו 310 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2022 היה לחברה הון חוזר חיובי בסך של 357 מיליון ש"ח.

ההון החוזר כולל בעיקר את מלאי בניינים בהקמה, נטו ואת המזומנים ושווי המזומנים, מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי, הלוואות ופיקדונות לזמן קצר, לקוחות והכנסות לקבל בצד הנכסים השוטפים - ומנגד אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, חלויות שוטפות של אגרות חוב, ספקים, קבלנים ונותני שירותים, בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה ומקדמות מרוכשי דירות, נטו בצד ההתחייבויות השוטפות.

⁵⁹ יצוין כי לחברה 6 עובדים נוספים המועסקים בחברת שיכון ופיתוח ניהול נכסי משב"ש בע"מ, חברה נכדה בשליטת החברה, אשר טרם הרה-ארגון ב-2014 הוחזקה ע"י שיכון ופיתוח לישראל בע"מ, שהייתה עד להפרטתה ולרכישתה על ידי החברה, חברה ממשלתית. העובדים האמורים עוסקים בטיפול בהשכרה, תחזוקה ומכירת דירות מגורים עבור משרד השיכון והבינוי, בהתאם להסכם משנת 1994, אשר לא הוגבל בזמן, ועלות העסקת מרביתם ממומנת על-ידי משרד הבינוי והשיכון.

להלן פרוט רכיבים עיקריים של ההון החוזר של הקבוצה :

מלאי בנינים למכירה

יתרת סעיף זה מסתכמת ביום 31.12.2023 ב-1,892 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר הפרויקטים של הקבוצה בביצוע ראו טבלאות המתייחסות לפרויקטים בביצוע בסעיף 4.12.1 לעיל.

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

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

התחייבויות לקבלנים וספקים

הקבוצה מקבלת אשראי מקבלנים וספקים לתקופות שונות שבין 30 ל-60 יום מתום חודש ביצוע העבודה או מתן השרות. ממוצע ימי האשראי של הקבוצה לשנת 2023 עמד על כ-60 ימים מתום חודש ביצוע העבודה או מתן השרות. היתרה לזכות הספקים והקבלנים ליום 31.12.2023 מסתכמת בכ-210 מיליון ש"ח.

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

התחייבויות בגין חוזים

מסתכם ליום 31.12.2023 בסך של 832 מיליון ש"ח.

10. מימון

פעילות החברה ממומנת מהון עצמי, מתקבולים מרוכשי דירות ובאמצעות אשראי מהמערכת הבנקאית, מגופים פיננסיים ומשוק ההון (באמצעות הנפקת אגרות חוב). בהקשר זה יצוין כי נכון לסוף שנת 2023, עיקר האשראי שקיבלה החברה נובע מאגרות חוב ומהלוואות שהועמדו לחברה על ידי המערכת הבנקאית לרכישת קרקעות.

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

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

10.2 פרטים בדבר מימון הקבוצה

אשראי שהתקבל בין תאריך המאזן ועד בסמוך למועד דוח זה

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

מסגרות אשראי בבנקים

נכון למועד הדוח לחברה מסגרת אשראי כספי בלתי ספציפי (סולו) בסך של 120 מיליון ש"ח [נכון למועד אישור דוח זה - 170 מיליון ש"ח]. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ניצלה החברה סך של 109.5 מ"ש"ח ממסגרת זו.

10.3 אשראי בריבית משתנה

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שקיבלה החברה בשנים 2022-2023 :

סכום האשראי במיליוני ש"ח ליום 31.12.2023	שיעור הריבית המשוקלל סמוך למועד הדוח	טווח הריבית *		מנגנון השינוי (משוקלל)	מטבע
		2022	2023		
1,381	7.08%	6.15%-5%	7.6%-6.5%	פריים בישראל	ש"ח
445	9.22%	8.23%-7.77%	9.36%-8.99%	SOFR	דולר

(* טווח הריביות נכון לסוף השנה)

10.4 הלוואות מהותיות

נכון למועד הדוח לחברה אין הלוואות מהותיות לרבות הסכמי ליווי בנקאי מהותיים, למעט כמפורט בסעיף 10.5 להלן. למידע בדבר הסכמי ליווי בגין פרויקטים מהותיים מאוד ראו סעיפים 4.13.1-4.13.5.

תנית הפרה צולבת: נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה ו/או חברות הקבוצה (להלן ביחד: "החברה") הלוואות בהיקף כולל של כ- 1.8 מיליון ש"ח אשר כל אחת מהן אינה מהווה הלוואה מהותית.

מסמכי האשראי בהם התקשרה ומתקשרת מעת לעת החברה לצורך נטילת הלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מיידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת (Cross-Default) של אשראים אחרים של החברה (כאשר אותם אשראים אחרים עשויים להיות אשראים מעל היקף מסוים שנקבע, אשראים שלא הוגבלו בסכום, אשראים שהועמדו על ידי אותו מלווה בלבד או אשראים שהועמדו על ידי כל מלווה שהוא) וכן עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה ו/או ביכולתה לשרת חובותיה. לאור כך, העמדה לפירעון מיידי של אשראי לא מהותי שהועמד לחברה עלולה להביא להעמדה לפירעון מיידי של אשראים אחרים. כן יצוין כי הסכמי האשראי של החברה כוללים עילות לפירעון מיידי, אשר חלקן אינן נוגעות למצבה הפיננסי של החברה אלא נושאות אופי טכני ו/או נוגעות לעמידת הפרויקטים המלווים בתנאים ואבני דרך שונים של הפרויקטים, כאשר, על פי נוסח הסכמי האשראי, אי עמידה בהן מקימה לכאורה לבנק המלווה עילה לפירעון מיידי של האשראי (להלן: "העילות הלא פיננסיות"). ככלל, מניסיון החברה ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, הבנק המלווה אינו רואה באי עמידתה של החברה בעילות הלא פיננסיות כעילות אשר דורשות את פרעון המיידי בפועל של הלוואות הרלבנטיות ובמקרים אלו, על סמך ניסיון העבר של החברה וככל שהבנק המלווה כלל מתייחס לאי עמידת החברה בעילה הלא פיננסית, הצדדים מגיעים להבנות שונות ביחס לריפוי העילה (בדרך של מתן אורכות זמן וכו'), בין מראש (קרי, בטרם התממשות העילה הלא פיננסית) ובין בדיעבד. לאור האמור, ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, החברה אינה רואה בעילות הלא פיננסיות כאמור כעילות שעלולות להביא בפועל להעמדה לפירעון מיידי של האשראים האמורים.

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

10.5 תעודות התחייבות

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

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

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

10.7 מגבלות נוספות

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

החברה ואגרות החוב שהנפיקה החברה ושהינן במחזור, מדורגות נכון למועד דוח זה על ידי מידרוג בע"מ, כדלקמן⁶⁰:

אופק הדירוג	דירוג	מועד הדירוג האחרון	סדרת אגרות החוב הרלוונטית
חיובי	A2.il	25.3.2024	החברה
חיובי	A2.il	25.3.2024	סדרה 12
חיובי	A2.il	25.3.2024	סדרה 13
חיובי	A2.il	25.3.2024	סדרה 14
חיובי	A2.il	25.3.2024	סדרה 15

התחייבות לבעלי האג"ח בנוגע לדירוג החברה

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרות 12-15) התחייבה החברה שתפעל לכך שאגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי חברה מדרגת המאשרת על ידי הממונה על שוק ההון במשרד האוצר וזאת עד למועד הפירעון המוחלט של כל התחייבויות החברה על פי אגרות החוב.

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

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

10.9 בטחונות

10.9.1 בטחונות כלפי גופים מממנים

התחייבויות שוטפות וארוכות טווח שהתקבלו על-ידי חברות הקבוצה, אשר יתרתן ליום 31.12.2023 כ- 1,896 מיליון ש"ח, מובטחות בשעבוד קבוע על הנכסים שנרכשו באמצעותן. בנוסף, החברה התחייבה כלפי בנק לאומי שלא לשעבד את החזקותיה, במישרין ובעקיפין, באזורים בנין.

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

10.9.2 בטחונות כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה

אגרות החוב של החברה (סדרות 12-14) שבמחזור נכון למועד הדוח, אינן מובטחות בשעבוד. לפרטים בדבר התחייבויות החברה במסגרת שטרי הנאמנות לאגרות החוב הללו, לרבות התחייבות לשעבוד שלילי על מניות אזורים בנין, ראו בחלק ו' לדוח הדירקטוריון.

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

⁶⁰ לפרטים בדבר הדירוג העדכני כאמור, לרבות היסטוריית דירוגים, ראו דיווח מיידי של החברה שפורסם ביום 25 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-025381), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

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

11. מיסוי

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

12. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

משרדי החברה

משרדי החברה הראשיים ממוקמים בתל-אביב והינם בחכירה מעיריית תל אביב עד לחודש אוגוסט 2025. במהלך שנת 2022, התקשרה אזורים בנין עם עיריית תל-אביב בהסכם שיפוץ לפיו התחייבה העירייה להתקשר עם אזורים בנין בהסכם חכירה עד ליום 31.8.2025 וזאת בהתקיים התנאים הקבועים בהסכם השיפוץ, לרבות ביצוע השיפוץ ותשלום דמי החכירה אשר שולמו על ידי אזורים בנין.

לפרטים נוספים אודות הרכוש הקבוע של החברה ראו באור 14 לדוחות הכספיים. העלות המופחתת של הרכוש הקבוע של החברה הסתכמה ליום 31.12.2023 ב- 15,755 אלפי ש"ח, ליום 31.12.2022 ב- 16,622 אלפי ש"ח וליום 31.12.2021 ב- 16,205 אלפי ש"ח.

13. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

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

- נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, הסתרת נוף, פגיעה בקרקע, פינוי עפר ופסולת הבניה וכו'. נושאים אלו מוסדרים בדרך כלל במסגרת תכניות בנין עיר, היתרי הבניה הניתנים לקבוצה והוראות מינהל של הרשויות המפקחות⁶¹. בחלק מהמקרים נדרשת הכנת תסקיר סביבתי טרם תחילת הפעילות בפרויקט.
- הגנה על הפרויקט עצמו ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממבני תעשייה וכבישים סואנים, קירבה למתקני אשפה או חשמל וכו'.
- לצורך קבלת היתרי הבניה להקמת הפרויקטים של החברה על החברה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות החקיקה וחוקי העזר הרלוונטיים. כמו כן, עם תום הקמת הפרויקטים, כתנאי לקבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות כנדרש.

מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

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

⁶¹ יצוין כי התכנית הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024 כללה תזכיר חוק לפיו תוטל חובה על יצרני פסולת הבניין להתקשר עם בעל רישיון המחזיק במתקן מורשה שאליו תפונה פסולת הבנייה שייצרו, אך זו לא נכללה בחוק התכנית הכלכלית שאושר.

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

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

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

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

14.1 רשות מקרקעי ישראל

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

14.2 רישוי קבלני ביצוע

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

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

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

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

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

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

חוק המכר מטיל חובות שונות על מי שבונה דירות על מנת למוכרן לאחרים, ובכלל זאת בקשר עם תקופות בדיקת ואחריות בגין אי התאמות בדירות הנמכרות. בהתאם להוראות חוק המכר, מחויב המוכר למסור לכל רוכש מפרט המפרט באופן מדויק את כל הפריטים הכלולים בדירה הנמכרת. כן קובע חוק המכר הסדרים נוספים, ובהם הנוגעים לויתור על-ידי הקונים על פריטים במפרט תמורת זיכוי, מגבלות על שכר טרחת עורך דין שקבלן רשאי להשית על רוכש דירה, ריבית הפיגורים

שתיגבה מהרוכש בשל איחור בתשלום ופיצוי קבוע לקונה, ללא הוכחת נזק, בגין איחור במסירת הדירה העולה על חודש (או על שישים ימים החל מהיום הראשון לאיחור, בחוזים עליהם חל החוק בנוסחו הקודם) מהמועד המוסכם, החל מהיום הראשון לאיחור. צו מכר דירות עוסק בעיקרו בדרישות והוראות בנוגע למפרט הטכני של יחידת הדיור הנמכרת.

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

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

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

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

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

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

ביום 3 בנובמבר 2021 פורסמו ברשומות תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הודעה בדבר העדר ליווי פיננסי). על פי התקנות, על מוכר דירה שהתקשר בהסכם מכר החל מיום 3 בדצמבר 2021, למסור לקונה הודעה בכתב בנוסח הקבוע בתקנות על כך שהוא לא התקשר עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי, במסמך נפרד (עד מועד החתימה על חוזה המכר) או כחלק מחוזה המכר (במעמד החתימה על חוזה הרכישה).

ביום 30 במאי 2022 פורסמו ברשומות תקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב-2022, לפי ריבית הפיגורים שתיגבה מהרוכש בשל איחור בתשלום יהיה אחד מאלה, לפי

העניין: (1) קיים חשבון המשמש להפקדת תשלומי הקונה לפי חוזה המכר - שיעור הריבית המרבי על אשראי שקבע התאגיד הבנקאי לפי הודעת השינויים האחרונה שפרסם התאגיד הבנקאי לפני תחילת החודש שבו נכרת החוזה; (2) לא קיים חשבון כאמור - שיעור הריבית הצמודה בצירוף הפרשי הצמדה. תקנות אלו נכנסו לתוקף 30 ימים מיום פרסומן, והן חלות על חוזים שנכרתו ביום התחילה או לאחריו.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

במסגרת חוק ההסדרים 2021 תוקנו דיני התכנון והבניה במספר נושאים:

הקלות

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

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

הסבת שטחי תעסוקה למגורים

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

תוספת זכויות בניה למטרת דיור בהישג יד

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

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

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

היטל השבחה

החל מהמועד הקובע, 1 במאי 2022, שיעור ההיטל שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תכנית פיננסי בינוי הוא רבע השבחה. יחד עם זאת נקבע כי כל רשות מקומית רשאית עד למועד הקובע, לחלק את השטח בתחומה לאזורים ולקבוע כי בכל אזור (שטח אזור לא יפחת מ-30 דונם), יוטל היטל ששיעורו יעמוד על מחצית או רבע השבחה, או שלא תחול בו חובת תשלום היטל כלל. קביעת הרשות תחול לתקופה של 5 שנים מהמועד הקובע. בתום כל 5 שנים רשאית הרשות לקבוע מחד את שיעור ההיטל. הרשות המקומית תערוך את החישוב, בהתחשב בין היתר בשיקולים הנוגעים לערכי הקרקע, לצפיפות יחידות הדירור הקיימות והצפויה. ההיטל יחול גם על תכנית שהוגשה למוסד תכנון לפני המועד הקובע. ככל והרשות תקבע היטל שונה ממה שנקבע בחוק, יחול ההיטל שקבעה הועדה. ככל ולא תקבע הועדה מתחמים עם שיעורים שונים של מס יחול ההיטל שחל בהוראות החוק.

תיקון 139 לחוק התכנון והבניה

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

ביום 6 ביוני 2023 פורסם חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024) התשפ"ג-2023, הידוע גם כ-"חוק ההסדרים", ובמסגרתו בוצעו תיקונים גם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, שאלו עיקריהם ואשר גם הם נועדו לנסות להקל על הליכי התכנון והרישוי ולהסיר חסמים בתחום:

• הגשת תכנית - "בעל עניין בקרקע" - בהתאם לחוק התכנון והבניה, גם "בעל עניין בקרקע", כלומר מי שיש לו זכות בחלק מסוים מהקרקע הנכללת בתכנית, בשיעור של 75%, רשאי להגיש תכנית. בתיקון לחוק הופחת השיעור, ודי בזכות ב-66% בלבד מהקרקע, הנכללת בתכנית, כדי להגיש תכנית.

• הרחבת סמכויות ועדות מקומיות לאישור תכניות - התיקון לחוק מרחיב את סמכותן של ועדות מקומיות, והן הוסמכו לאשר גם תכניות הכוללות את השינויים המפורטים להלן. סמכות זו מוגבלת, והוועדה המקומית לא רשאית לאשר תכנית מכח התיקון לחוק, אם היא סותרת תכנית מתאר כוללנית או תכנית כוללת להתחדשות עירונית:

- שינוי ייעוד מתעסוקה או מסחר למגורים - בהתאם לתיקון לחוק ועדה מקומית ("רגילה") מוסמכת לאשר תכנית המשנה את ייעודה של קרקע בתחום רשות עירונית המיועדת לתעסוקה או למסחר לייעוד מגורים.

- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים - בהתאם לתיקון לחוק ועדה מקומית תהא מוסמכת לאשר תוספת זכויות בניה למגרש המיועד למגורים בתחום רשות עירונית (ובלבד שאין בו מבנה המיועד לשימור), בשיעורים המנויים בתיקון לחוק ועד ל"שטח מירבני", שהוא ביחס לוועדה "רגילה" - בין 1,000 מ"ר ל-3,500 מ"ר (תלוי במספר שיקולים) וביחס לוועדה עצמאית - עד ל-5,000 מ"ר.

- הוספת זכויות ושימושים לצורכי ציבור במגרש המיועד למגורים - ועדה מקומית מוסמכת לאשר תוספת שימושים לצרכי ציבור, במגרשים המיועדים למגורים או ששונה ייעודם למגורים, וכן להגדיל את השטח הכולל המותר לבניה לשם כך.

• העברת תכנית לטיפול המועצה הארצית- בהתאם להוראות סעיף 109א(ב)(2) לחוק התכנון והבניה, במקרה בו ועדה מחוזית איננה עומדת במועדים שנקבעו באותו סעיף לטיפול בתכנית שהוגשה לה, מגיש התכנית רשאי לבקש את העברתה למועצה הארצית. בתיקון לחוק, זכות זו הפכה לחובה, ונקבע כי אם מדובר בתכנית למגורים הכוללת למעלה מ-500 יחיד, מזכיר הוועדה המחוזית מחויב להעבירה בתוך 7 ימים לטיפול המועצה הארצית, אף אם מגיש התכנית לא ביקש זאת.

• הגבלה על זכות להגשת ערר על החלטת ועדה מקומית עצמאית בעניין תכנית - בתיקון לחוק, נקבע כי הגשת ערר על החלטת ועדה מקומית עצמאית בתכנית שבסמכותה, על ידי מגיש התכנית, מי שהתנגדותו לתכנית נדחתה ומי שהשמיע טענות לפי סעיף 106(ב), איננה בזכות אלא טעונה קבלת רשות מידי יו"ר ועדת הערר המחוזית. תיקון זה איננו מגביל את זכותם של יתר הגורמים המנויים בסעיף 112 לחוק להגשת ערר, וכן איננו מגביל את הזכות להגשת ערר על החלטת ועדה מקומית רגילה.

• מתן היתר בניה אף במקרה בו הוגש ערר על החלטת הוועדה המקומית - על פי הוראות סעיף 152 לחוק התכנון והבניה, משהוגש ערר על החלטה לתת היתר לא יינתן היתר עד למתן החלטה בוועדת הערר. בתיקון לחוק הוסמכה ועדת הערר לאשר מתן היתר, גם אם הוגש ערר, בשים לב להיקף ההשפעה של נושא הערר על ההיתר ולאפשרות השבת המצב לקדמותו.

• הקמת מוסד רישוי ארצי - בתיקון לחוק נקבעו הוראות להקמת מוסד רישוי ארצי, אשר יוכל בנסיבות מסוימות המנויות בתיקון לפעול לעניין מתן היתרי בניה, כרשות רישוי מקומית, ועדה מקומית ומהנדס הוועדה המקומית. בהתאם לתיקון לחוק, מגיש בקשה להיתר לבניה של 80 יחידות דיור לפחות, רשאי לבקש את העברת הטיפול בבקשה למוסד הרישוי הארצי, במקרה בו חלפו 8 חודשים ממועד קליטת הבקשה (או 12 חודשים במידה ונדרש אישור מוסד תכנון שאינו רשות הרישוי), וטרם ניתנה החלטה על מתן היתר או החלטה על סירוב לבקשה להיתר. הפניה למוסד רישוי ארצי בהתאם לתיקון לחוק היא חלופית לזכות להגשת ערר. התיקון לחוק קובע הוראות אופרטיביות הנוגעות להליכי הרישוי בפני מוסד רישוי ארצי, לרבות זכות להגשת ערר לוועדת משנה למועצה הארצית, וכן הוראות לעניין תשלום אגרות והיטלים והפקת דרישת תשלום היטל השבחה.

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

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

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

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

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

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

בחודש יולי 2018 פורסם ברשומות תיקון 6 לחוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006, כאשר במסגרת התיקון שונה גם שמו של החוק. מטרת התיקון הינה לעודד התחדשות עירונית על ידי מתן סט נוסף של כלים להתמודדות עם דיירים סרבנים - אפשרות לנקוט בהליכים גם טרם אישור תכנית איחוד וחלוקה, אפשרות אכיפה של ההסכם בנוסף לסעד הנזיקי שהיה קיים עובר לתיקון, וכן הסדרה חקיקתית של תנאים בהם צריך לעמוד היזם בשלב המו"מ והחתימות על ההסכם וביניהם חובת עריכת כנס טרם החתמה על ההסכם והצעת חלופות לקשישים. כמו כן מקנה החוק סמכות לממונה לבטל הסכם במקרים בהם מצא שהדייר חתם על ההסכם בשפה שאינה ידועה לו ומבלי שהוסברו לו עיקרי ההסכם.

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

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

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

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

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

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

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

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

- לא נחתמו הסכמי פינוי ובינוי עם 50% מהבעלים וזאת תוך שנתיים ממועד חתימת ההסכם הראשון, או שהיזם לא התקשר עם 60% מבעלי הדירות תוך 4 שנים ממועד חתימת ההסכם הראשון. (ככל שיש 40% דיור ציבורי במתחם החישוב ייערך ללא הדיור הציבורי)

- לא הוגשה תוכנית מפורטת (תכנית בהתאם לס. 83(א)(1) לחוק התכנון והבנייה) למוסד התכנון בתוך 4.5 שנים ממועד חתימת ההסכם הראשון (סעיף זה לא חלק על מתחם שהוכרז לפי ס. 14(א)(1) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית).

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

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

תיקונים נוספים שנקבעו בחוק ההסדרים 2021 לעניין פינוי ובינוי

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

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

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

הליך הכרזה - הכרזה על מתחם פיננסי ובינוי תעשה על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית חלף שר הבינוי והשיכון. כמו כן נקבע כי הכרזה לא תהיה מוגבלת בזמן, אולם מנהל הרשות רשאי לבטל הכרזה שנתן בהתקיים אחד מאלה: א. הבניה במתחם שהוכרז הושלמה בהתאם לתוכנית שאושרה. ב. ההכרזה ניתנה על סמך מידע מוטעה. ג. מנהל הרשות שוכנע כי מימוש המיזם אינו מתקדם באופן מספק. ד. מטעמים אחרים שיפורטו בהחלטתו.

לתיקוני חקיקה נוספים בתחום ההתחדשות העירונית שנחקקו במסגרת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024) התשפ"ג-2023 (חוק ההסדרים), ראו סעיף 4.12.13 לעיל.

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

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

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

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

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

חוק שחוקק במסגרת חוק ההסדרים והקובע הסדרים שונים לקידום מיזם המטרו, לרבות "מס המטרו" והיטל ההשבחה. נקבע כי תקציב המטרו אשר יעמוד על 150 מיליארד ש"ח, ימומן בחלקו מהיטל ההשבחה ומס המטרו. על פי החוק, בגין "תכניות משביחות" (תכנית משביחה הינה תכנית שהוסיפה זכויות בניה בהיקף העולה על 10% מזכויות הבניה הקיימות, ולכל הפחות 1,500 מ"ר) החלות ב"מתחם ההשפעה" של המטרו, וכן בגין תכניות אשר מעל ל-80% משטחן נמצא ב"מתחם ההשפעה" ישלמו בעלי המקרקעין היטל השבחה בשיעור של 40% לקופת הוועדה המקומית (ולא 50% כפי שנהוג כיום). לתשלום זה יתווסף מס מטרו בשיעור של 35% מההשבחה שישולם לאוצר המדינה (כלומר בסה"כ ישולם 75% מן ההשבחה). ההסדר האמור יחול על תכניות משביחות שהופקדו לאחר יום 1.1.2023, ועל כל תכנית משביחה שהופקדה בתוך תקופה של 20 השנים שלאחר מועד זה, וכן על הקלות ושימושים חורגים שיאושרו מתכניות שהופקדו בתקופה האמורה. לשר האוצר קיימת סמכות להאריך את תקופת ה-20 השנים ב-2 תקופות נוספות בנות 7.5 שנים כל אחת - היינו למשך 35 שנה בסך הכול. מתחמי ההשפעה יקבעו בהתאם להוראות תמ"א 70 (תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב). ככל שלא יקבעו עד ליום 31.12.22, יקבעו מתחמי השפעה זמניים.

לעניין הצעת חוק לרכיב נוסף למימון פרויקט המטרו ראו סעיף 0 לעיל.

14.13 אילוץ בגין ייזום פרויקטים

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

14.14 מגבלות בפרויקטי מגורים להשכרה

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

כמו כן, תוקנה הגדרת המונח "השכרה לטווח ארוך" בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה כך שהיא תכלול את ארבעת התנאים הבאים לפחות: תקופת השכירות לא תפחת מחמש שנים עם זכות ברירה לשכור את הדירה לתקופות שכירות נוספות שיחד עם תקופת השכירות הראשונה לא יפחתו מעשר שנים במצטבר, והכול, אלא אם כן נותרה תקופה קצרה יותר עד תום תקופת ההעמדה לשכירות; דמי השכירות, כולם או חלקם, אינם ניתנים להיוון, והם משולמים בתשלומים עיתיים לתקופות קצובות שכל אחת מהן אינה עולה על שישה חודשים, בתנאים שייקבעו בהסכם; דמי השכירות ביחידת דיור להשכרה לטווח ארוך לא יעלו, בתקופת השכירות הראשונה, על מחיר השוק ולא יועלו לאחר תום תקופת השכירות הראשונה לאותו שוכר אלא לפי שיעור עליית המדד בתוספת שיעור שיקבע השר ובלבד שלא יועלו יותר מפעם בשנה; השוכר יהיה רשאי לסיים את תקופת השכירות בתום כל שנה ממועד תחילת השכירות, ובלבד שמסר הודעה על כך למשכיר 90 ימים לפני תום שנת השכירות האמורה לפחות.

14.15 אחרים

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

14.16 דיני איכות סביבה

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

15. הליכים משפטיים

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

16. יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

- שימור ייחודה של החברה כגורם מוביל בתחום הבניה למגורים בישראל תוך התמקדות בפיתוח סביבתי מלא ושימת דגש על פיתוח חיי קהילה. דרך פעולה זו מייצרת ערך מוסף הן לרוכשי הדירות והן לחברה ולבעלי המניות.
- דגש על הרחבת הפעילות בתחום הבניה למגורים בישראל באמצעות הגדלת מספר האתרים וביצוע עסקאות נוספות להגדלת מגוון הקרקעות של החברה, כגון עסקאות קומבינציה ופינוי בינוי, ובכך להבטיח מלאי קרקעות לפעילות החברה לטווח הארוך והשקעת מזומן בהיקפים מצומצמים יחסית.
- הרחבת פעילותה של החברה ומיצובה כגורם מוביל בתחום ה"התחדשות עירונית" המהווה כלי מרכזי להרחבת מלאי הפרויקטים בטווח הבינוני ארוך, במקביל לקידום אלפי יחידות בתחום הפינוי בינוי על מנת להביא להבשלתם לכדי ביצוע.
- פעילות ככל הניתן לגיוון מקורות המימון של החברה, הן ממקורות בנקאיים והן ממקורות חוץ בנקאיים, לרבות משוק ההון ומגורמים מוסדיים.

- יישום מדיניות דינמית בתחום ניהול מלאי הקרקעות, ובחינה תדירה של כדאיות מימוש הקרקעות שבבעלותה בדרך של ייזום פרויקטים ו/או מימוש.
- המשך יישום צעדים להשגת יעול תפעולי וארגוני.
- המשך מתן דגש על פעילות שיווק מבודלת של החברה, הן בהיבט תדמיתי של החברה והן בפרויקטים השונים ברחבי הארץ.
- במקביל להרחבת הפעילות בתחום הליבה, רואה הנהלת החברה את הצורך בייצור מנועי צמיחה נוספים אשר יביאו ליצירת ערך בטווח הארוך לבעלי המניות וכן יגוונו את מקורות התזרים מפעילותה.

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

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

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

בכוונת אזורים ליווינג להמשיך בשנים הקרובות לפעול להגדיל את היקף נכסיה המניבים בעיקר על בסיס השלמת הפרויקטים שרכשה והקרקעות שלגביהן היא מקדמת נכון לעתה תהליכי תכנון ורישוי, במטרה לייצר פורטפוליו בפיזור ארצי רחב ובמיקוד באזורי ביקוש לנדל"ן מניב מסוג זה, תוך שימוש ביתרונות לגודל בהיבטי הניהול, התפעול, המימון והמיסוי וניצול ההקלות הרגולטוריות שחלות עליה כקן השקעות במקרקעין וזאת במטרה להגיע למסה קריטית של יחידות דיור להשכרה אשר תבטיח יתרון לגודל בניהול הנכסים, תפעולם ומימונם. בשלב זה אין בכוונת החברה להתמקד ברכישה של נכסים חדשים.

לצורך מיצובה כתברה יציבה וסולידית אזורים ליווינג תפעל לשמור על שיעורי מינוף של עד 65%-75%, כאשר ייתכן שבשלב הייזום ימומנו הפרויקטים בתחום המגורים להשכרה בשיעור גבוה יותר.

יעדיה של אזורים ליווינג להגיע לכך שהשקעה בנכסי מגורים והמסחר להשכרה שבפורטפוליו תניב תשואות שנתיות משוערות של כ- 3% עד 6% אשר נגזרות מתשואות NOI ותשואות הנובעות מעליית שווי נכסים.

הנדל"ן המניב בארצות הברית - על רקע החלטת דירקטוריון החברה לפיה החברה תפתח, תקים, תשווק ותפעיל את הפרויקטים ביעוד דיור להשכרה בארה"ב למטרת הנבה של הכנסות שכירות, החברה פועלת לשימור שיעורי התפוסה הגבוהים בפרויקט Miroza 2, הקטנת שיעורי התחלופה וטיוב פעילות הניהול. במקביל פועלת החברה להשלמת פרויקט Miroza 3 והערכות לאכלוסו וכן המשך הקמת פרויקט Hudson 44 ביונקרס. כמו כן, בוחנת החברה את יכולת השאת התשואה בקרקע ביוסטון בדרך המיטבית.

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

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

החברה צופה כי בשנת 2024 יבשילו לכדי שיווק פרויקטים (שחלק ניכר מהם פרויקטי התחדשות עירונית) הכוללים מעל 2,500 יחידות דיור (להקמה) מתוכם צפוי כי יתקבל היתר בניה עבור פרויקטים הכוללים כ- 1,900 יחידות דיור. בגין פרויקטים שתחילת הקמתם צפויה בשנת 2024, נכון למועד דוח זה החברה השקיעה את מרבית ההון העצמי. עם זאת יצוין כי לפני השקת פרויקט לשיווק או לפני תחילת בניה של פרויקט החברה תבחן את מצב השוק, הביקושים, זמינות אשראי, סביבת הריבית,

התחייבויות החברה כלפי דיירים (במקרה של פרויקט התחדשות עירונית) והשפעות תזרימיות (היקף ההון העצמי הנדרש). לעניין פרויקטים שבכוונת החברה להתחיל בביצועם בשנה הקרובה ראו טבלאות פרויקטים בתכנון שבסעיף 4.12.6 ו-4.12.7 לעיל. לעניין פרויקטים נוספים המיועדים לשיווק עד תום שנת 2024, ראו הטבלה בסעיף 4.12.8 לעיל.

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

אזורים ליווינג תפעל בשנה הקרובה להגדיל את יתרות הנזילות שברשותה ולשפר את מבנה המאזן וזאת בכדי להתאים את פעילותה ומבנה מקורותיה הפיננסיים לסביבת הריבית הגבוהה. שיפור במבנה המקורות ויחסי המינוף הינם צורך הכרחי להתמודדות עם עלויות המימון הנוכחיות והגדלת יתרות הנזילות נדרשות לצורך ייזום הפרויקטים שבתכנון. לשם כך אזורים ליווינג תמשיך לבחון את האפשרות לביטול עסקאות רכישה של יחידות דיור שהפכו פחות מתאימות למיקוד העסקי של החברה ו/או למכור בחלקיות נכסים/קרקעות בבעלותה ובנוסף תפעל לצמצם את קצב שריפת המזומנים הן באמצעות ניסיון לצמצם את היקף החוב והן באמצעות שינוי תנאי הסכם הניהול.

בכוונת אזורים ליווינג להגדיל ב-2024 את שיעור הפורטפוליו המניב מסך הנכסים באמצעות השלמת הפרויקט באשקלון ואכלוסו ובמקביל תיבחן האפשרות לממש את יחידות הדיור הניתנות למכירה בשוק החופשי (96 יחידות דיור).

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

18. מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים

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

19. דיון בגורמי סיכון

להלן סקירה של גורמי הסיכון איתם מתמודדת הקבוצה במסגרת פעילותה:

19.1 סיכונים מאקרו

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

שינויי אינפלציה, מדד תשומות הבניה וריבית - הקבוצה חשופה לשינויים בשערי הריבית והאינפלציה בגין מקורות המימון להשקעות בתחום פעילותה. שינויים משמעותיים בשיעורי הריבית בישראל ובחו"ל עשויים להשפיע על הוצאות המימון של הקבוצה ועל תזרימי המזומנים שלה, על שווי הנכסים של הקבוצה ועל היקפי התחייבויותיה. ככל שיעלו או ירדו שיעורי הריבית עשוי הדבר להשפיע על הביקוש לדירות ובהתאם על היקפי המכירות של החברה ועל הכנסותיה. כמו כן תשתנה בהתאמה התשואה הנדרשת על הנכסים ושוויים צפוי להשתנות כתוצאה מכך.

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

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

מצב מדיני בטחוני - למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על ענף הנדל"ן בישראל. החמרה משמעותית של המצב המדיני-ביטחוני בישראל ו/או המשך מלחמת "חברות ברזל" עלולה לגרום

לירידה בביקושים ליחידות דיור, להתמשכות המצב הנוכחי של מחסור משמעותי בכ"א בענף הבניה, לעיכובים באספקת חומרים, ולהמשך התייקרות של עלות עבודות הבניה וחומרי הגלם לבניה, וכתוצאה ישירה - לעיכובים בלוחות הזמנים לביצוע העבודות.

כמו כן, המשך המצב הבטחוני או החמרתו עלולים להמשיך לדחוק מסדר היום של מקבלי ההחלטות את נושא הטיפול בענף הנדל"ן בישראל.

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

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

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

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

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

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

- שופרו אמצעי אבטחת המידע של החברה לרבות בקשר עם גיבוי המידע.
- עודכנה תכנית התאוששות מאסון.
- מבוצעות הדרכות ובקורות שוטפות לעובדים לעניין שימוש במערכות המידע.
- מבוצעים תרגילי פתע ממוקדים בקרב עובדי החברה לצורך איתור תקלות, חידוד הנהלים ובחינת ציות.
- מתבצעים דיווחים ועדכונים עיתיים למנכ"ל החברה אודות הערכות ופעילות החברה בתחום.

כמו כן, במהלך שנת 2023 שב וביצע מבקר הפנים של החברה לבצע ביקורת פנימית לבחינת הערכות החברה להתמודדותה עם סיכוני הסייבר ואבטחת המידע להם חשופה החברה.

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

שינויים מהותיים לרעה במצב המשקי בארה"ב בה פועלת הקבוצה עשויים להשפיע על שווים של נכסי החברה בחו"ל, על יכולת מימוש השקעות הקבוצה בחו"ל ועל קבלת מימון בתנאים סבירים.

19.3 סיכונים ענפיים

מדיניות ממשלתית ומוניציפלית - ענף הבניה מושפע ממדיניות הממשלה והשלטון המקומי בתחום הבניה למגורים, מדיניות שיווק קרקעות, לרבות מדיניות שיווק קרקעות בבעלות רשות מקרקעי ישראל ומדיניות עידוד ותמרוץ לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, רגולציה ותהליכים סטטוטוריים, ריבית על משכנתאות, מדיניות כניסת פועלים, מיסוי וכו'. לשינויים במדיניות כאמור השפעה מהותית על הפעילות בתחום הדיור בכלל ומגורים להשכרה בפרט.

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

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

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

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

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

צרכי נזילות - כחברה הפועלת בעיקרה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל זקוקה החברה להחזקה ביתרות נזילות מהותיות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות באופן מהיר יחסית על מנת לשפר את יכולת החברה להתחרות באופן יעיל בשוק בו היא פועלת. כמו כן, מאחר שמרכיב משמעותי ממקורות המימון של החברה הינו חוב סחיר אשר לו לוח סילוקין אשר אינו בהכרח קשור בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים של החברה ויצירת התזרים מפעילותה השוטפת, נדרשת החברה לוודא כי קיימת לה יתרת נזילות אשר מקטינה את חשיפתה לפערי עיתוי תזרימיים.

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

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

19.4 טבלת גורמי סיכון

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

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

תאריך: 25 במרץ 2024

אזורים חברה להשקעות

בפתוח ובניין בע"מ

שמות החותמים ותפקידם:

חיים הרש פרידמן, יו"ר הדירקטוריון

רון אבידן, מנכ"ל



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ
פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

חלק א' - הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

הננו מתכבדים בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני אזורי חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("החברה") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ("תקופת הדוח"), לרבות בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("הדוח" ו - "תקנות הדוחות", בהתאמה). החברה והחברות הבנות שלה יכוננו בחלק זה להלן יחדיו - "הקבוצה". פעילותה העסקית של החברה מתבצעת בעיקר באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה - אזורי בנין (1965) בע"מ ("אזורי בנין").

להלן תחומי הפעילות הקבוצה למועד הדוח:

תחומי פעילות נוספים



פעילות ליבה



להלן תיאור תחומי פעילות החברה בתקופת הדוח:

- **תחום היזמות לבניה למגורים בישראל -** נכון למועד הדוח, לחברה 17 פרויקטים בהקמה ושיווק הכוללים 3,529 יחידות דיור (מתוכן 2,982 יחידות דיור לשיווק). נכון למועד זה 5 פרויקטים בהקמה הכוללים 1,795 יחידות דיור הינם פרויקטי התחדשות עירונית (פינוי בינוי). בנוסף, לחברה פרויקטים ועתודות קרקע הנמצאים בשלבים שונים של תכנון ורישוי וכוללים מעל 33,000 יחידות דיור מתוכננות. מתוך פרויקטים אלו, כ- 70 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית (חלקם יבנו במספר שלבים) אשר להערכת החברה יהוו בשנים הקרובות רכיב מרכזי בפעילות הליבה של החברה, במסגרתם מתכננת החברה להקים כ- 27,500 יחידות דיור.
- **תחום המגורים להשכרה בישראל -** בתחום הדיור למגורים להשכרה מרוכזת פעילות החברה באמצעות ריט אזורי - ה.פ. ליווינג בע"מ ("אזורי ליווינג"), קרן להשקעות במקרקעין. נכון למועד דוח זה, לאזורי ליווינג 11 מתחמי דיור שונים בפריסה ארצית בשלבי תכנון, הקמה והפעלה הכוללים כ- 2,200 יחידות דיור במטרה להשכירן לטווח ארוך, מתוכם ארבעה נכסים הכוללים 770 יחידות דיור מאוכלסים ומניבים.
- **תחום הנכסים המניבים בישראל -** מרבית הפרויקטים למגורים אותם מקדמת החברה הינם מעורבי שימושים וצפויים לכלול גם שטחי מסחר ותעסוקה, ובכוונת החברה להשלים הקמתם של נכסים אלו לפעול להשכרתם ולאכלוסם ולהפעילם למטרת הנבה. נכון למועד דוח זה, לחברה נכס מניב הכולל שטחי מסחר ומשרדים בהרצליה וכן מרכזים שכונתיים מניבים בבאר שבע, במבשרת ציון ובגליל ים. בשנת 2023 פעלה החברה להגדיל את היקף הפעילות בתחום בדרך של קידום התכנון ו/או ההקמה של פרויקטים קיימים הכוללים שטחי מסחר ותעסוקה.
- **תחום נדלין מניב למגורים בארצות הברית -** נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בתחום זה בייזום, בתכנון, בהקמה ובביצוע וכן בהפעלה של פרויקטים ביעוד להשכרה למגורים בעיר יונקס (ניו-יורק) בארה"ב, למטרת הנבה של הכנסות שכירות. נכון למועד דוח זה, לקבוצה מתחם מגורים מאוכלס ומניב הכולל 180 יחידות דיור להשכרה, שני פרויקטים נוספים בהקמה הכוללים 434 יחידות דיור ועוד יחידת קרקע סמוכה נוספת עליה ניתן להקים פרויקט מגורים נוסף שיכלול 174 יחידות דיור. בנוסף, לחברה זכויות במקרקעין ביוסטון, טקסס.

1. סיכום הנקודות העיקריות בפעילות החברה בשנת 2023

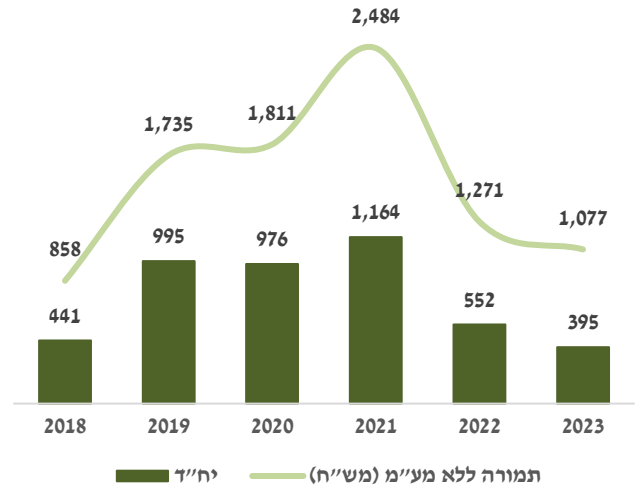
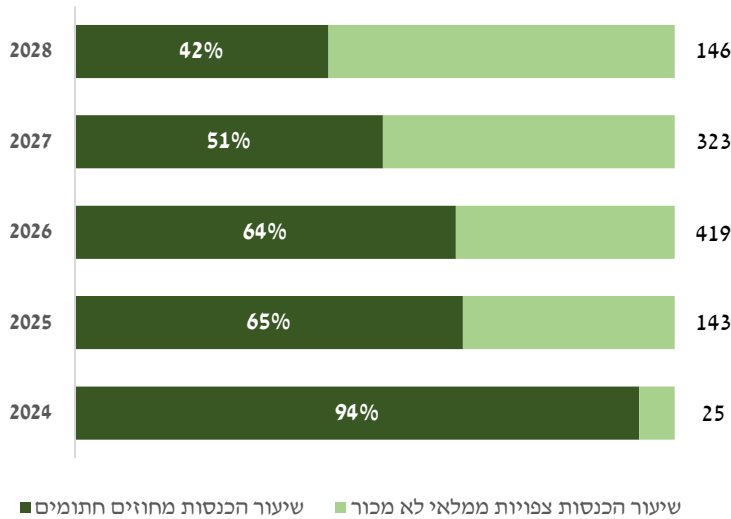
תחום היזמות לבניה למגורים בישראל

א. שיווק ומכירות

להלן היקף מכירות של יחידות דיור והיקף התמורה בשנים האחרונות

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

מס' יח"ד שנתרו למכירה*



* לא כולל 26 יחידות דיור שטרם נמכרו בפרויקט Central Park שהסתיים.

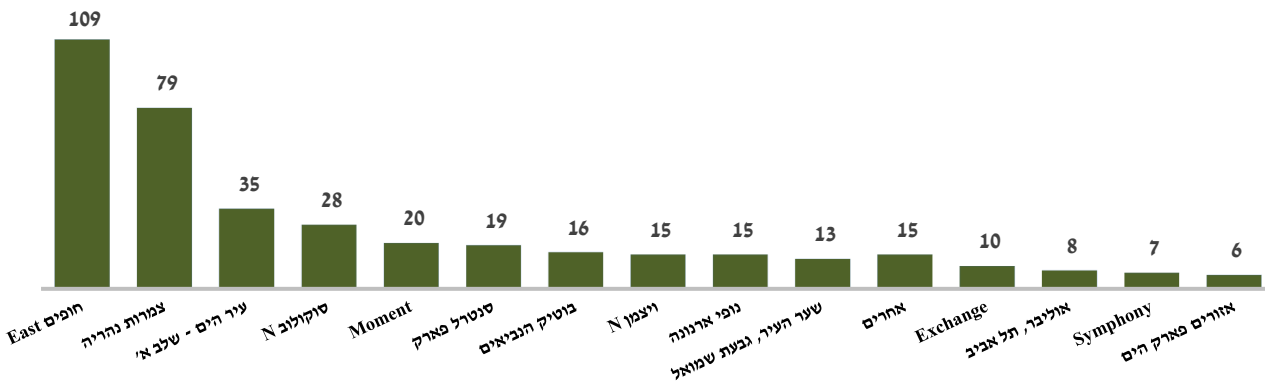
נכון למועד הדוח, לחברה 1,056 יחידות דיור לא מכורות בפרויקטים ששיווק יחידות הדיור בהם החל, מתוכם 888 (84%) יחידות דיור הינן בפרויקטים שסיום הקמתם צפוי ברבעון הראשון של שנת 2026 ולאחר מכן. שיעור השיווק בהיקף כספי של כלל הפרויקטים שהחל בהם שיווק של יחידות הדיור הינו 64% (במונחי כמות יחידות דיור - 65%).

מכירת זירות בתקופת הדוח

במהלך שנת 2023 מכרה החברה 395 יחידות דיור, בהיקף כספי כולל של כ- 1,077 מיליון ש"ח, וזאת לעומת 522 יחידות דיור בשנת 2022, בהיקף כספי כולל של כ- 1,271 מיליון ש"ח. לאחר תקופת הדוח ועד למועד אישורו, מכרה החברה 49 יחידות דיור נוספות בהיקף כספי כולל של כ- 115 מיליון ש"ח.

מחיר מכירה - המחיר הממוצע (לא כולל מע"מ) של יחידת דיור במהלך שנת 2023 הסתכם בכ- 2.73 מיליון ש"ח זאת לעומת מחיר של כ- 2.44 מיליון ש"ח ליחידת דיור בשנת 2022 וכ- 2.13 מיליון ש"ח ליחידת דיור בשנת 2021 (כולל מע"מ): 3.19 מיליון ש"ח, 2.85 מיליון ש"ח ו- 2.49 מיליון ש"ח, בהתאמה).

מחירי המכירה הממוצעים הושפעו בעיקר מתמחיל יחידות הדיור שנמכרו בפרויקטים השונים. להלן פירוט מכירות של יחידות דיור במהלך תקופת הדוח בחלוקה לקבוצות אתרים:



ב. הפעלת פרויקטים לשיווק בתקופת הדוח

בשנת 2023 החלה החברה בשיווק של 401 יחידות דיור בארבעה פרויקטים:

1. נופי ארנונה, ירושלים
2. חופים East (שדרות בנימין), נתניה
3. Central Park (שלב ג'), באר שבע
4. בוטיק הנביאים, ירושלים

ג. התחלות בניה

בשנת הדוח התקבלו היתרי בניה של 5 פרויקטים הכוללים במצטבר 1,000 יח"ד (כולל חלק בעלי קרקע):

1. צמרות נהריה (שלב ג')
2. Symphony Tower חולון
3. עיר הים, חיפה
4. חופים East (שדרות בנימין), נתניה
5. Central Park (שלב ג'), באר שבע

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים של החברה בהם חל שינוי בשנת הדוח

1. צמרות נהריה - שלב ג'

פרויקט להקמת 195 יחידות דיור בשני מגדלי מגורים בני 24 קומות מעל קומת קרקע וקומת גלריה ומעל 2.5 קומות מרתפי חניה, בשכונת "אריק שרון" בחלקה הצפון מזרחי של נהריה. בחודש אוקטובר 2023 התקבל היתר בניה לפרויקט ועבודות ההקמה החלו במהלך חודש נובמבר 2023. שיווק יחידות הדיור בפרויקט החל בשלהי חודש דצמבר 2022 ונכון למועד הדוח נחתמו 100 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ- 134 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט צפויות להסתכם לסך של כ- 265 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בסך של כ- 49 מיליון ש"ח.

2. Symphony Tower, חולון

פרויקט להקמת 100 יחידות דיור במגדל מגורים בן 24 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית בשטח של כ- 1,075 מ"ר וארבע קומות מרתפי חניה, בשכונת "קריית שרת" בחולון. 20% מיחידות הדיור בפרויקט יוקצו לטובת דיור להשכרה או לדיור מוגן. בחודש דצמבר 2022 התקבל היתר חפירה ודיפון ובחודש יולי 2023 התקבל היתר בניה לפרויקט. שיווק יחידות הדיור בפרויקט החל בשלהי חודש דצמבר 2022 ובמהלך הרבעון הראשון של שנת 2023, החברה החלה את עבודות ההקמה. נכון למועד הדוח נחתמו 16 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ- 44 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט (ללא רכיב המסחר) צפויות להסתכם בסך של כ- 248 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בסך של כ- 67 מיליון ש"ח.

3. עיר הים, חיפה (התחדשות עירונית)

שכונת נווה דוד ממוקמת בחלקה הדרומי של העיר חיפה. התב"ע שאושרה בשנת 2020 מקנה זכויות לבניית 1,212 יחידות דיור שמתוכננות להיבנות ב- 12 בניינים חדשים בני 22 קומות. בחודש אוקטובר 2022 התקבל היתר חפירה ודיפון לשלב הראשון של הפרויקט ועבודות ההקמה החלו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023. בחודש דצמבר 2023 התקבל היתר בניה לשלב הראשון של הפרויקט שיתבצע במתכונת של "בינוי - פינוי" ושצפוי לכלול 368 יחידות דיור (מתוכן 110 יחידות דיור יוקצו לבעלי הקרקע). בחודש אוגוסט 2022 החל שיווק הפרויקט ונכון למועד הדוח נחתמו 112 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ- 224 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות משלב א' של הפרויקט (כולל מרכיב הקומבינציה) צפויות להסתכם בסך של כ- 626 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ- 111 מיליון ש"ח.

4. חופים East (שדרות בנימין), נתניה

פרויקט להקמת 202 יחידות דיור בשני מגדלי מגורים בני 24 קומות מעל קומת קרקע וקומת גלריה מעל שתי קומות מרתף, בשכונת "נוף הטיילת" בנתניה. בחודש נובמבר 2023 התקבל היתר בניה לפרויקט והחברה החלה בעבודות ההקמה. שיווק יחידות הדיור בפרויקט החל בחודש מרץ 2023 ונכון למועד הדוח נחתמו 109 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ- 258 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט צפויות להסתכם בסך של כ- 521 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בסך של כ- 217 מיליון ש"ח.

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

פרויקט להקמת 405 יחידות דיור בשלושה מגדלי מגורים בני 30 קומות מעל שתי קומות מרתף משותפות, בשכונת "קרית גנים" בבאר שבע. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות על פיו ובחודש פברואר 2024 התקבל היתר בניה לשלב הראשון של חלק זה בפרויקט.

בשלב הראשון בכונת החברה להקים את קומות המרתף המשותפות לשלושת מגדלי המגורים וכן מגדל מגורים אחד הכולל 135 יחידות דיור. שיווק יחידות הדיור של המגדל הראשון החל בחודש אוגוסט 2023. להערכת החברה, ההכנסות מהשלב הראשון כאמור (במונחי 100%) צפויות להסתכם בסך של כ- 204 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בסך של כ- 34 מיליון ש"ח.

6. שלום יהודה, ירושלים (התחדשות עירונית)

במסגרת הפרויקט יורסו ארבעה בניינים הבנויים כיום על המקרקעין וכוללים 48 יחידות דיור ישנות ויוקמו תחתם שני מגדלים בני 22 קומות הכוללים 144 יחידות דיור, כ- 1,000 מ"ר שטחי מסחר ובנוסף שטחי ציבור, מעל קומת קרקע וארבע קומות מרתפי חניה משותפים בשכונת תלפיות בירושלים. בחודש אוגוסט 2023 התקבלה החלטת ועדה להיתר (בתנאים). החברה צופה שתחל את שיווק יחידות הדיור במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 ואת עבודות ההקמה במהלך הרבעון השני של שנת 2024. להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט (לא כולל רכיב המסחר וכולל מרכיב הקומבינציה) צפויות להסתכם בסך של כ- 408 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ- 70 מיליון ש"ח.

7. שיכון ויצמן, הרצליה (התחדשות עירונית)

פרויקט הכולל פינוי והריסה של 576 יחידות דיור ובניית 1,843 יחידות דיור בכ- 32 בניינים בני 7-30 קומות בשכונת ויצמן בהרצליה, השוכנת על ציר הכניסה לעיר. בשנת 2020 נחתם הסכם פיתוח עם עיריית הרצליה המסדיר את עקרונות ביצוע העבודות הציבוריות במסגרת הקו הכחול של התב"ע¹. החברה החלה בתכנון מפורט של הפרויקט ובחודש אוגוסט 2023 נחתם הסכם פיתוח פרטני ביחס לשלב הראשון (מבין שבעה מתחמים) של הפרויקט, אשר צפוי לכלול 186 יחידות דיור בשלושה מבני מגורים 10-18 קומות מעל קומת קרקע ושלוש קומות מרתפי חניה וכן כ- 300 מ"ר של שטחי מסחר. בחודש אוקטובר 2023 התקבלה החלטת ועדה להיתר (בתנאים) לשלב הראשון של הפרויקט והחברה צופה שתחל שיווק של יחידות הדיור בשלב זה במהלך הרבעון השני של שנת 2024. להערכת החברה, ההכנסות מהשלב הראשון של הפרויקט (לא כולל רכיב המסחר וכולל מרכיב הקומבינציה) צפויות להסתכם בסך של כ- 589 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ- 127 מיליון ש"ח.

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

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

8. אמת המים, ירושלים (חלק החברה 50%)

פרויקט להקמת 374 יחידות דיור בשלושה מגדלי מגורים בני 29 קומות מעל 5 קומות מרתף משותפות, על דרך חברון בירושלים. בחודש דצמבר 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון ובחודש פברואר 2024 החלו עבודות מתקופת היתר זה. יצוין כי לחברה זכויות להקמת 72 יחידות דיור נוספות על חלקת קרקע סמוכה לגביה החברה פועלת להסדרה קניינית אל מול בעלי הזכויות האחרים באותה חלקת קרקע. החברה צופה שתחל את שיווק יחידות הדיור של השלב הראשון במהלך הרבעון השני של שנת 2024 ואת עבודות ההקמה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024. להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט צפויות להסתכם (במונחי 100%) בסך של כ- 1,057 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ- 173 מיליון ש"ח.

9. חלב ודבש, ירושלים

בחודש אפריל 2021 התקשרה החברה בעסקת קומבינציה עם בעלי זכויות במקרקעין ("הבעלים") בשכונת הר נוף בירושלים, לפיו תרכוש החברה 52.5% משווי המקרקעין בתמורה לתכנון והקמה של שטחי הבעלים בפרויקט שיוקם. בחודש אוגוסט 2023 התקבלה החלטת ועדה להיתר (בתנאים) להקמת הפרויקט שיכלול 209 יחידות דיור בארבעה בנייני מגורים בני 10-18 קומות מעל 4 קומות מרתף משותפות, בשכונת הר נוף בירושלים. נכון למועד דוח זה הושלמו עבודות החפירה והדיפון בפרויקט. החברה צופה שתחל את שיווק יחידות הדיור ואת עבודות ההקמה של הפרויקט במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024. להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט (כולל מרכיב הקומבינציה) צפויות להסתכם בסך של כ- 395 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ- 41 מיליון ש"ח.

10. ההסתדרות, נתניה (התחדשות עירונית)

במסגרת הפרויקט יהרסו 4 בניינים הבנויים כיום על המקרקעין וכוללים 56 יחידות דיור ישנות ויוקמו תחתם 2 בנייני מגורים בני 18 קומות ובניין בן 9 קומות הכוללים 182 יחידות דיור, מעל קומת קרקע וארבע קומות מרתפי חניה משותפים ברחוב ההסתדרות בנתניה. בחודש דצמבר 2023 התקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון לפרויקט. החברה צופה שתחל את שיווק יחידות הדיור ואת עבודות ההקמה במהלך המחצית השנייה של שנת 2024. להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט (לא כולל רכיב המסחר וכולל מרכיב הקומבינציה) צפויות להסתכם בסך של כ- 374 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ- 46 מיליון ש"ח.

ה. עדכון ביחס לפרויקטים שנכללים כעתודות קרקע במסגרת פרק א' לדוח התקופתי סעיף 4.12.9

1. רוממה, ירושלים (חלק החברה 75%)

בחודש יוני 2023 הוועדה המחוזית ירושלים אישרה להפקדה את תוכנית 101-1063965 התחדשות עירונית רח' אהליאב וירמיהו בירושלים, בהתאם לשינויים עליהם החליטה הוועדה בחודש נובמבר 2023. התכנית ביחס למקרקעין בשטח כולל של 12 דונם, מחדשת אזור תעשייה בשכונת רוממה וקובעת בינוי להקמת מבנים הכוללים מסחר, מגורים ומוסדות ציבור. הבינוי שאושר ביחס למקרקעי החברה כולל כ- 296 יחידות דיור ב- 2 מבני מגורים בני 14 קומות ובנין נוסף בן 20 קומות מעל מסד עם חזית מסחרית ושתי קומות מרתפי חניה. מובהר כי התכנית כפופה לאישור סופי של הוועדה המחוזית ירושלים לאחר גמר תקופת ההפקדה, הליך התנגדויות (ככל שיוגשו) והחלטה בגינן.

2. צומת פת, ירושלים (חלק החברה 50%)

באוגוסט 2023 הוועדה המחוזית ירושלים אישרה להפקדה את התכנית המפורטת 101-1182146, מגדל עמק הצבאים בצומת פת, ירושלים, אשר הוגשה על ידי החברה וחברת דלק. התכנית מאפשרת הקמה על המקרקעין של החברה ודלק, מגדל מעורב שימושים בגובה 30 קומות בשטח כולל של כ- 30,000 מ"ר לצד מבנה ציבורי, מעל 4 קומות מרתף חניה. המגדל יכלול כ- 221 יחיד בשטח כולל של כ- 23,300 מ"ר וכ- 6,539 מ"ר (עיקרי) לשימושי מסחר ותעסוקה. התכנית כוללת גם הקמת בית ספר וכן גשר להולכי רגל שיחבר בין מתחם המגורים שיוקם לבין פארק עמק הצבאים שנמצא מעבר לרחוב הרצוג. מובהר כי התכנית כפופה לאישור סופי של הוועדה המחוזית ירושלים לאחר גמר תקופת ההפקדה, הליך התנגדויות (ככל שיוגשו) והחלטה בגינן. יצוין כי נכון למועד הדוח פועלת על גבי המקרקעין תחנת הדלק.

3. מתחם ונצואלה - הר נוף (חלק החברה 75%)

בחודש יולי 2023 הועדה המחוזית ירושלים פרסמה החלטה על אישור תכנית 101-1099571, מגורים ברחוב הרב קצנבלוגן, הר נוף ירושלים. התכנית ביחס למקרקעין ששטחו כ- 5.3 דונם כוללת הקמת כ- 225 יחידות דיור בשני מבני מגורים בגובה של 12 קומות מעל גובה הרחוב ועוד מספר קומות מתחת לגובה הרחוב (בניצול הטופוגרפיה) ובסה"כ כ- 22,000 מ"ר (עיקרי). בנוסף, התכנית מאפשרת בנית חזית מסחרית, הקצאת שטח לטובת שצ"פ ושטח ציבורי מבונה. חלקה של החברה ושל השותף (25%) בזכויות בפרויקט הינו 88.415% וביחס למרבית יתרת הזכויות במקרקעין נחתמו עם חלק מבעלי הזכויות האחרים הסכם שיתוף ועם בעל זכויות נוסף הסכם שירותי בניה, המסדירים את מערכת היחסים בקשר עם תכנון הפרויקט, הקמתו וניהולו. מובהר כי התכנית כפופה לאישור סופי של הועדה המחוזית ירושלים לאחר גמר תקופת ההפקדה, הליך התנגדויות (ככל שיוגשו) והחלטה בגינן.

4. יגע כפיים, תל אביב

בחודש דצמבר 2019 התקשרה החברה בעסקת קומבינציה עם בעלי זכויות במקרקעין ("הבעלים") בתל אביב, לפיו תרכוש החברה 55% משטחי התעסוקה והמסחר ו-62% משטחי המגורים שיוקמו בפרויקט בתמורה לתכנון והקמה של שטחי הבעלים בפרויקט שיוקם. בחודש מאי 2023, פורסמה למתן תוקף תכנית תא/מק 5042 (בסמכות ועדה מקומית) על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב לפרויקט ברחוב יגע כפיים 5, יד חרוצים 9 וריב"ל 12, 14 בתל אביב. במסגרת התוכנית שאושרה, ניתן להקים מעל מבנה קיים פרויקט מעורב שימושים (תעסוקה, מסחר ומגורים) שיכלול 37 אלפי מ"ר (שטח עיקרי) במגדל בן 40 קומות מעל קומת מסחר ומרתפי חניה. כ- 25.6 אלפי מ"ר ישמשו לתעסוקה ומסחר (עיקרי + שירות), כ- 8.5 אלפי מ"ר ישמשו להקמת 85 יחידות דיור והיתרה תשמש לטובת שטחי ציבור. החברה צופה שתחל את שיווק יחידות הדיור ואת עבודות ההקמה של הפרויקט במהלך שנת 2025.

1. להלן פירוט ועדכון בדבר העסקאות וההתקשרויות העיקריות שבוצעו בתקופת הדוח ולאחריה

מכירת זכויות בנכס מקרקעין בנתניה - ביום 10 בנובמבר 2022 התקשרה אזורים בנין בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במחצית מנכס מקרקעין בנתניה המיועד לדיור מוגן ומסחר נלווה לשותף המחזיק ביתרת הזכויות במקרקעין האמורים וזאת בתמורה לסך של 60 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) הצמודה למדד חודש אוגוסט 2022. לפרטים נוספים אודות העסקה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-135766), הנכלל בדוח על דרך ההפניה. בעקבות השלמת העסקה רשמה החברה בדוחותיה הכספיים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 רווח גולמי בסך של כ-19 מיליון ש"ח.

המידע הנכלל לעיל בדבר כמות יחידות הדיור שיוקמו, זכויות בניה שיאשרו בפרויקטים, הכנסות צפויות מהפרויקטים, עלויות השקעה צפויות בפרויקטים, היקפי רווח גולמי צפוי בפרויקטים וכן מועדי תחילה וסיום של עבודות ההקמה, הינו מידע המבוסס על הערכות, תחזיות, אומדנים, מטרות ותחשיבים כלכליים שערכה החברה אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה והינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד נערך, בין היתר בהתחשב בגורמים הבאים: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים צפויים לקבלת היתרי בניה; (ה) הליכים צפויים מול הרשויות, לרבות רשויות התכנון והבניה, בהתאם לניסיון החברה; ו- (ו) עיתוי צפוי של חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים בפרויקטי פיננו-בינוי ואישור תכנית בנין עיר מתאימה. הערכות ותכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה שיתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (א) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (ב) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (ג) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (ד) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 19 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) הנכלל בדוח תקופתי זה ("פרק תיאור עסקי התאגיד").

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

אזורים ליווינג הינה חברה אשר מניותיה נסחרות בבורסה החל מיום 9 בפברואר 2020. נכון למועד הדוח, מחזיקה החברה בשיעור כולל של כ- 37.37% מהונה המונפק והנפרע של אזורים ליווינג ומזכויות ההצבעה בה (ללא דילול) והשקעת החברה בה נכללת בדוחות הכספיים במסגרת סעיף השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

נכון למועד הדוח, לאזורים ליווינג פרויקטים בשלבי הנבה, הקמה ותכנון של כ- 2,200 יח"ד, במטרה להשכירן לטווח ארוך, ב- 11 מתחמים שונים בפרישה ארצית, שעם השלמתם צפויים להניב ההכנסות נטו (NOI) בסך של כ- 158 מיליון ש"ח. החברה, באמצעות ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת (חברת הניהול), שהינה שותפות בשליטתה המלאה של החברה, מספקת לאזורים ליווינג שירותי ניהול.

סביבת האינפלציה הגבוהה ועליית הריבית וכן מלחמת חרבות ברזל במהלך שנת 2023, השפיעו לרעה על פעילותה העסקית של אזורים ליווינג ובפרט על שוויין של קרקעות שבתכנון וכן על יכולת היזום וההקמה של אותם פרויקטים אותם מקדמת אזורים ליווינג, הן בשל התייקרות עלויות הביצוע והן בשל הקושי למציאת גורם מממן לאור הקשחת הדרישות להזרמת הון עצמי בהיקף גבוה להקמתם.

על רקע האמור, ובין היתר לאור הצורך לפרוע בפירעון מוקדם חלק מיתרת הלוואותיה לגופים המממנים, פעלה אזורים ליווינג במהלך שנת 2023 לביצוע פעולות להגדלת נזילות ובסיס ההון על ידי הנפקת מניות ואופציות (בדרך של זכויות) וכן על ידי הנפקת אגרות חוב בהיקף כולל של כ- 215 מיליון ש"ח. למידע בדבר השקעת החברה באזורים ליווינג במסגרת הנפקת מניות בדרך של זכויות, ראו סעיף 14.5 בחלק ג' לדוח זה.

כמו כן, במהלך שנת 2023 החלה אזורים ליווינג לבחון ביטול של חלק מעסקאותיה על מנת לשפר את נזילותה. במהלך הרבעון הראשון של 2023, התקשרה אזורים ליווינג בהסכם לביטול והשבה של הקרקע שיועדה להקמת פרויקט מעונות הסטודנטים בבת ים, כנגד השבת התמורה ששולמה בסך של כ- 31 מיליון ש"ח. כמו כן, במהלך חודש פברואר 2024 התקשרה אזורים ליווינג בהסכם לביטול רכישת יחידות דיור בפרויקט בני ברק שנרכשו מצד ג'. על פי תנאי ביטול ההסכם, המוכר ישיב לאזורים ליווינג תוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם הביטול את הכספים ששולמו על ידה בסכום כולל של כ- 20 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

בכוונת אזורים ליווינג להמשיך ולבחון את ביטול חלק מעסקאות הרכישה שביצעה ו/או למכור בשלמות ו/או בחלקיות נכסים או קרקעות בבעלותה, זאת על מנת לשפר את נזילותה ויכולתה לקדם את הקמת הפרויקטים ביזום. מנגד, פעלה אזורים ליווינג לאכלוסו המלא של פרויקט כפר שלם (לאחר קבלת טופס 4 במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2022) ובמהלך הרבעון השני לשנת 2023 שיעור התפוסה בפרויקט הגיע לכדי 99%. יצוין עוד כי נכסיה המניבים של אזורים ליווינג הנמצאים בתפוסה של 98% ומעלה, הושפעו לחיוב מעליית האינפלציה היות והסכמי השכירות מול שוכריה הינם צמודי מדד. סך הכנסותיה של אזורים ליווינג בשנת 2023 מדמי השכירות וניהול הסתכמו לסך של כ- 58 מיליון ש"ח, גידול של כ- 20% לעומת הכנסותיה בשנת 2022.

בנוסף, במהלך שנת 2023 קידמה אזורים ליווינג את היזום וההקמה של פרויקט אשקלון הכולל 196 יחידות דיור שהשלמתו צפויה בשנת 2024. כחלק מהפעולות להתמודדות עם צרכיה, בכוונת אזורים ליווינג לבחון האפשרות לממש את יחידות הדיור הניתנות למכירה בשוק החופשי (96 יחידות דיור) בפרויקט זה, בסמוך להשלמתו.

במקביל המשיכה את קידום התכנון והרישוי ביתר הפרויקטים כשנכון למועד הדוח, במרבית הפרויקטים הליך הרישוי מצוי בשלבים מתקדמים מאד ובמהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023, קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון בפרויקט בצומת פת.

ב. להלן ריכוז מידע לגבי נכסיה המניבים של אזורים ליווינג (במונחי 100%):

נכס	יח"ד	שווי הוגן (מיליון ש"ח)	הכנסות (מיליון ש"ח)	שיעור תפוסה	שיעור יח"ד בשכ"ד מפקח	שנת מגבלת יתרת השכרה
אשדוד	112	234	8	98%	25%	15
רקפות - ראשון לציון	216	506	26.3	98%	25%	18
בית הפארק - אור יהודה	364	827	17	99%	50%	18
כפר שלם	78	254	6.7	100%	-	* -
סה"כ	770	1,821	58	99%		

* ללא מגבלת שכירות. בכוונת אזורים ליווינג להשכיר את יחידות הדירור לתקופה של 20 שנה בהתאם להוראות סעיף 2א64 לפקודת מס הכנסה.

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

נכס	סה"כ יח"ד	יח"ד בשכ"ד מפקח	יח"ד ניתנות למכירה	שטחי מסחר ומשרדים (מ"ר)	שווי הוגן (מיליון ש"ח)	הכנסות צפויות (מיליון ש"ח)	מגבלת שנת השכרה
צומת פת - ירושלים ²	**350	86	-	2,900	318	33.6	20
בן שמן - לוד ³	402	168	66	1,500	297	29	15
אגמים - אשקלון ⁴	196	50	96	-	218	11.5	15
רובע בינלאומי - לוד	244	122	-	-	120	16.6	15
פארק חורשות - תל אביב	**86	-	86	-	130	8.5	* -
סה"כ	1,278	456	252	5,000	1,083	99.2	

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

** כמות היחידות כפופה לאישור הקלות שבס.

ד. להלן ריכוז מידע לגבי יחידות דירור שנרכשו מאחרים (במונחי 100%):

נכס	סה"כ יח"ד	שטחי מסחר ומשרדים (מ"ר)	עלות רכישה (מיליון ש"ח)	עלות ליום 31.12.2023 (מיליון ש"ח)	הכנסות צפויות (מיליון ש"ח)	סטטוס
קרית יובל - ירושלים	66	250	159	35	5.4	בהקמה
פארק הים - בת ים	98	-	206	73	8.5	בהקמה
סה"כ	164	250	365	108	13.9	

המידע המפורט לעיל ביחס למועדי השלמת פרויקטים להיקף ההכנסות הצפוי לאחר הפעלת נכסים של אזורים ליווינג הינו מידע המבוסס על הערכות, תחזיות, אומדנים, מטרות ותחשיבים כלכליים שערכה אזורים ליווינג אשר התממשותם אינה ודאית והמידע בשליטתה הבלעדית של אזורים ליווינג, ומהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך. המידע בדבר היקף ההכנסות הצפוי לאחר הפעלת הנכסים כאמור, מבוסס על תחשיבים כלכליים של אזורים ליווינג על בסיס ניסיונה, ניתוח מצב השוק, דוחות אפס והנחות אזורים ליווינג בדבר מחירי השכירות וקצב ההשכרה. כן יובהר, כי המידע בדבר היקף היחידות בפרויקטים, מבוסס, בין היתר, על הסכמים חתומים עם גופים מהם נרכשו היחידות בחלק מהפרויקטים, על אישורי תכניות בנין עיר מתאימות ועל הערכות אזורים ליווינג בהתבסס על ניסיונה. הערכות ותכניות אזורים ליווינג עלולות שלא להתממש או להתממש באופן השונה מתכנוניה, כך שהנתונים בפועל עלולים להיות שונים מהנתונים המפורטים לעיל, לרבות במידה שיתקיימו אחד או יותר מהגורמים הבאים: (א) שינוי לרעה בביקוש לדירור להשכרה או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן להשכרה למגורים בכלל ובאזור בו ממוקמים הפרויקטים בפרט; (ב) שינוי בתוכניות בנין עיר שטרם אושרו עובר לאישורן; (ג) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקטים, לרבות אישורים רגולטוריים (התלויים בצדדים שלישיים); (ד) התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה אזורים ליווינג כמפורט בסעיף 27 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2023 של אזורים ליווינג שפורסם ביום 21 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 029970-01-2024).

² במהלך שנת 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט. היתר מלא צפוי להתקבל במהלך החציון הראשון לשנת 2024.
³ בחודש נובמבר 2022 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט. היתר מלא צפוי להתקבל במהלך הרבעון השני של שנת 2024.
⁴ פרויקט בהקמה. עבודות ההקמה צפויות להסתיים במהלך החציון השני של שנת 2024.

ה. הסכם דמי הניהול

ביום 27 בדצמבר 2023 הודיעה חברת הניהול לאזורים ליווינג, כי לאור השינויים במצב השוק היא נכונה לנהל מגעים עימה בנוגע להפחתת דמי הניהול המשולמים על-פי הסכם הניהול וביצוע התאמות ועדכוני נוספים להסכמים, ככל שידרשו ביתר מרכיבי התגמול, ובמסגרת זו גם להאריך את תקופת ההסכמים לתקופה נוספת בכפוף לקבלת אישור האורגנים המוסמכים של אזורים ליווינג ושל חברת הניהול בהתאם להוראות הדין.

1. הפחתה לירידת ערך השקעה של חברה כלולה

בעקבות ירידה מתמשכת בשווי המניה של אזורים ליווינג, החברה בחנה את שווי השקעתה באזורים ליווינג המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, באמצעות הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי. בהתאם להערכת השווי שנערכה ליום 31 בדצמבר 2023, רשמה החברה הפחתה לירידת ערך של חברה כלולה בסך של 52,686 אלפי ש"ח, במסגרת סעיף הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד. למידע נוסף ראו באור 12. בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

תחום הנכסים המניבים בישראל

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

1. **הרצליה הילס** - מדובר בנכס המניב העיקרי של החברה, הכולל כ- 28,000 מ"ר מבני משרדים וכ- 3,000 מ"ר מסחרי. נכון למועד פרסום הדוח הנכס נמצא בתפוסה מלאה. למידע נוסף לגבי הרצליה הילס ראו חלק ו' לדוח זה.
2. **מרכזים מסחריים** - לחברה שלושה מרכזים מסחריים מניבים ("הבלוק" בבאר שבע, משרת ציון וגליל ים). בנוסף, הפרויקטים של החברה שכוללים שטחי מסחר בראשון לציון, Moment בת ים, שער העיר בגבעת שמואל, N סוקולוב בנתניה, ו-Symphony בחולון נמצאים בשלבי הקמה שונים. כמו כן, המשיכה החברה לקדם תכנון של פרויקטים נוספים הכוללים שטחי מסחר ותעסוקה והחברה צופה כי תחל בהקמתם של מספר פרויקטים כאמור במהלך שנת 2024. יצוין עוד כי במסגרת המקרקעין שנרכשו על ידי החברה בצומת פת וברוממה בירושלים, ברחוב המסגר בתל אביב ונכסים אחרים, קיימים שטחים מסחריים אשר מניבים דמי שכירות וזאת עד להשלמת התכנון ותחילת הקמתם של הפרויקטים המיועדים.

סך הכנסות דמי השכירות שנבעו לחברה מהנכסים המניבים בישראל (ומנכסים לא מהותיים אחרים) הסתכמו בשנת הדוח לכ- 37 מיליון ש"ח. בנוסף, נבעו לחברה הכנסות דמי שכירות בסך של כ- 7 מיליון ש"ח משימוש ביניים זמני של נכסים שנרכשו והינם מיועדים להשבחה במסגרת פרויקטי מגורים מעורבי שימושים.

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

פרויקט	שימושים	סטטוס	סך שטח מ"ר	NOI מוערך (תפוסה מלאה)	שיעור שטחים שהושכרו למועד הדוח	מועד השלמה צפוי
הרצליה הילס (*)	משרדים/מסחר	פעיל	31,126	23.9	100%	-
הבלוק - באר שבע	מסחר	פעיל	1,900	3	91%	-
מבשרת ציון	מסחר	פעיל	1,850	1.9	61%	-
הכוכב, גליל ים	מסחר	פעיל	2,200	4.1	100%	-
הנרקיס ראשל"צ	מסחר	בהקמה	2,838	5.3	59%	2024
Moment בת ים	משרדים/מסחר	בהקמה	6,343	8.1	12%	2026
שער העיר ג. שמואל שלב א'	מסחר	בהקמה	2,383	3.6	65%	2026
N סוקולוב, נתניה	מסחר	בהקמה	691	1.1	27%	2027
Symphony, חולון	מסחר	בהקמה	726	2.1	32%	2027
הר נוף, חלב ודבש	מסחר	בתכנון	2,070	4.5	-	2028
שיכון ויצמן, הרצליה מתחם 2	מסחר	בתכנון	1,013	2.2	-	2029
שיכון ויצמן, הרצליה מתחם 5	מסחר	בתכנון	345	1	-	2028
אחרים		פעיל	510	1.7		
סה"כ				53,995		

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

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

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

תחום נדל"ן מניב למגורים בארצות הברית

הקבוצה פועלת באמצעות חברת הבת בארה"ב Azorim at Ridge Hill Inc. ("חברת הבת") המוחזקת (בעקיפין) בשיעור של 100% (בחלק זה להלן: "החברה הבת") בייזום, בתכנון, בהקמה ובביצוע וכן בהפעלה של פרויקטים ביעוד להשכרה למגורים בעיר יונקרס הממוקמת בחלק הדרומי של מחוז ווסצ'סטר בניו יורק, ארה"ב. נכון למועד הדוח, לחברה 4 פרויקטים בשלבי הנבה, הקמה ותכנון הכוללים 788 יח"ד שעם השלמתם צפויים להניב הכנסות נטו (NOI) בסך של כ- 23 מיליון דולר. בנוסף מחזיקה בקרקע נוספת ביעוד למגורים בעיר יוסטון, טקסס ארה"ב.

א. מידע בדבר פרויקטים בהם חל שינוי שנת הדוח

בחודש מאי 2023 קיבלה החברה הודעה בדבר קבלת אישור מאת מועצת התכנון ומחלקת הבניה של העיר יונקרס בארה"ב להגדלת זכויות הבניה על חטיבת הקרקע שבבעלות חברת הבת בארה"ב עליה ממוקמים הפרויקטים Miroza 1 ו-Miroza 2 ו-3 וכן קרקע פנויה סמוכה (בס"ק זה: "הקרקע הפנויה"). יצוין כי כלל זכויות הבניה שהוקנו בעבר לחטיבת הקרקע, נוצלו במסגרת הפרויקטים Miroza 1-3 באופן שלא נותרו זכויות בניה להקמת פרויקט מגורים נוסף על הקרקע הפנויה. בעקבות קבלת האישור לתוספת זכויות הבניה, חברת הבת תוכל להקים על הקרקע הפנויה פרויקט מגורים נוסף שיכלול 174 יחידות דיור, מתוכן 10% יושכרו בשכר דירה מפקח. בעקבות קבלת האישור לתוספת זכויות הבניה, עדכנה החברה את שווייה ההוגן של הקרקע הפנויה בהתאם להערכת שווי בלתי תלויה, ורשמה רווח מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 47,803 אלפי ש"ח.

ג. להלן ריכוז מידע לגבי הפרויקטים ביונקרס, ארה"ב:

נכס	סה"כ יח"ד	יח"ד בשכ"ד מפקח	שטחי מסחר ומשרדים (מ"ר)	סטטוס למועד הדוח	שיעור תפוסה 31.12.2023	שווי הוגן 31.12.2023 (אלפי דולר)	הכנסות, נטו (NOI) צפויות בתפוסה מלאה* (אלפי דולר)
Miroza II	180	18	-	מניב	97%	92,300	4,617
Miroza III	184	18	-	בהקמה	-	99,700	5,690
Miroza IV	174	17	-	תכנון	-	15,600	4,500 (**)
חניון מתחם Miroza	-	-	-	מניב / בהקמה	-	11,000	676
44 Hudson	250	25	1,500	בהקמה	-	48,200	7,483
סה"כ	788	78	1,500	5,000		266,800	22,966

(*) NOI בתפוסה מלאה חושב על פי שיעור תפוסה ממוצע של 95%.

(**) טרם נקבע תמהיל יחידות דיור בפרויקט. הערכת היקף ההכנסות, נטו הצפויות המבוסס על אומדן הנהלה.

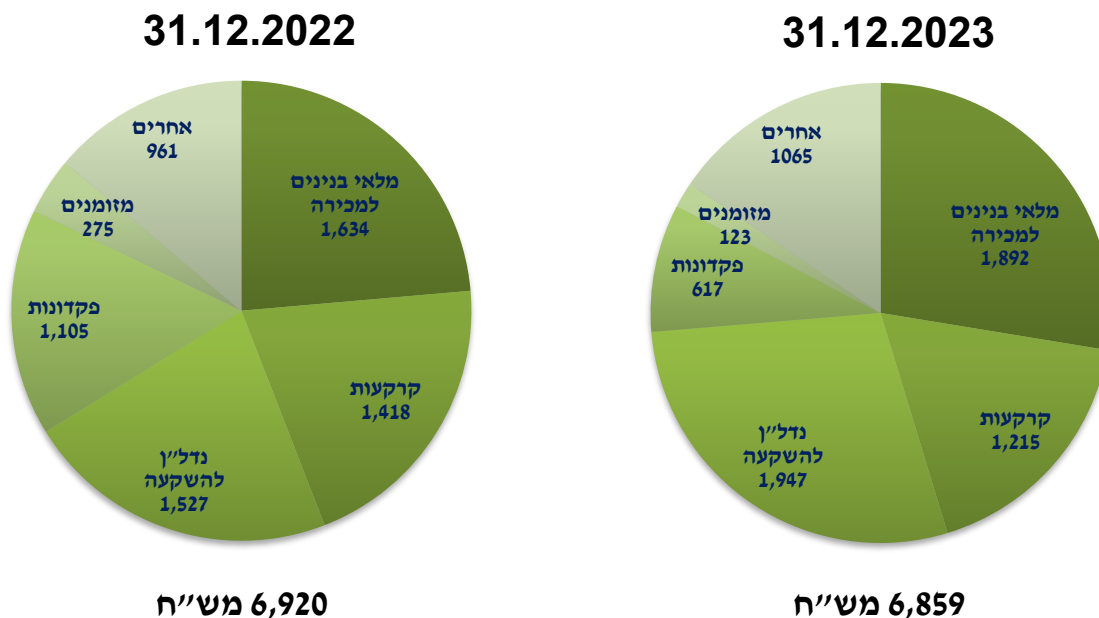
המידע הנכלל לעיל בדבר הכנסות צפויות מהפרויקטים הינו מידע המבוסס על הערכות, תחזיות, אומדנים, מטרות ותחשיבים כלכליים שערכה החברה אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה והינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד נערך, בין היתר בהתחשב בגורמים הבאים: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים צפויים לקבלת היתרי בניה; (ה) הליכים צפויים מול הרשויות, לרבות רשויות התכנון והבניה, בהתאם לניסיון החברה; ו- (ו) עיתוי צפוי של חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים בפרויקטי פיננו- בינוי ואישור תכנית בנין עיר מתאימה. הערכות ותכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה שיתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (א) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (ב) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (ג) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (ד) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 19 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) הנכלל בדוח תקופתי זה ("פרק תיאור עסקי התאגיד").

2. ניתוח המצב הכספי

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

נכסי החברה

להלן פילוח נכסי החברה



פירוט שינויים עיקריים בנכסי החברה

מזומנים ושווי מזומנים

יתרת המזומנים ושווי מזומנים ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לסך של כ- 123 מיליון ש"ח זאת לעומת יתרה בסך של כ- 275 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. לפרטים אודות תזרימי המזומנים של החברה, ראו סעיף 4 להלן (תזרימי המזומנים, נטו).

מלאי בנינים למכירה

במהלך תקופת הדוח גדל מלאי הבנינים למכירה בסך של כ- 258 מיליון ש"ח. הגידול במלאי בנינים למכירה נובע בעיקרו מזקיפה למלאי של עלויות ההקמה של פרויקטים בסך של כ- 1,053 מיליון ש"ח ומסיווג ממלאי קרקעות בעקבות הפעלת פרויקטים חדשים בסך של כ- 264 מיליון ש"ח. מנגד נזקפו לרווח והפסד עלויות בגין פרויקטים בשלבי הקמה ופרויקטים אשר הושלמו בסך של כ- 1,059 מיליון ש"ח.

קרקעות

הקיטון ביתרת קרקעות במהלך תקופת הדוח הסתכם בסך של כ- 203 מיליון ש"ח. הקיטון ביתרת קרקעות נובע בעיקרו מסווג למלאי בניינים למכירה בעקבות הפעלתם בסך של כ- 264 מיליון ש"ח. מנגד נזקפה השקעה בתקופת הדוח בסך של כ- 61 מיליון ש"ח.

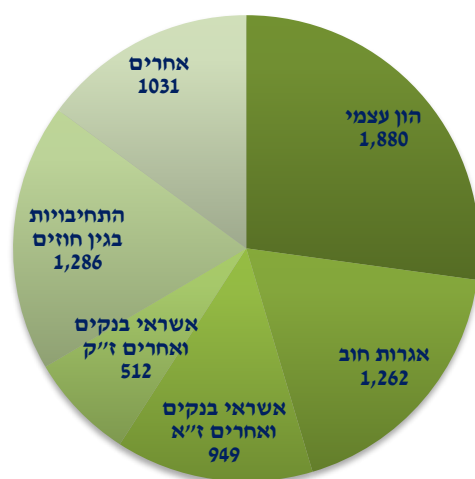
נדל"ן להשקעה

עיקר הגידול בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 420 מיליון ש"ח נובע מהשקעה בפרויקטים בהקמה בארצות הברית ובפרויקטים בהקמה בישראל שכוללים שטחי מסחר ותעסוקה. בנוסף, בתקופת הדוח חל גידול ביתרת הנדל"ן להשקעה בעקבות עליית שווי הוגן בסך של כ- 137 מיליון ש"ח וכן כתוצאה מגידול ביתרת הנכסים בארצות הברית בסך של כ- 14 מיליון ש"ח בעקבות עליית שער החליפין של הדולר.

התחייבויות והון

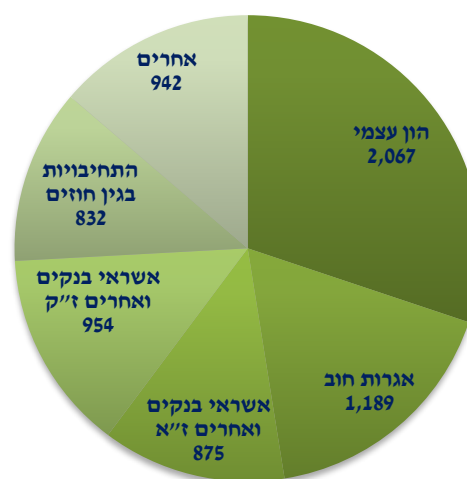
להלן פילוח התחייבויות החברה העיקריות

31.12.2022



6,920 מ"ש"ח

31.12.2023



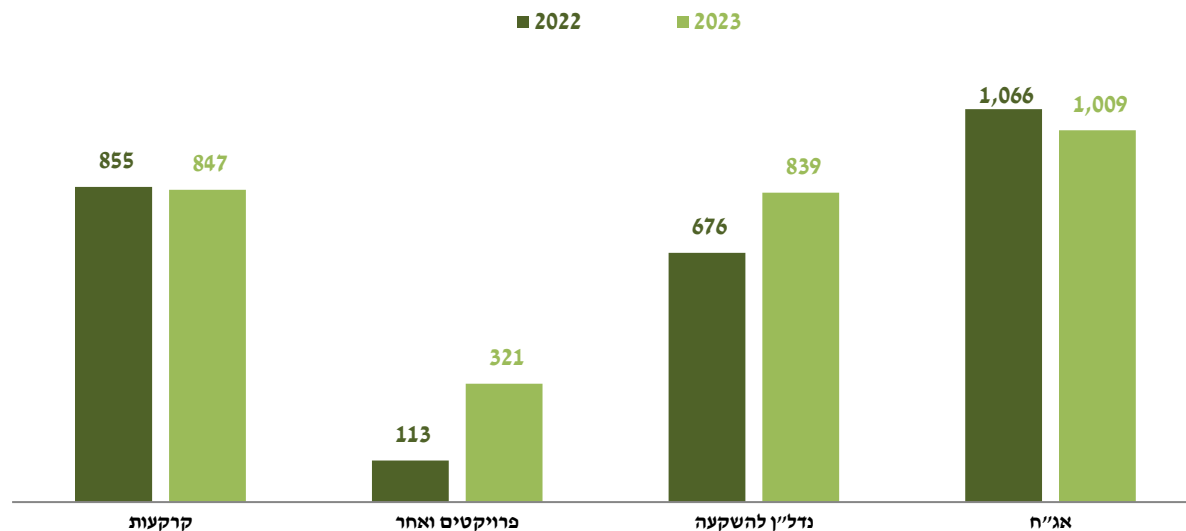
6,859 מ"ש"ח

פירוט שינויים עיקריים בהתחייבויות החברה ובהון

התחייבויות פיננסיות של החברה

מרכיבי החוב העיקריים של החברה הינם חוב בנקאי שניטל לטובת מימון פרויקטים, רכישת קרקעות ונדל"ן מניב וכן אגרות חוב שהונפקו לציבור. במהלך תקופת הדוח חל גידול בהיקף האשראי נטו שנטלה החברה בסך של כ- 295 מיליון ש"ח בעיקר לצורך במסגרת מימון ההקמה של הנכסים בארה"ב, במסגרת ליווי פרויקטים בהקמה וכן אשראי על קרקעות שהושבחו.

להלן פירוט רכיבי החוב של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 וההתפתחות בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2022:



* אגרות החוב (סדרה 15) בסך של 180 מיליון ש"ח מוצגת תחת מימון נדל"ן להשקעה.
* הלוואות שניטלו לטובת רכישת מקרקעין ביעודים מעורבי שימושים יוחסו בהתאמה לסיווג המקרקעין.

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (זמן ארוך וזמן קצר)

במהלך תקופת הדוח גדל האשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ- 368 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מקבלת אשראי לזמן קצר, נטו בסך של כ- 253 מיליון ש"ח ולזמן ארוך בסך של כ- 241 מיליון ש"ח למימון פרויקטים בהקמה שכוללים שטחי מגורים, שטחי מסחר ותעסוקה, קרקעות וכן פרויקטי דיור להשכרה בארה"ב. מנגד פרעה החברה אשראי לזמן ארוך בסך של כ- 143 מיליון ש"ח.

אגרות חוב כולל חלויות שוטפות של אגרות חוב

הקיסטון בהיקף אגרות החוב נבע מפירעון אגרות חוב סדרות 11-13 וסדרה 15 בסך של כ- 233 מיליון ש"ח. מנגד, בחודש ינואר 2023 ביצעה החברה הקצאה פרטית בדרך של הרחבת אגרות חוב סדרה 13 בסך נטו של כ- 150 מיליון ש"ח.

התחייבויות בגין חוזים (ונכסי חוזים)

להלן השינויים בסעיפי המאזן המתייחסים לחוזים מול רוכשי דירות בשנת 2023:

תנועה 2023	סעיף	שינוי	31.12.22	31.12.23	סעיף
482	תקבולים מרוכשי דירות	(454)	1,286	832	התחייבויות בגין חוזים
(1,193)	הכרה בהכנסה ממכירת דירות	(257)	(78)	(335)	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
(711)	סך השינוי	(711)	1,208	497	סך הכל, נטו

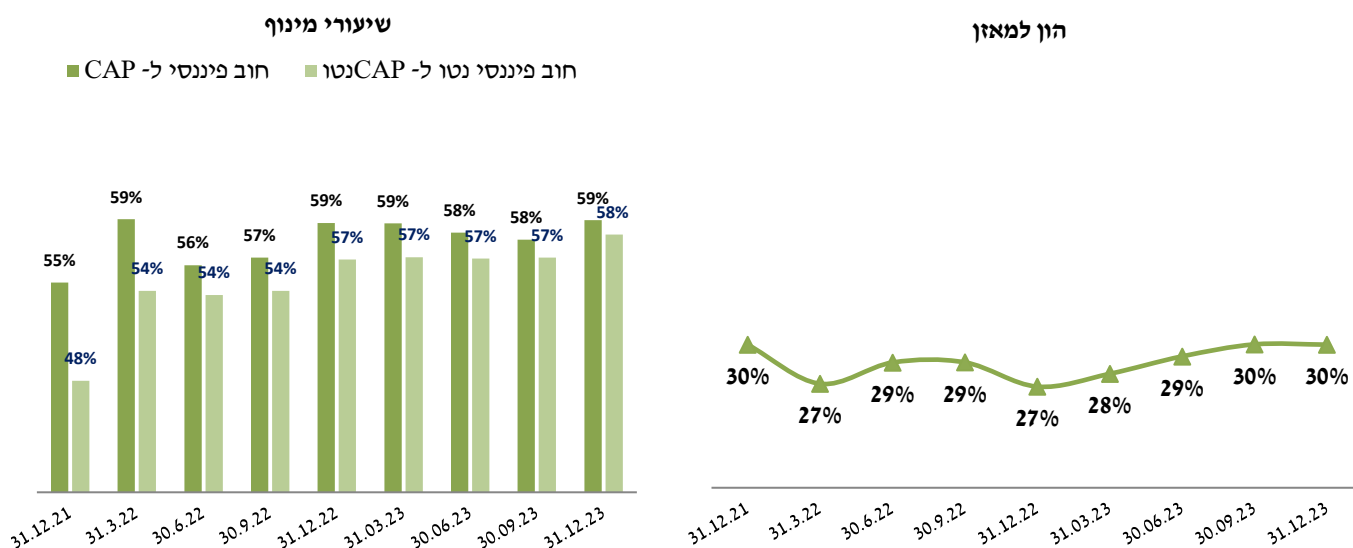
בתקופת הדוח, סך התקבולים מרוכשי דירות הסתכמו בכ- 482 מיליון ש"ח. במקביל הכירה החברה בהכנסות ממכירת דירות בסך של כ- 1,193 מיליון ש"ח (ללא הכנסות מרכיב קומבינציה). תנועות אלו מבטאות את השינויים, נטו בסעיפי המאזן המתייחסים לחוזים מול רוכשי דירות בסך של כ- 711 מיליון ש"ח.

הון

הגידול בהון העצמי של החברה במהלך תקופת הדוח בסך של כ- 187 מיליון ש"ח נובע מרווח לתקופה בסך של כ- 176 מיליון ש"ח וגידול בקרן הון מהפרשי תרגום בסך של כ- 8 מיליון ש"ח בעקבות עליית שער החליפין של הדולר וכן גידול בקרנות הון (תשלום מבוסס מניות) בסך של כ- 3 מיליון ש"ח.

יחסים פיננסיים עיקריים⁵:

בתקופת הדוח עלה יחס הון למאזן משיעור של 27% ל- 30% בעקבות גידול בהיקף ההון העצמי של החברה בסך של 187 מיליון ש"ח בעוד סך מאזן החברה קטן בסך של 61 מיליון ש"ח. יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP עלה משיעור של 57% לשיעור של 58% בעיקר בעקבות הגידול בהיקפי האשראי של החברה בגין ההקמה של הנכסים בארה"ב ואשראי במסגרת ליווי פרויקטים.



⁵ להלן ההגדרות שנעשה בהן שימוש בתרשימים:

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

3. תוצאות הפעילות העסקית

להלן סעיפי דוח רווח והפסד עיקריים לתקופה של שנה שנסתיימה בשנים 2021, 2022 ו-2023, בהתאמה:

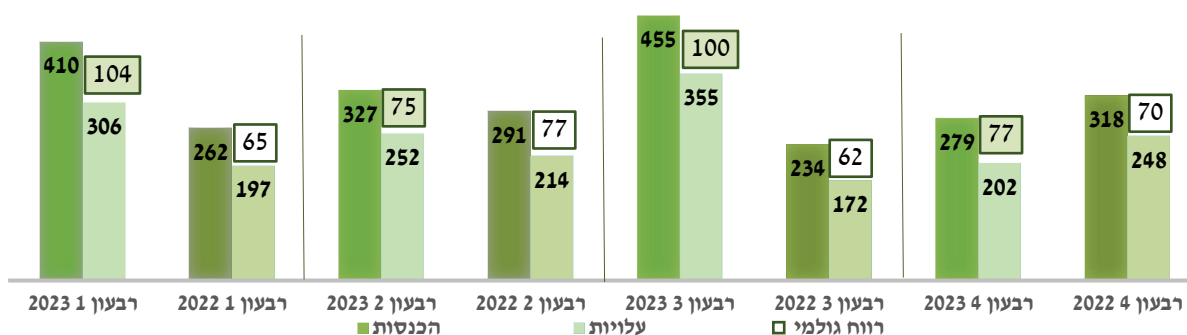
2021	2022	2023	
באלפי ש"ח			
1,462,036	1,027,806	1,374,182	הכנסות
47,960	76,450	96,022	ממכירת בנינים וקרקעות
1,509,996	1,104,256	1,470,204	דמי שכירות, שרותים ודמי שימוש
1,196,121	808,911	1,098,164	עלויות
9,488	16,394	21,016	עלות הבנינים והקרקעות שנמכרו
1,205,609	825,305	1,119,180	עלות השרותים והוצאות אחזקה
-	(2,139)	5,490	ביטול (הפרשה) לירידת ערך בניינים וקרקעות, נטו
304,387	276,812	356,514	רווח גולמי
126,636	76,803	136,770	עליה בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו
431,023	353,615	493,284	
(37,608)	(30,990)	(34,981)	הוצאות מכירה
(41,664)	(47,558)	(50,496)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,684)	(1,311)	(53,133)	הוצאות אחרות, נטו
349,067	273,756	354,674	רווח מפעולות
(45,804)	(73,434)	(65,873)	הוצאות מימון נטו
87,958	10,661	(31,742)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדים) חברות מוחזקות המטופלות
391,221	210,983	257,061	לפי שיטת השווי המאזני
(69,191)	(39,440)	(80,659)	רווח לפני מסים על ההכנסה
322,030	171,543	176,402	מסים על ההכנסה
			רווח לשנה מיוחס לבעלים של החברה

להלן תמצית התוצאות בדוחות רווח והפסד בחלוקה לרבעונים בשנת 2023

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
389,519	300,062	430,597	254,004	הכנסות
20,344	26,672	24,420	24,586	ממכירת בנינים וקרקעות
409,863	326,734	455,017	278,590	דמי שכירות, שרותים ודמי שימוש
104,170	75,201	100,383	76,760	רווח גולמי
83,008	113,881	78,042	79,743	רווח מפעולות
52,425	83,573	49,297	71,766	רווח לפני מסים על הכנסה
39,399	63,395	38,442	35,166	רווח נקי לתקופה

הכנסות החברה

להלן פירוט ההכרה בהכנסות אל מול העלויות שנקפו בגינן בעלות המכר והרווח הגולמי שנוצר לחברה בחלוקה לרבעונים ובהשוואה לשנה קודמת (במיליוני ש"ח):

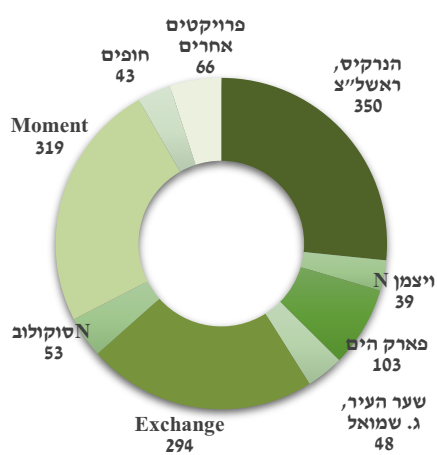


הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ושירותי בניה

היקף הכנסות ממכירת דירות, קרקעות ושירותי בניה הסתכם בשנת 2023 בכ- 1,374 מיליון ש"ח וזאת לעומת כ- 1,028 מיליון ש"ח בשנת 2022, גידול של כ- 34%.

פילוח ההכנסות ממכירת דירות וממתן שירותי בניה לפי פרויקטים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (במיליון ש"ח):

להלן פירוט בדבר הרכב ההכנסות ממכירת דירות, קרקעות ושירותי בניה:



בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,201,893	917,035	1,185,770
31,498	53,859	126,474
228,645	56,912	61,938
1,462,036	1,027,806	1,374,182

ממכירת דירות

ממתן שירותי בניה⁶

ממכירת קרקעות, מגרשים⁷

סה"כ

היקף ההכנסות ממכירת דירות המוכרות בתקופה מושפע ממכירת הדירות בפרויקטים שבבניה ומקצב התקדמות הביצוע במהלך תקופת הדוח.

דמי שכירות, דמי שימוש ושירותי ניהול

היקף הכנסות מדמי שכירות הסתכם בשנת 2023 בכ- 71 מיליון ש"ח וזאת לעומת כ- 52 מיליון ש"ח בשנת 2022. הגידול בהכנסות נבע מהפעלתם של השטחים המניבים בפרויקט גליל ים, מעליה בדמי שכירות בעקבות עליה במדד המחירים לצרכן ובנוסף מגידול בהכנסות בעקבות עליה בשיעורי התפוסה בפרויקט Miroza 2 ביונקרס, ארה"ב.

היקף הכנסות החברה משירותי ניהול הסתכם בשנת 2023 בכ- 25 מיליון ש"ח וזאת לעומת כ- 24 מיליון ש"ח בשנת 2022.

רווח גולמי

הרווח הגולמי ממכירת דירות, קרקעות וממתן שירותי בניה (ללא רווח מדמי שכירות והוצאות אחרות הכלולים ברווח הגולמי) הסתכם בשנת 2023 לכ- 282 מיליון ש"ח וזאת לעומת כ- 217 מיליון ש"ח בשנת 2022. שיעור הרווח הגולמי ממכירת דירות מושפע בעיקר מתמהיל הפרויקטים בשלבי הקמה המוכרים ברווח והפסד. שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בשיעור

⁶ מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה (לרבות בפרויקטי התחדשות עירונית) בתמורה למתן שירותי בנייה, מוכר ככס בדוח הכספי במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ולעלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הפרויקט בכללותו.

⁷ בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסות ממכירת מקרקעין בנתניה המיועד לדיור מוגן ומסחר נלווה. במהלך התקופה המקבילה אשתקד הוכרה הכנסה בעיקר ממכירת מקרקעין באיזור הכנרת.

של כ- 20% לעומת שיעור של כ- 19% בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח חל גידול בשיעור הרווח הגולמי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בעיקר על רקע תמהיל הפרויקטים שבשלבי הקמה, המוכרים במסגרת דוח הרווח והפסד. להלן פירוט בדבר הרכב הרווח הגולמי ממכירת דירות, קרקעות ושירותי בניה:

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			רווח גולמי:
202,385	177,792	247,333	ממכירת דירות
773	3,678	14,985	ממתן שירותי בניה ⁸
62,757	35,286	19,190	ממכירת קרקעות, מגרשים ⁹
265,915	216,576	281,508	סה"כ ¹⁰
			שיעור רווח גולמי:
17%	19%	21%	ממכירת דירות
3%	7%	12%	ממתן שירותי בניה
28%	63%	32%	ממכירת קרקעות, מגרשים
18%	21%	21%	סה"כ

הרווח הגולמי מפעילות הנכסים המניבים הסתכם בתקופת הדוח בכ- 75 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ- 60 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

בתקופת הדוח רשמה החברה רווח מעליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של 137 מיליון ש"ח לעומת 77 מיליון ש"ח בשנת 2022. עיקר הרווח נבע מעליה בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה בארה"ב בסך של כ- 125 מיליון ש"ח בעיקר בעקבות הכרה ברווח יזמי בגין פרויקטים 3 Miroza ו- 44 Hudson על רקע התקדמות בשיעור ההשלמה ובנוסף בעקבות קבלת האישור לתוספת זכויות הבניה בגין פרויקט 4 Miroza. בנוסף רשמה החברה רווח מעליה בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה המניב בסך כולל של כ- 12 מיליון ש"ח (בעיקרו בגין הרצליה הילס - 10 מיליון ש"ח). קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ביחס לנכסים מהותיים התבססה על הערכות שווי שנערכו על-ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים.

הוצאות החברה

הוצאות מכירה

הוצאות המכירה הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 35 מיליון ש"ח לעומת 31 מיליון ש"ח בשנת 2022. סעיף זה כולל בעיקרו עלויות פרסום ועמלות מכירה בגין מכירת יחידות דור. הגידול בהוצאות המכירה נובע מעליה בהיקף עמלות מכירה שהוכרו בעקבות העלייה בהיקפי ההכרה בהכנסה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה והכלליות הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 50 מיליון ש"ח לעומת כ- 48 מיליון ש"ח בשנת 2022. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נבע בעיקרו מעדכון תנאי העסקתם של יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה (לרבות בגין זקיפת תגמול מבוסס מניות למנכ"ל החברה).

⁸ מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה (לרבות בפרויקטי התחדשות עירונית) בתמורה למתן שירותי בניה, מוכר כנכס בדוח הכספי במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. ההתחייבות למתן שירותי הבניה ומלאי המקרקעין נקפים להכנסות ולעלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הפרויקט בכללותו.

⁹ בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסות ממכירת מקרקעין בנתניה המיועד לדיוור מוגן ומסחר נלווה. במהלך התקופה המקבילה אשתקד הוכרה הכנסה בעיקר ממכירת מקרקעין באיזור הכנרת.

¹⁰ כולל ביטול (הפרשה) לירידת ערך בניינים וקרקעות, נטו

הוצאות אחרות, נטו

בעקבות ירידה מתמשכת בשווי המניה של אזורים ליווינג, החברה בחנה את שווי השקעתה באזורים ליווינג באמצעות הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי. בהתאם להערכת השווי, רשמה החברה הפחתה לירידת ערך של חברה כלולה בסך של 52,686 אלפי ש"ח, במסגרת סעיף הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד.

הוצאות המימון, נטו

במהלך תקופת הדוח הסתכמו הוצאות המימון, נטו (בניכוי הוצאות מימון שהונו לנכסים כשירים והכנסות מימון) לסך של כ- 66 מיליון ש"ח לעומת כ- 73 מיליון בתקופה המקבילה אשתקד. סך הוצאות המימון של החברה בגין חובותיה הפיננסים הסתכמו בשנת הדוח בכ- 157 מיליון ש"ח לעומת 91 מיליון ש"ח אשתקד. הגידול בהוצאות המימון נובע מהרחבת היקף האשראי שנטלה החברה בסך של כ- 295 מיליון ש"ח ביחס להיקף החוב אשתקד ומהשפעה של עלית הריבית. מנגד נצברו לחברה הכנסות ריבית בגין פקדונות בסך של כ- 35 מיליון ש"ח לעומת 11 מיליון ש"ח אשתקד. בתקופת הדוח הונו לנכסים כשירים (בעיקר הנכסים בהקמה בארה"ב) עלויות אשראי בסך של כ- 44 מיליון ש"ח לעומת סך של 16 מיליון ש"ח אשתקד.

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

הסעיף כולל את חלקה של החברה בתוצאותיה של אזורים ליווינג ושל החברות המוחזקות בפרויקט קינג דיוויד. במהלך תקופת הדוח חלקה של החברה בהפסדים של חברות מוחזקות הסתכמו בסך של 32 מיליון ש"ח (לעומת רווח בסך של כ- 11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).

לעניין טעות שנתגלתה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו מועד של אזורים ליווינג, תיקון הטעות בדרך של הצגה מחדש (Restatement) ודרך הטיפול על ידי החברה – ראו סעיף 14.4 להלן.

4. תזרים המזומנים, נטו

תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

בשנת 2023 - נוצר לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 599 מיליון ש"ח. התזרים השלילי מפעילות שוטפת נבע בעיקר מגידול בהון החוזר בסך של כ- 803 מיליון ש"ח, מהשקעה במלאי קרקעות בסך של כ- 54 מיליון ש"ח ומיסים ששולמו בסך של כ- 10 מיליון ש"ח בניכוי הרווח התזרימי בתקופה (רווח נקי לאחר התאמות) בסך של כ- 269 מיליון ש"ח.

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

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

תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

בשנת 2023 - נוצר לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות השקעה בסך של כ- 324 מיליון ש"ח. התזרים מפעילות השקעה כלל בעיקר השקעה בפרויקטים מעורבי שימושים הכוללים שטחי מסחר ותעסוקה בסך של כ- 220 מיליון ש"ח, השקעה באזורים ליווינג במסגרת של הנפקת זכויות בסך של כ- 38 מיליון ש"ח והשקעה בפקדונות כספיים ומתן הלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר בסך של כ- 18 מיליון ש"ח. מנגד, חל קיטון במזומנים בחשבונות ליווי בסך של כ- 487 מיליון ש"ח, נפרעו הלוואות שניתנו לחברות כלולות ולאחרים בסך של כ- 78 מיליון ש"ח והתקבלה ריבית במזומן בסך של כ- 35 מיליון ש"ח.

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

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

תזרימי המזומנים מפעילות מימון

בשנת 2023 - נוצר לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות מימון בסך של כ- 123 מיליון ש"ח. עיקר התזרים החיובי מפעילות מימון נבע מהנפקת אגרות חוב (סדרה 13) דרך הרחבה בסכום נטו של כ- 150 מיליון ש"ח וקבלת הלוואות מבנקים נטו בסך של כ- 351 מיליון ש"ח. מנגד, החברה פרעה אגרות חוב בסך של כ- 233 מיליון ש"ח וכן שילמה ריבית בסך של כ- 145 מיליון ש"ח.

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

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

5. נזילות ומקורות המימון

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 123 מיליון ש"ח ובנוסף פקדון כספי בסך של כ- 31 מיליון ש"ח שהופקד לתקופה העולה על שלושה חודשים. בנוסף, נכון למועד דוח זה לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 10.5 מיליון ש"ח (שאינן במסגרת ליווי פרויקטים). יצוין עוד, כי נכון לאותו מועד, לחברה עודפי הון עצמי שהושקעו בפרויקטים בליווי (מעבר להון העצמי הנדרש בהתאם להסכמי הליווי) בסך של כ- 190 מיליון ש"ח, שיהיה באפשרות החברה למשוך מחשבונות הליווי.

במהלך שנת 2023 ועד מועד אישור דוח זה, בעיקר על רקע חוסר הודאות מהשפעות מלחמת חרבות ברזל, פעלה החברה להרחבת הנזילות ומקורות המימון שלה, כשמסגרות האשראי (שאינן במסגרת ליווי פרויקטים) הוגדלו מסך של כ- 79 מיליון ש"ח לסך של 170 מיליון ש"ח. בנוסף, בחודש ינואר 2024 השלימה החברה גיוס של כ- 171.8 מיליון ש"ח במסגרת הקצאה לציבור בדרך של הרחבת סדרה 14 של אגרות החוב - ראו סעיף 14.2 בחלק ג' לדוח זה.

נכון למועד הדוחות הכספיים, סך האשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים במסגרת ההתחייבויות השוטפות הסתכם לכ- 954 מיליון ש"ח, מתוך סך זה כ- 211 מיליון ש"ח הינו במסגרת ליווי פרויקטים והיתרה הועמדה למימון מקרקעין ונדל"ן להשקעה. החברה מעריכה שהלוואות אלו יועמדו מחדש עד להבשלת הפרויקט והתקשרות בהסכמי ליווי.

יצוין עוד כי לחברה נכסי נדל"ן שאינם משועבדים שיתרתם בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכמת בסך של כ- 600 מיליון ש"ח. להערכת החברה, בגין נכסים שיתרתם כ- 500 מיליון ש"ח, יתאפשר בידה לגייס הלוואות נוספות לטובת מימון פעילותה כנגד שעבוד של נכסים אלו.

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

אמצעים הוניים

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם לסך של 2,067 מיליון ש"ח לעומת סך של 1,880 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2022.

התחייבויות לזמן קצר ולזמן ארוך

יתרת הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים ליום 31 בדצמבר 2023 (כולל חלויות שוטפות), מסתכמת בסך של 1,194 מיליון ש"ח (כולל חלויות שוטפות של אגרות חוב בסך של 240 מיליון ש"ח) ולזמן ארוך בסך של 1,824 מיליון ש"ח (כולל אגרות חוב בסך של 949 מיליון ש"ח). בדרך כלל הלוואות שהחברה נוטלת מהבנקים בארץ אינן צמודות ונושאות ריבית מבוססת פריים (נכון ליום 31 בדצמבר 2023 - בשיעור שנתי של 6.5%-7.6%) סך של 21 מיליון ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים בארה"ב נקובות בדולר ארה"ב ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 9.34%.

התחייבויות עיקריות של הקבוצה כלפי בנקים בישראל נכון למועד הדוח

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

6. תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת

על פי נתוני הדוחות הכספיים, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, כהגדרתו של מונח זה בתקנה 10 (ב)(14) שעניינה גילוי תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד. לאחר שבחן את הנסיבות לקיומו תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, את תזרים המזומנים החזוי של החברה, את ההנחות ששימשו בעריכתו וסבירות התממשותו, את יכולתה של החברה להגיב לתרחישים שונים, את היכולת לגייס חוב במערכת הבנקאית והחוץ בנקאית ובשים לב ליתרת הנזילות והמקורות הכספיים של החברה (כמפורט בסעיף 5 לעיל), דירקטוריון החברה קבע כי תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת אינו מצביע על בעיית נזילות.

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

7. השפעת מלחמת "חרבות הברזל" על פעילות החברה

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

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

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

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

המצב הביטחוני, הממשלה אישרה להגדיל את מכסות העובדים הזרים בענף, אולם למיטב ידיעת החברה, נכון למועד אישור דוח זה, עדיין לא גויסו עובדים זרים חליפיים כאמור וכנכון למועד הדוח קיים מחסור משמעותי של פועלים בענף. הפרויקטים של החברה מוקמים על ידי חברות קבלניות עתירות כח אדם מהמובילות בישראל, כך שבכלל הפרויקטים של החברה הנמצאים בשלב ההקמה, מתבצעות עבודות הבניה עם פגיעה מועטה יחסית בקצב התקדמות העבודות. עם זאת, בעיקר בשל הסגירה הזמנית של אתרי הבניה שהובילה לירידה בקצב ההשלמה של הפרויקטים, חל קיטון בהיקף ההכרה בהכנסה של החברה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 בשיעור של כ- 30%, ללא פגיעה משמעותית בהיקף הרווח הגולמי או בשיעורו. להערכת החברה, בהתבסס על קצב ההשלמה של הפרויקטים וקצב המכירות של יחידות הדירור עד למועד אישור דוח זה, היקף ההכרה בהכנסה של החברה צפוי לחזור לרמה שקדמה לתחילת המלחמה.

יצוין עוד כי, לאור האמור ולמען הזהירות עדכנה החברה את התחזיות בדבר מועדי הסיום של פרויקטים בהקמה, כמפורט בטבלה בסעיף 4.12.1 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

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

עם זאת יצוין כי להערכת החברה, מחסור משמעותי בפועלי בניין בעקבות הימשכות המלחמה עלולים להוביל לעיכובים בהתחלות בנייה של דירות חדשות, לקיטון בהיצע יחידות דירור ובעקבות כך לעליות מחירי הדירור. בנוסף, עיכובים בשרשרת אספקה וגידול בעלויות חומרי גלם, בין היתר על רקע שחיקת השקל וכן התייקרות כוח האדם צפויים להביא לעליה בעלויות הבניה שיכול ויביאו לעליה במחירי יחידות הדירור.

החל מהמחצית השניה של שנת 2022 וערב מלחמת "חרבות הברזל" חלה האטה משמעותית בביקושים ליחידות דירור בהשוואה לשנים האחרונות, בעיקר על רקע סביבת הריבית הגבוהה והעלייה החדה במחירי הדירור. החל מפרוץ המלחמה ולמשך מספר ימים, משרדי המכירות של החברה הושבתו אולם נכון למועד פרסום דוח זה, כל משרדי המכירות של החברה פעילים, אם כי בעיקר בחודשים אוקטובר ונובמבר 2023 חל קיטון בהיקפי הפעילות ובהתאם בהיקפי המכירות. יצוין כי החל מחודש דצמבר 2023 ועד למועד אישור דוח זה חלה עליה בהיקפי הפעילות והמכירות של החברה לרמה דומה לזו לקדמה לתחילת המלחמה. למידע בדבר היקפי המכירה של יחידות דירור עד למועד אישור דוח זה, ראו סעיף 1. א. לעיל.

עוד יצוין כי, החברה בחנה את האומדנים שלה בדבר היקפי ההכנסות והעלויות הצפויים בפרויקטים שבהקמה ולאור שיעורי השינוק המשמעותיים מחד והתקשרות בהסכמי הקמה פאושליים מנגד הגיעה למסקנה כי לא חלו שינויים מהותיים ברווחיות החברה ו/או במועדים הצפויים למשיכת עודפי הפרויקטים. בנוסף, נכון למועד אישור דוח זה לא חלו שינויים לרעה במחירי המכירה של יחידות הדירור של החברה.

החברה מעריכה כי הימשכות המלחמה עשויה להוביל בטווח הקצר לרמת פעילות נמוכה ביחס להיקף העסקאות לרכישת דירות וזאת על רקע החששות הביטחוניים, החשש להתעצמות שיעורי האבטלה ואי הודאות הכלכלית. עם זאת, להערכת החברה בטווח הזמן הבינוני, התממשות התחזית של הפחתת הריבית שבין היתר תשפיע לחיוב על פעילות המשק והצמיחה הכלכלית, צפויה להביא להערכת החברה להתעצמות ביקושים ליחידות דירור וזאת הן בעקבות חזרה לשוק הדירור של רוכשים ומשקיעים שדחו רכישת דירה בשל סביבת הריבית הגבוהה, הן בעקבות גידול בהיקף רכישות על ידי יהודים מהתפוצות בשל התגברות האנטישמיות והן בשל הצורך בדירות מגורים עם ממ"ד. יצוין כי החברה עדכנה את התחזיות בדבר היקף ההכנסות והרווחיות הגולמית של הפרויקטים בהקמה ושל הפרויקטים בתכנון, כמפורט בסעיפים 4.12.1 ו- 4.12.7 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

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

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

נכון למועד פרסום דוח זה לחברה קיימת זמינות מלאה לגיוס אשראי בשוק ההון. כמו כן, לא חל שינוי בעמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ובהתחייבויותיה כלפי הגופי המממנים כמפורט בסעיף 10 לפרק תיאור עסקי החברה, ובאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

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

יודגש כי המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד המפורט לעיל מבוסס על המידע המצוי בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה אשר כאמור עשויים שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם ידועים לחברה נכון למועד זה וכן אינם בשליטתה, לרבות גורמי הסיכון להם חשופה החברה, כמפורט בסעיף 19 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

8. תרומות

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

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

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

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

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

בשנת 2023 נתרם על ידי החברה סך של כ- 1,197 אלפי ש"ח.

9. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

10. דירקטורים בלתי תלויים

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

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

כללי

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

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

דרך המינוי

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

זהות הממונה על המבקר

הממונה הארגוני על המבקר הינו יו"ר דירקטוריון החברה.

תכנית העבודה

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

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

ביקורת בחו"ל או של תאגידים מוחזקים

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

היקף העסקה

היקף עבודת המבקר בשנת 2023 עמד על כ- 750 שעות, בדומה להיקף השעות של 750 שעות בשנת 2022.

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

עריכת הביקורת

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

גישה למידע

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

דין וחשבון המבקר

דין וחשבון הביקורת הפנימית הוגש בכתב, ונדון באופן שוטף עם ועדת הביקורת של החברה בנוכחות נציגי הנהלת החברה. בשנת 2023 ועד למועד פרסום הדוח התקיימו דיונים בוועדת הביקורת בממצאי הביקורת הפנימית כלהלן: ביום 24 בינואר 2023 נדונו דוחות בנושאים הבאים: טיפול בתביעות משפטיות, עסקאות בעלי עניין, כן אושרה תוכנית עבודה של מבקר הפנים לשנת 2023. ביום 24 במאי 2023 נדונו דוחות בנושאים: ניהול נדל"ן מניב, עמלות למשווקים וסוכנים, התחדשות עירונית, רישום דירות, היתרי בניה ותרומות. ביום 6 באוגוסט 2023 נדונו הדוחות הבאים: מימון וניהול תזרים מזומנים ודוח בנושא אבטחת מידע וסייבר.

הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר

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

תגמול

המבקר זכאי לגמול עבור ביצוע פעולות הביקורת בהתאם להיקף שעות הביקורת בפועל. לדעת דירקטוריון החברה אופן גמול זה הינו מקובל, ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי במהלך ביצוע עבודתו. היקף הגמול לו היה זכאי המבקר הפנימי של החברה בגין תקופת כהונתו בשנת 2023 עמד על כ- 150 אלפי ש"ח.

12. פרטים בדבר רואי החשבון המבקרים

להלן פרטים בדבר שכר רואי החשבון המבקרים של החברה אשר כיהנו במהלך תקופת הדוח, בגין שירותי ביקורת, שירותי מס הקשורים לביקורת ושירותים אחרים, בשנת 2023 ובשנה שקדמה לה:

2022		2023		שם רואי החשבון	שם החברה
שכר טרחה (אלפי ש"ח)		שכר טרחה (אלפי ש"ח)			
שירותים אחרים ^(**)	בגין שירותי ביקורת ומס ^(*)	שירותים אחרים ^(**)	בגין שירותי ביקורת ומס ^(*)		
181	750	31	880	בריטמן אלמגור זהר ושות'	החברה וחברות בת בארץ
30	244	70	313	רואי חשבון בחו"ל	חברות בנות בחו"ל

(*) שירותי מס הקשורים לביקורת.

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

שכר הטרחה של רואה החשבון נקבע בהתאם לשעות העבודה אשר נדרשות לצורך ביצוע פעולות הביקורת בחברה וביחס ליתר השירותים הניתנים לחברה על-ידי רואי החשבון המבקרים. הגורם המאשר את השכר הינו דירקטוריון החברה, אשר מסמך את הנהלת החברה לקבוע את שכר הטרחה עם רואי החשבון. לדעת הנהלת החברה, שכר הטרחה לשנת 2023 הינו ראוי, סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

חלק ג' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

13. אומדנים חשבונאיים קריטיים

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני דיווח בינלאומיים ("IFRS"), דורשת מההנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. לתיאור האומדנים החשבונאיים הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה ראו באור 2' לדוחות הכספיים.

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

14.1 הנפקה פרטית להרחבת סדרת אג"ח 13 של החברה

ביום 15 בינואר 2023 השלימה החברה הנפקת 160,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 13), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת וזאת במסגרת הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה 13 של אגרות החוב, במחיר של 94.25 אג" לכל 1 ש"ח ע.נ. המשקף ריבית אפקטיבית שנתית בשיעור של 5.4% ובתמורה כוללת ברוטו בסך של 150.8 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוחות מיידיים של החברה מיום 9 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-004968) ודיווח משלים לו מיום 12 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-006495), דוח מיידי מיום 11 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-006075), דוח מיידי מיום 12 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-006570), דיווח משלים לו מיום 15 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-007071) ודיווח מתקן מיום 15 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-007137), המובאים כאן על דרך ההפניה.

14.2 הנפקה לציבור בדרך הרחבת סדרת אג"ח 14 של החברה

ביום 9 בינואר 2024 השלימה החברה הנפקת 186,514 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 14), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת וזאת במסגרת הנפקה לציבור בדרך של הרחבת סדרה, במחיר של 92.1 אג" לכל 1 ש"ח ע.נ. המשקף ריבית אפקטיבית שנתית בשיעור של 5.58% ובתמורה כוללת ברוטו בסך של 171.8 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 8 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2023-01-004968) ומיום 9 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2023-01-006495) המובאים כאן על דרך ההפניה.

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

ביום 10 במאי 2023 הומצאה לחברה בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת בהתאם להוראות סעיף 198 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("בקשת האישור" ו-"חוק החברות", בהתאמה) אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו על ידי בעל מניות ("המבקש") באזורים ליווינג - ה.פ. ליווינג בע"מ ("אזורים ליווינג"). בקשת האישור הוגשה כנגד החברה, כנגד אזורים ליווינג (אשר החברה מחזיקה בכ- 37.01% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה), כנגד חברת הניהול של אזורים ליווינג שהינה תאגיד בבעלות החברה (בעקיפין) ("חברת הניהול") ונושאי משרה ודירקטורים באזורים ליווינג (יחד: "המשיבים").

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

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 אזורים ליווינג 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 לאזורים ליווינג (דמי הניהול השנתיים בגין העסקאות

הוערכו על ידי המבקש בסך של 19-2 מיליון ש"ח ודמי ניהול הייזום בגין העסקאות הוערכו בסך של כ- 53 מיליון ש"ח (לגבי חלקם הארי של הסכומים - לכשישולמו, כאשר נכון למועד אישור דוח זה, חלקם הארי של הסכומים טרם שולם); ביטול הסכם הניהול והסכם הייזום של אזורים ליווינג עם חברת הניהול.

ביום 31 בדצמבר 2023 הגישו החברה והמשיבים את תשובותיהם לבקשת האישור. לתשובות החברה והמשיבים צורפה חוות דעת כלכלית מטעם פרופ' אהרן (רוני) עופר, וכן חוות דעת שמאית מטעם השמאי ארוז כהן. במסגרת תשובותיהם דחו החברה והמשיבים את טענות המבקש.

בהתאם להחלטת בית המשפט, המבקש רשאי להגיב לתשובות החברה ונקבע מועד לדיון מקדמי בתיק. כמו כן, בהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של החברה, הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ- 50%.

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

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

בעקבות האמור לעיל, בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2023, תיאמה אזורים ליווינג בדרך של הצגה מחדש את דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו מועד וביום 21 בספטמבר 2023 אזורים ליווינג פרסמה את הדוח התקופתי שלה לשנת 2022 והדוח לרבעון הראשון של שנת 2023 בדרך של הצגה מחדש, על מנת לשקף בהם למפרע את השווי ההוגן המתוקן של הקרקעות. בעקבות ההצגה מחדש של דוחותיה הכספיים של אזורים ליווינג ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו מועד, חל גידול בחלקה של החברה בהפסדי אזורים ליווינג בסך של כ- 10,697 אלפי ש"ח. בבחינת מכלול הנסיבות, לרבות השפעת הטעות על הון החברה ועל תוצאותיה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו מועד, וכן בבחינת מהות הטעות ושיקולים איכותניים לבחינת מהותיות של טעות, העריכו דירקטוריון החברה והנהלתה כי הטעות כאמור אינה מהותית. לפיכך, השפעת הטעות נזקפה במסגרת הדוחות הכספיים של החברה לתקופות של ששה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023, במסגרת סעיף חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.

14.5 השקעה באזורים ליווינג במסגרת דוח הצעת מדף

ביום 16 בנובמבר 2023 פרסמה אזורים ליווינג דוח הצעת מדף להנפקת מניות וכתבי אופציה רשומים בדרך של זכויות לבעלי ניירות הערך הקיימים באזורים ליווינג. ביום 7 בדצמבר 2023 פורסמו תוצאות הנפקת הזכויות, במסגרתה מימשה החברה את הזכויות שהוצעו לה, ונכון ליום 31 בדצמבר 2023 שיעור החזקות החברה באזורים ליווינג, עומד על כ- 37.37% (כ- 35.38% בדילול מלא).

לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 16 בנובמבר 2023 (אסמכתא: 104374-01-2023), דוח מידי שפרסמה אזורים ליווינג ביום 7 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 111724-01-2023) ודוח מידי שפרסמה החברה ביום 10 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 10-12-2023).

15. אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח והגילוי (ISOX)

לדוח בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, הצהרות מנהלים של מנכ"ל החברה ושל נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ראו את הדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 31 בדצמבר 2023, הנכלל בדוח תקופתי זה.

חלק ד' - הערכות שווי

אין הערכות שווי מהותיות מאוד ששימשו לקביעת נתונים בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

להלן גילוי על הערכות שווי מהותיות לפי תקנה 8:

Miroza 3	שם הנכס
31.12.2023	עיתוי ההערכה
332,248	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (אלפי ש"ח)
349,643	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (אלפי ש"ח)
BBG, Inc.	שם מעריך השווי
לא	תלות במזמין הערכה
כן, הסדר השיפוי מותיר למעריך השווי חשיפה של עד גובה שכר הטרחה ששולם לו.	האם קיים הסכם שיפוי המותיר למעריך השווי חשיפה של עד גובה שכר טרחתו
היוון ההכנסות ע"פ שיטת ההיוון הישיר, הממירה הכנסה של שנה בודדת לאינדיקציה של ערך	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו
שיעור היוון: 5.15% שיעור צמיחה בתקופת ההקמה: 3% (עד ייצוב הנכס)	היוון ההכנסות ע"פ שיטת ההיוון הישיר, הממירה הכנסה של שנה בודדת לאינדיקציה של ערך, בניכוי הפרשה לגמר

השקעה בחברה כלולה – אזורים ליווינג	זיהוי נושא ההערכה
31.12.2023	עיתוי ההערכה
379,686	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (אלפי ש"ח)
327,000	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (אלפי ש"ח)
BDO	זיהוי המערך ואפיונו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים בהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת
לא	תלות במזמין הערכה
כן, הסדר השיפוי מותיר למעריך השווי חשיפה של פי שלושה מגובה שכר טרחתו.	האם קיים הסכם שיפוי המותיר למעריך השווי חשיפה של פי שלוש משכר טרחתו
שווי שימוש נטו של ההשקעה, לפיו נאמד חלקה של החברה באומדן תזרימי המזומנים העתידיים (בערך נוכחי) אשר חזוי שיופקו על יד אזורים ליווינג בתוספת השפעת שווי רווחי פעילות הניהול שניתנים על ידי החברה לאזורים ליווינג.	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו
ראו באור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה בהתאם למודל ההערכות (לרבות: שיעור היוון (או WACC); שיעור הצמיחה; אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה; סטיית תקן; מחירם ששימשו בסיס להשוואה; מספר בסיסי השוואה)

חלק ה' - גילוי בדבר אגרות החוב של החברה

16. פרטים בדבר תעודות התחייבות במחזור שהנפיקה החברה

שם הסדרה	סדרה 12	סדרה 13	סדרה 14	סדרה 15
סדרה מהותית ¹¹	לא	כן	כן	לא
מס' נייר ערך	7150360	7150410	7150444	7150451
מועד הנפקה	2.8.2016	25.7.2019	8.12.2020	15.6.2021
	22.10.2017 (הרחבת סדרה) 3.10.2018 (הקצאה פרטית)	21.6.2020 (הרחבת סדרה) ¹² 15.1.2023 (הרחבת סדרה)	29.8.2021 (הרחבת סדרה)	
סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	399,604 (כולל הרחבת סדרה והקצאה פרטית)	477,410 (כולל הרחבת סדרה)	582,290 (כולל הרחבת סדרה)	192,038
שווי נקוב ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	114,087	309,503	582,290	172,834
יתרת ע.ג. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	114,087	309,503	582,290	190,650
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	-	-	-	-
השווי הבורסאי ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	111,714	294,988	534,659	169,533
סוג הריבית ושיעורה	ריבית שנתית קבועה בשיעור 3.15%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.95%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.55%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.1%
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	3.05% (כולל הרחבת סדרה)	3.3% (כולל הרחבת סדרה)	2.76%	0.1%
מועדי תשלומי הקרן	7 תשלומים שנתיים עוקבים (שישה תשלומים כל אחד 14.29% מהערך הנקוב של אגרות החוב ותשלום אחרון בשיעור 14.26% מהערך הנקוב של אגרות החוב) אשר ישולמו ב-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2019-2025.	(א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2021, 5% מסך הקרן; (ב) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025, 16% מסך הקרן ו- (ג) ביום 31 בדצמבר של שנת 2026, 26% מסך הקרן.	(א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2025, 15% מסך הקרן; (ב) ביום 31 בדצמבר 2026, 23% מסך הקרן; (ג) ביום 31 בדצמבר של שנת 2027, 35% מסך הקרן ו- (ד) ביום 31 בדצמבר של שנת 2028, 12% מסך הקרן.	(א) ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2028, 5% מקרן אגרות החוב (סדרה 15) בכל תשלום; (ב) ביום 30 ביוני 2029, 65% מקרן אגרות החוב (סדרה 15).
מועדי תשלומי הריבית	31.12 / 30.06	31.12 / 30.06	31.12 / 30.06	31.12 / 30.06
בסיס ההצמדה ותנאיה	אין	אין	אין	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 14 במאי 2021 בגין חודש אפריל 2021 ("המדד היסודי"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית ("מדד התשלום") עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי ("הפרשי ההצמדה"). שיטת ההצמדה כאמור איננה ניתנת לשינוי.
אגרות חוב ניתנות להמרה	לא	לא	לא	לא
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	לא	לא	לא	לא
ערכות שניתנה בגין האג"ח	לא	לא	לא	לא
פרטים בדבר הנאמן	משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: פקס: 03-6374344; דוא"ל:	משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: פקס: 03-6374344; דוא"ל:	משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: פקס: 03-6374344; דוא"ל:	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: פקס: 03-6374344; דוא"ל:

¹¹ סדרה מהותית היות וסך התחייבויות החברה על פיה לתום שנת הדיווח מהוות יותר מחמישה אחוזים מסך התחייבויות החברה.

שם הסדרה	סדרה 12	סדרה 13	סדרה 14	סדרה 15
RamiS@mtrust.co.il ; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.	RamiS@mtrust.co.il ; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.	RamiS@mtrust.co.il ; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.	RamiS@mtrust.co.il ; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.	shlomiyi@mtrust.co.il ; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.
מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ
A2/Stable	A2/Stable	A2/Stable	A2/Stable	A1.il(p)/Stable ⁴
A2/Stable	A2/Stable	A2/Stable	A2/Stable	A1.il/Stable
כן	כן	כן	כן	כן
לא	לא	לא	לא	לא
לא	לא	לא	לא	לא
מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ
לא	לא	לא	לא	לא
לא	לא	לא	לא	לא
אין	אין	אין	אין	1. שעבוד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון בנק על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) ("חשבון הנאמנות"), לרבות כל הכספים הפקדונות וניירות הערך שיופקדו בחשבון הנאמנות מעת לעת והל כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות. 2. משכנתא בדרגה ראשונה וכן שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה המשעבדות במקרקעין (כהגדרתם בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15)). 3. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה המשעבדות על פי הסכם העסקה המשותפת והסכם השיתוף כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15). 4. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה המשעבדות בהכנסות המשועבדות, ובכלל זה שעבוד זכויות החברה על פי הסכמי השכירות הקיימים בפרויקט נכון למועד יצירת השעבוד כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15). 5. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה המשעבדות לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הפרויקט כמפורט

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

⁵ לפרטים בדבר הדירוג העדכני כאמור, לרבות היסטוריית דירוגים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 27 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-032304), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.
⁶ לפרטים נוספים בדבר הזכויות והנכסים אותם שעבדה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה 15) של החברה, ראו סעיף 7 לשטר נאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה 15) של החברה מיום 14 ביוני 2021 בין משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ לבין החברה, שנוסח סופי שלו פורסם על ידי החברה ביום 17 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-102753) ("שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15)"), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

שם הסדרה	סדרה 12	סדרה 13	סדרה 14	סדרה 15
				בסעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15).
הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות	התחייבות לשעבוד שלילי – לא לשעבד למשכן או להמחות על דרך של שיעבוד לטובת צד שלישי כלשהו או להעמיד כבטוחה אחרת מסוג כלשהו וכל דרגה שהיא או כל ערובה אחרת, מניית של חברת הבת אזורים בנין ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב, וכן מגבלות על הרחבת סדרות האג"ח שעניינן דרוג ועמידה באמות מידה פיננסיות לצורך ההרחבה.			
מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת	- Cross Default בגין חוב מהותי, המוגדר כגבוה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו. חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין סעיף זה כחוב מהותי. - Cross Default במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.	- Cross Default בגין חוב פיננסי מהותי, המוגדר כחוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים במצטבר, הגבוה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו. חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין סעיף זה כחוב מהותי. - Cross Default במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.	- Cross Default בגין חוב פיננסי מהותי, המוגדר כחוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים במצטבר (של החברה או של אזורים בנין), הגבוה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו. חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין סעיף זה כחוב מהותי. - Cross Default במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.	- Cross Default בגין חוב פיננסי מהותי, המוגדר כחוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים במצטבר (של החברה או של אזורים בנין), הגבוה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו. חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין סעיף זה כחוב מהותי. - Cross Default במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.

בימים 1 בינואר 2023, ו-31 בדצמבר 2023 ביצעה החברה פדיון חלקי של קרן אגרות חוב (סדרה 13) של החברה שבמחזור על פי תנאי אגרות החוב (סדרה 13), כמפורט בדיווחים מיידיים של החברה מיום 1 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-000144), דיווח משלים לו מיום 15 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-007071) ודיווח מיום 1 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-000063), בהתאמה, הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה. ביום 30 ביוני 2023 ביצעה החברה פדיון מלא של קרן אגרות חוב (סדרה 11) ופדיון חלקי של קרן אגרות חוב (סדרה 12) וקרן אגרות חוב (סדרה 15) של החברה, בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרות 11, 12 ו-15), לפי העניין, כמפורט בדיווח מיידיי של החברה מיום 30 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-072897), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה. כמו כן, ביום 9 בינואר 2023, ביצעה החברה הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה 13) למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרה וביום 9 בינואר 2024, ביצעה החברה הנפקת אגרות חוב (סדרה 14) בדרך של הרחבת סדרה, כמפורט בדיווחים מיידיים של החברה מיום 12 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-006570), דיווח מתקן מיום 15 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-007137), מיום 9 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-004947) ודוח משלים לו מיום 10 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-005139), בהתאמה, הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

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

פעולות שנוקטת החייבת לצורך ריפוי ההפרה	עמידה באמות מידה פיננסיות מתקיים/לא מתקיים		חשוב אמות מידה פיננסיות ליום 31.12.2023	אמות מידה פיננסיות בהן התחייבה	
	בסמוך למועד הדוח	31.12.2023			
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו - 58%	יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 78%.	סדרות 12-15
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	הון עצמי חשבונאי – 2,046 מיליון ש"ח	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מ: לגבי סדרה 12: 440 מיליון ש"ח. לגבי סדרה 13: 700 מיליון ש"ח. לגבי סדרות 14 ו-15: 850 מיליון ש"ח.	
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	יחס חוב סולו צולב של אזורים בנין לסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים - 1.6%	התחייבות להיקף חוב סולו צולב ⁷ של אזורים בנין שלא יעלה על שיעור של 10% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (ההתחייבות לא חלה לגבי סדרות 12 ו-13).	
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	יחס החוב נטו לבטוחות – 62.7%	התחייבות כי יחס החוב נטו לבטוחות ⁸ לא יעלה על שיעור של: 80% (ההתחייבות לא חלה לגבי סדרות, 12, 13 ו-14).	

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

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

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

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

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

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

1. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2023	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס (45.92%):
הרצליה הילס	שם הנכס:
חלקה 15 בגוש 7200 בהרצליה	מיקום הנכס:
מבנה משרדים בן 9 קומות (כ-27,000 מ"ר ברוטו) מעל קומת קרקע מסחרית (כ-3,000 מ"ר ברוטו) ומרתף חנייה בן 5 קומות הכולל 651 מקומות חנייה	שטח הנכס:
החברה מחזיקה ב-45.92% מהזכויות בנכס באמצעות אזורים בנין (1965) בע"מ ("אזורים בנין"), שהינה חברה בת המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה	מבנה ההחזקה בנכס:
45.92% ⁹	חלק התאגיד בפועל בנכס:
אזורים בנין – 45.92% אחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ ¹⁰ ("אחים עופר") – 45.92% סירת הרצליה בע"מ – 8.16%	ציון שמות השותפים לנכס:
20.2.1963 – רכישה במכר מרמ"י; 2.9.1994 – הסכם קומבינציה; 23.1.2012 – רכישה בחכירה מרמ"י; 7.2.2018 – רכישה בחכירה מרמ"י	תאריך רכישת הנכס:
חכירה ובעלות – 50% מחלק המקרקעין בחכירה (היינו 15.207% מהמקרקעין) ו-44.133% מחלק המקרקעין בבעלות (היינו 30.711% מהמקרקעין)	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
חכירה מק"ל, מרשות הפיתוח וממדינת ישראל – לאחים עופר ולאזורים בנין (יחד בחלקים שווים ביניהן) - 30.413% בעלות – לכל אחת מהחברות האחים עופר ואזורים בנין - 30.7115% סירת הרצליה בע"מ – 8.16%	מצב רישום זכויות משפטיות:
אין	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
ל.ר.	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, איכות סביבה וכיו"ב):
נדליין להשקעה – שווי הוגן	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

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

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

2. נתונים עיקריים

בתאריך רכישת הנכס		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			נתונים לפי חלק החברה בנכס 45.92% (למעט נתוני השטחים המוצגים לפי 100%): נתונים כספיים (באלפי ש"ח)
		2021	2022	2023	
163,415	עלות ההקמה הכוללת (ללא פחת/ ירידת ערך)	273,190	294,670	304,190	שווי הוגן בסוף שנה
		273,190	294,670	304,190	ערך בספרים בסוף שנה
		15,166	21,480	9,520	רווחי או הפסדי שערך
		משרדים-100% מסחר-100%	משרדים-100% מסחר-100%	משרדים-100% מסחר-100%	שיעור תפוסה לסוף תקופה (%)
1963	מועד הרכישה:	משרדים-28,357 מסחר-2,769	משרדים-28,357 מסחר-2,769	משרדים-28,357 מסחר-2,769	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר) (100%)
ל.ר.	שיעור תפוסה:	21,838	23,405	24,739	סה"כ הכנסות
		משרדים-104 מסחר-157	משרדים-109 מסחר-162	משרדים-116 מסחר-181	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לשנה) (*)
		מסחר-186	מסחר-175	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה
		20,846	22,612	24,040	NOI
		7.6%	7.7%	7.9%	שיעור תשואה בפועל (%)
		7.6%	7.7%	7.9%	שיעור תשואה מתואם (%)
		25	25	25	מספר שוכרים לתום תקופת דיווח
		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	לגבי מרכז מסחרי מניב - יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למ"ר

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

3. פילוח הכנסות והוצאות

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	נתונים לפי חלק החברה בנכס 45.92% (באלפי ש"ח)
			הכנסות:
20,618	22,134	23,651	מדמי שכירות – קבועות
573	271	254	מדמי שכירות – משתנות
418	512	564	מניהול, אחזקה ותפעול
229	489	270	מהפעלת חניונים
21,838	23,405	24,739	סה"כ הכנסות
			עלויות:
992	793	700	ניהול, אחזקה ותפעול
992	793	700	סה"כ עלויות:
20,846	22,612	24,040	רווח:
20,846	22,612	24,040	NOI:

4. שוכרים עיקריים בנכס

ציון תלות מיוחדת	בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים				שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר, ליום 31 בדצמבר 2023	הכנסות בשנת 2023 (באלפי ש"ח) (חלק החברה: 45.92%)	השוכר
	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות והתקופה שנותרה (בשנים)						
-	ערבות בנקאית על סך של 6.6 מיליון ש"ח (100%)	צמוד למדד המחירים לצרכן; עלייה של 6-7.5% בתקופת האופציה	14.5 שנים	10 שנים (נותרו כ-5.5 שנים)	אנרגיה	כן	לא	42%	10,373	א'
-	ערבות בנקאית על סך של 3.9 מיליון ש"ח (100%)	צמוד למדד המחירים לצרכן; עלייה של 5-10% בתקופת האופציה	10 שנים	10.5 שנים (נותרו כ-6 שנים)	משרדים שיתופיים	לא	לא	15%	2,536	ב'

5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום					נתונים לפי חלק החברה משוקלל בהכנסות מהנכס (45.92%)
31.12.2028 ואילך	31.12.2027	31.12.2026	31.12.2025	31.12.2024	
(באלפי ש"ח)					
26,331	17,192	18,485	21,218	23,083	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן) (*)
26,331	17,192	18,485	21,218	23,083	סה"כ

(*) האומדן מבוסס על הכנסות ממרכיבים משתנים בשנת 2023

6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

לא מתוכננים השבחות או שינויים מהותיים בנכס.

7. מימון ספציפי – אגרות חוב (סדרה 15)

הלוואה	מימון ספציפי (נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 45.92%)	
10,592	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2023
179,984	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
10,249	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022
184,395	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
169,533	שווי הוגן ליום 31.12.2023	
15.6.2021	תאריך נטילת הלוואה מקורי	
191,876 (נטו, מהוצאות הנפקה)	גובה הלוואה מקורי	
0.1%	שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2023	
ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 - 2028, 5% מקרן אגרות החוב בכל תשלום; ביום 30 ביוני 2029, 65% מקרן אגרות החוב.	מועדי פירעון קרן	
ביום 30 ביוני ו-31 בדצמבר החל מיום 31 בדצמבר 2021 ועד 30 ביוני 2029.	מועדי תשלום ריבית	
1 יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו שלא יעלה על 78%. 2 הון עצמי מינימלי שלא יפחת מ-850 מיליון ש"ח. 3 יחס החוב נטו לבטוחות לא יעלה על שיעור של 80% 4 היקף חוב סולו צולב של אזורים בנין שלא יעלה על שיעור של 10% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים	תניות פיננסיות מרכזיות	
במידה שדירוג אגרות החוב של הסדרה הרלוונטית ירד מתחת לדירוג Baa3, יהיו רשאים מחזיקי אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית לדרוש פירעון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית בהתאם ליתר התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת החוב הרלוונטיים	תניות מדידות ואמות מידה אחרות (לרבות עזיבת שוכרים, שווי נכס וכד')	
כן	האם התאגיד עומד בתניות המדידות ובאמות המידה האחרות ליום 31.12.2023	
לא	האם מסוג Non-Recourse (כן/לא)	

8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

פירוט	סוג ופירוט השעבוד
1. שעבוד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון בנק על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) ("חשבון הנאמנות"), לרבות כל הכספים הפקדונות וניירות הערך שיופקדו בחשבון הנאמנות מעת לעת והל כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות.	1. סוג ופירוט השעבוד
2. משכנתא בדרגה ראשונה וכן שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה המשעבדות במקרקעין (כהגדרתם בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15)).	
3. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה המשעבדות על פי הסכם העסקה המשותפת והסכם השיתוף כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15).	
4. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה המשעבדות בהכנסות המשועבדות, ובכלל זה שעבוד זכויות החברה על פי הסכמי השכירות הקיימים בפרויקט נכון למועד יצירת השעבוד כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15).	
משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ	נושה
יתרת סכום ההלוואה כמפורט לעיל	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2023
1. בהסכם העסקה המשותפת בין אזורים בנין לבין אחים עופר נקבעו: (א) ניהול הפרויקט מבוצע בידי הנהלה הכוללת 4 חברים, שניים ימונו ע"י אזורים בנין ושניים ע"י אחים עופר; (ב) זכויות קדימה וזכויות הצטרפות למכירה במקרה בו צד מעוניין להעביר זכויותיו בנכס; (ג) זכות להתנגד להעברת זכויות בפרויקט לקונה, מטעמים סבירים בלבד, אף במקרה בו זכות הקדימה / זכות ההצטרפות לא תמומש;	מגבלות משפטיות נוספות בקשר עם הנכס
2. בהסכם השיתוף עם השותפים בנכס נקבעו, בין היתר: (א) זכותה של בעלת הקרקע להצטרף למכירה במקרה של מכירת זכויות אזורים בנין ואחים עופר בנכס; (ב) התחייבות שלא להגיש תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין; התשלומים המגיעים בגין השכרת שטחים בפרויקט משולמים לחשבון בנק משותף המתנהל על שם אזורים בנין ואחים עופר.	

19. להלן פרטים בקשר עם הערכת שווי ששימשה את החברה לעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31.12.2023 בקשר עם פרויקט "הרצליה הילס", נדל"ן מניב בישראל המשועבד לטובת מחזיקי

אגרות החוב (סדרה 15):

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	נתונים לפי חלק החברה בנכס – 45.92%	
273,190	294,670		השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ			זהות מעריך השווי (*)	
כן			האם המעריך בלתי תלוי?	
כן			האם קיים הסכם שיפוי?	
מכתב עדכון (היעדר שינוי בשווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30.9.2021)	מכתב עדכון (היעדר שינוי בשווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30.6.2022)	מכתב עדכון (היעדר שינוי בשווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30.6.2023)	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר) ¹²	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
שטחי משרדים ברוטו: 28,357 מ"ר שטחי מסחר (ברוטו): 2,769 מ"ר מקומות חניה: 651 מקומות חניה	שטחי משרדים ברוטו: 28,357 מ"ר שטחי מסחר (ברוטו): 2,769 מ"ר מקומות חניה: 651 מקומות חניה	שטחי משרדים ברוטו: 28,357 מ"ר שטחי מסחר (ברוטו): 2,769 מ"ר מקומות חניה: 651 מקומות חניה	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	הערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)	
משרדים: 104 ש"ח למ"ר מסחר: 157 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 771 ש"ח למקום חניה	משרדים: 109 ש"ח למ"ר מסחר: 176 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 889 ש"ח למקום חניה	משרדים: 116 ש"ח למ"ר מסחר: 187 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 777 ש"ח למקום חניה	דמי שכירות שנתיים ממוצעים ל-מ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 (**)	
משרדים: 104 ש"ח למ"ר מסחר: 157 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 771 ש"ח למקום חניה	משרדים: 109 ש"ח למ"ר מסחר: 176 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 889 ש"ח למקום חניה	משרדים: 116 ש"ח למ"ר מסחר: 187 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 777 ש"ח למקום חניה	דמי שכירות שנתיים ממוצעים ל-מ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 (**)	
משרדים: 104 ש"ח למ"ר מסחר: 157 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 771 ש"ח למקום חניה	משרדים: 109 ש"ח למ"ר מסחר: 176 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 889 ש"ח למקום חניה	משרדים: 116 ש"ח למ"ר מסחר: 187 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 777 ש"ח למקום חניה	דמי שכירות שנתיים מייצגים ממוצעים ל-מ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (**)	
22,374	23,767	23,750	תזרימי מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (**)	
-	-	-	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	
6.5-7.25%		6.5-8.75%	Rate Discount שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
שינוי בשווי (במיליון ש"ח)			ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):	
(17,670)	(19,240)	(19,960)	עלייה של 0.5%	שיעורי היוון
20,470	22,310	23,130	ירידה של 0.5%	

(*) להערכת החברה לא קיימת לה תלות במעריך השווי. קיים הסכם שיפוי המותיר למעריך השווי חשיפה של פי שלוש משכר טרחתו. שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי מהווה כ- 16% משווי נכסי הנדל"ן בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023. לפיכך עונה מעריך השווי על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך. לפרטים אודות מעריך השווי כנדרש בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

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

לפרטים נוספים בדבר הערכת השווי ראו דיווח מידי של החברה שפורסם ביום 31 באוגוסט, 2023 (מס' אסמכתא 101928-01-2023).

¹² יצוין כי המודל וההערכות העיקריות המתייחסות לשווי לתקופות עברון ניתן מכתב עדכון בדבר היעדר שינוי בשווי הינן המודל וההערכות העיקריות שנלקחו בחשבון בהערכת השווי המלאה שניתנה ליום 30.06.2023 (על בסיסה ניתנו מכתבי העדכון כאמור).

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

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

רון אבידן
מנהל כללי

חיים (הרש) פרידמן
יו"ר הדירקטוריון



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

פרק ג' - דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2023

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
1-2	דוחות רואי החשבון המבקרים
3-4	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
5	דוחות רווח והפסד מאוחדים
6	דוח על הרווח (הפסד) הכולל מאוחד
7-9	דוחות על שינויים בהון מאוחדים
10-11	דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים
12-77	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
78	רשימת חברות הקבוצה - נספח

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ וחברות בנות (להלן "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך הכנסות ממכירות דירות למגורים וניהול תקבולים מלקוחות; (3) בקרות על ייחוס עלויות למלאי, רכש קבלנים ונדל"ן להשקעה; (4) בקרות על אשראי זמן קצר וזמן ארוך; (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבונו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו, מיום 25 במרץ 2024, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 25 במרץ 2024

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עמאר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

מבוא

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ וחברות בנות (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לדחות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו ופעילות משותפת אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-15.75% וכ-10.2% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-1.82% כ-1.65% וכ-2%, מכלל הכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

הבסיס לדעות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לדעות דעתנו.

חוות הדעת

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון האחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", את רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו מיום 25 במרץ 2024 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה, ואשר לפי שיקול דעתנו המקצועי היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשרו של עניינים אלה להלן אינו משנה את

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

להלן עניינים אותם קבענו כענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023:

אומדן העלויות הצפויות החזויות לצורך קביעת שיעור ההשלמה

כאמור בבאור 2 (ו') ובאור 3 (ה) לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2023, חלק מהותי מהכנסות החברה נובע ממכירת דירות למגורים, אשר יוצרות מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן ומוכרות במשך תקופת הקמתן על פי שיטת שיעור ההשלמה. אומדן שיעור ההשלמה נקבע על בסיס היחס שבין סך העלויות שנצברו לתום תקופת הדיווח בגין הפרויקט לבין סך כל העלויות הצפויות לצורך השלמת הפרויקט (להלן – אומדן העלויות להשלמה), למעט עלויות שאינן משקפות את שלב ההתקדמות בשיעור ההשלמה.

הנהלת החברה מבצעת בחינה מחדש של אומדן העלויות להשלמה לצורך חישוב שיעור ההשלמה בכל מועד דיווח, המשמש בקביעת ההכנסות ממכירת דירות ועלויות הקמתן. האומדן כרוך באי ודאויות ומתבסס על שיקול דעת והנחות, שחלקן סובייקטיביות, של הנהלת החברה. שינויים בהערכת הנהלה של אומדן העלויות הצפויות הנדרשות להשלמת הפרויקט עשויים להביא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסך העלויות הצפויות וכתוצאה מכך לשינויים בשיעור ההשלמה ובסכומי ההכנסות והעלויות הנזקפות בדוח הרווח או הפסד ממכירת דירות, כמו גם על עיתוי רישומן ועל הרווח הגולמי של החברה.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי שיעור ההשלמה ואומדן העלויות הצפויות להשלמת הפרויקט הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי שיעור ההשלמה בדגש על אומדן העלויות להשלמה, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי ביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות באומדן העלויות להשלמה לצורך חישוב שיעור ההשלמה המשמש בקביעת הכנסות ממכירת דירות ועלויות הקמתן, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, על בסיס מדגמי, תוך מתן דגש על בחינת סבירות אומדן העלויות להשלמה, אשר שימש בקביעת שיעור ההשלמה של הפרויקטים:

1. הבנת סביבת הבקרה הפנימית בעיקר בנוגע לעריכת תקציבים לפרויקטים, בחינת העדכונים והבקרה התקציבית החלה עליהם; 2. ביקורת בגין התכנון, היישום והאפקטיביות של הבקורות הפנימיות על הדיווח הכספי בדגש על בקורות מפתח הנוגעות לאומדן העלויות להשלמה וחישוב שיעור ההשלמה; 3. קבלת דוחות בקרה תקציבית עבור פרויקטים בביצוע אשר נבחרו באופן מדגמי, תוך בחינת השינויים בעלויות הנדרשות לביצוע הפרויקט ושיעור ההשלמה בהשוואה לתחזיות החברה בתקופות קודמות; 4. בחינת יישום נאות של הנחות הבסיס ששימשו בחישוב אומדן העלויות להשלמה; 5. בחינת אסמכתאות ומסמכים מבססים, על בסיס מדגמי, בקשר לסבירות הנתונים ששימשו את הנהלת החברה לצורך אומדן העלויות החזויות הנדרשות להשלמת הפרויקט וקביעת שיעור ההשלמה.

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בביאורים 3 (ג), 4 ו-13 לדוחות הכספיים ל-31 בדצמבר 2023, לחברה נכסי נדל"ן להשקעה, (מניבים), נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות בייעוד נדל"ן להשקעה) הנמדדים לפי שווי הוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 3 (ד). השווי הוגן של כלל הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, מסתכם בסך של 1,946 מיליוני ש"ח. בשנת 2023 הכירה החברה ברווח מעליה בשווי הוגן בסך של 136 מיליוני ש"ח.

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

כאמור בביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים, קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים.

הנחות אלו ביחס לנדל"ן המניב בעיקר כוללות את שיעור התשואה הראוי ביותר, מיקום הנכס, תקופות השכירות, מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ורווח תפעולי חזוי.

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות בייעוד של נדל"ן להשקעה, נלקחים בחשבון, בנוסף וככל שרלבנטי, מחירי מכירה צפויים, גובה דמי השכירות הראויים, העלות הדרושה להשלמת הקמת הפרויקט עד לתפעולו השוטף בניכוי רווח יזמי, מיקום הקרקע, מספר יחידות הדיור המותרות ו/או החזויות לבניה, עלות בניה צפויה למ"ר תוך ביצוע התאמות נדרשות.

הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, בדגש על סבירות שיעורי התשואה ששימשו באמידתו, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי ביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי וודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: 1. הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה; 2. בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי שמאים חיצוניים, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; 3. בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה על רווח תפעולי חזוי, מחירי שוק/מחירי השוואה ליחידת מ"ר שכירות יחידת קרקע העלות הנדרשת להשלמת ההקמה וגישת השמאות שנקטה; 4. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; 5. תקשורת ישירה מול השמאים מטעם החברה; 6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות, וקיום התייעצויות; 7. נהלי הסתמכות על רואי חשבון אחרים בקבוצה.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 25 במרץ 2024

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים
274,555	122,791	5	מזומנים ושווי מזומנים
1,104,540	617,410	6	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
36,298	44,944	7	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
93,195	346,507	8	לקוחות והכנסות לקבל
136,688	124,524	9	חייבים אחרים
1,634,327	1,892,406	10	מלאי בנינים וקרקעות למכירה
33,989	-		קרקעות המיועדות למימוש
3,313,592	3,148,582		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים בלתי שוטפים
1,417,845	1,215,153	11	מלאי קרקעות
169,622	149,778	15	הלוואות, חובות ופקדונות לזמן ארוך
453,953	360,643	12	השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
11,779	12,070	20	נכסים בגין הטבות לעובדים
1,526,555	1,946,675	13	נדל"ן להשקעה
16,622	15,755	14	רכוש קבוע, נטו
10,015	10,531	16	נכסי זכות שימוש
3,606,391	3,710,605		סה"כ נכסים בלתי שוטפים
<u>6,919,983</u>	<u>6,859,187</u>		סה"כ נכסים

הבאורים והנספח לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023		
אלפי ש"ח		באור	
			התחייבויות שוטפות
512,135	954,070	'א17	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
198,019	240,419	'ב17	חלויות שוטפות של אגרות חוב
212,666	209,897	'א18	ספקים, קבלנים ונותני שרותים
(*) 232,362	187,515	'ב18	זכאים אחרים
1,415	13,371	26	התחייבויות מסים שוטפים
28,943	17,948	19	הפרשות
(*) 485,519	383,329		התחייבויות בגין רכישת מקרקעין בעסקאות קומבינציה
1,285,846	832,108	'ג8	התחייבויות בגין חוזים
2,956,905	2,838,657		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
1,063,640	948,924	'ב17	אגרות חוב
948,540	875,082	'ג17	הלוואות, יתרות זכות ופקדונות שנתקבלו לזמן ארוך
69,560	128,366	'ד, 'ב26	התחייבויות מסים נדחים
1,777	1,618	20	התחייבות בגין הטבות לעובדים
2,083,517	1,953,990		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
435,274	435,516	27	הון מניות
1,054,352	1,065,068		קרנות הון ואחרים
389,935	565,956		יתרת רווח
1,879,561	2,066,540		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
			סה"כ התחייבויות והון
6,919,983	6,859,187		

(*) סווג מחדש

לוי שטרסלר
סמנכ"ל כספים

רון אבידן
מנהל כללי

חיים (הרש) פרידמן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 25 במרץ 2024

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח				
1,462,036	1,027,806	1,374,182	21	הכנסות
47,960	76,450	96,022	ג'21	ממכירת בנינים, קרקעות ושרותי בניה
1,509,996	1,104,256	1,470,204		דמי שכירות, דמי שימוש ושרותי ניהול
1,196,121	808,911	1,098,164	א'22	עלויות
9,488	16,394	21,016	ב'22	עלות הבנינים והקרקעות שנמכרו והעבודות שבוצעו
1,205,609	825,305	1,119,180		עלות השרותים והוצאות אחזקה
-	(2,139)	5,490		ביטול (הפרשה) לירידת ערך בנינים וקרקעות, נטו
304,387	276,812	356,514		רווח גולמי
126,636	76,803	136,770	א'13	עליה בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו
431,023	353,615	493,284		
(37,608)	(30,990)	(34,981)	א'23	הוצאות מכירה ושיווק
(41,664)	(47,558)	(50,496)	ב'23	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,684)	(1,311)	(53,133)	25	הוצאות אחרות, נטו
349,067	273,756	354,674		רווח מפעולות
12,026	26,971	73,924	24	הכנסות מימון
(57,830)	(100,405)	(139,797)	24	הוצאות מימון
(45,804)	(73,434)	(65,873)		הוצאות מימון, נטו
87,958	10,661	(31,740)	12	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדים) חברות מוחזקות המטופלות
391,221	210,983	257,061		לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(69,191)	(39,440)	(80,659)	26	רווח לפני מסים על ההכנסה
322,030	171,543	176,402		מסים על ההכנסה
				רווח נקי לשנה מיוחס לבעלים של החברה
1.53	0.81	0.84	32	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

הבאורים והנספח לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
	אלפי ש"ח	
322,030	171,543	176,402
627	(749)	(381)
(6,886)	38,876	7,905
(6,259)	38,127	7,524
<u>315,771</u>	<u>209,670</u>	<u>183,926</u>
<u>315,771</u>	<u>209,670</u>	<u>183,926</u>

רווח נקי לשנה

מרכיבים אחרים של הרווח הכולל:

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממס:

מדידה מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת לעובדים, נטו ממס

סכומים אשר סווגו בעבר ו/או יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממס:

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל, אחר

סה"כ רווח כולל לשנה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

בעלים של החברה

מיוחס לבעלים של החברה

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	קרנות הון אחרות	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,879,561	389,935	13,103	6,076	(48,140)	1,083,313	435,274
176,402	176,402	-	-	-	-	-
7,905	-	-	-	7,905	-	-
(381)	(381)	-	-	-	-	-
183,926	176,021	-	-	7,905	-	-
3,053	-	3,053	-	-	-	-
-	-	(3,196)	-	-	2,954	242
2,066,540	565,956	12,960	6,076	(40,235)	1,086,267	435,516

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

יתרה ליום 1 בינואר, 2023

רווח נקי לשנה

מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר :

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממס

מדידה מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת לעובדים

סה"כ רווח כולל לשנה

תשלום מבוסס מניות

מימוש מניות חסומות לעובדים למניות רגילות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

הבאורים והנספח לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

מיוחס לבעלים של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

יתרה ליום 1 בינואר, 2022

רווח נקי לשנה

מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר:

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממס

מדידה מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת לעובדים

סה"כ רווח כולל לשנה

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד ששולם

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

הבאורים והנספח לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

מיוחס לבעלים של החברה

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח (הפסד)	קרנות הון אחרות	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,390,577	(63,516)	9,560	6,076	(80,130)	1,083,313	435,274
322,030	322,030	-	-	-	-	-
(6,886)	-	-	-	(6,886)	-	-
627	627	-	-	-	-	-
315,771	322,657	-	-	(6,886)	-	-
1,706,348	259,141	9,560	6,076	(87,016)	1,083,313	435,274

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

יתרה ליום 1 בינואר, 2021

רווח נקי לשנה

מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר :

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממס

מדידה מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת לעובדים

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת			
322,030	171,543	176,402	רווח נקי לשנה התאמות
(87,958)	(10,661)	31,740	חלק הקבוצה בתוצאות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
324	(190)	(357)	שינוי בגין הטבות לעובדים
3,018	2,738	2,444	פחת והפחותות
-	-	52,686	ירידת ערך השקעה בחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
195	1,024	(5,534)	הפסד (רווח) ממימוש השקעות ואחרים, נטו
(126,636)	(76,803)	(136,770)	רווח משינוי בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו
-	3,543	3,053	תשלום מבוסס מניות
-	(2,725)	-	רווח מהנפקת אג"ח להמרה והנפקת זכויות על ידי חברה מוחזקת כלולה
45,804	73,434	65,873	עלויות מימון, נטו
-	2,139	(5,490)	הפרשה לירידת ערך בנינים וקרקעות, נטו
1,379	(915)	3,995	הפרשות לירידת ערך נכסים פיננסיים, נטו
69,191	39,440	80,659	הוצאות מסים על הכנסה
13,965	(56,449)	(10,408)	מסים על הכנסה שהתקבלו (ששולמו) במזומן, נטו
(102)	(14,729)	4,165	קיטון (גידול) בלקוחות אחרים והכנסות לקבל
(34,441)	(48,908)	9,340	קיטון (גידול) בחייבים אחרים
844,909	(16,147)	(686,019)	קיטון (גידול) במלאי בנינים למכירה, נכסים והתחייבות בגין חוזים, נטו
(34,063)	53,471	(17,780)	גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
214,138	215,540	(113,152)	גידול (קיטון) בזכאים אחרים והתחייבויות בגין רכישת מקרקעין בעסקאות קומבינציה
1,231,753	335,345	(545,153)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת (לפני שינויים בקרקעות)
(414,212)	(622,173)	(54,305)	שינוי בקרקעות, נטו
817,541	(286,828)	(599,458)	מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
(145,274)	(232,907)	(219,935)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
-	(38,145)	(38,213)	השקעה בהנפקת זכויות של חברה מוחזקת כלולה
(1,827)	68,208	77,927	השקעה והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(444)	(29,795)	(4,722)	שינוי פקדונות לזמן קצר בבנקים, נטו
1,677	11,039	34,920	ריבית שהתקבלה במזומן
2,015	1,112	113	שינוי בהלוואות ופקדונות לזמן קצר לאחרים, נטו
(675,516)	(202,588)	487,130	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
25	-	-	תמורה ומקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
(12,345)	(30,331)	(19,234)	מתן הלוואות לזמן ארוך
-	4,925	6,222	גביית פקדונות והלוואות לזמן ארוך
(831,689)	(448,482)	324,208	מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה

הבאורים והנספח לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
15,108	(30,862)	252,641
268,175	812,910	241,053
380,299	-	150,039
-	(4,522)	
(310,204)	(170,487)	(375,865)
(58,461)	(66,376)	(145,173)
-	(40,000)	-
<u>294,917</u>	<u>500,663</u>	<u>122,695</u>
280,769	(234,647)	(152,555)
228,229	507,280	274,555
(1,718)	1,922	791
<u>507,280</u>	<u>274,555</u>	<u>122,791</u>

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

נספח א' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
4,269	19,903	33,512
-	2,725	-
<u>4,269</u>	<u>22,628</u>	<u>33,512</u>

השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי
 השקעה באופציות למניות ובאג"ח להמרה של חברה כלולה

באור 1 - כללי

א. היישות המדווחת

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה ברחוב ארניה 32 בתל-אביב. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023, כוללים את אלה של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות בעסקאות משותפות ופעילויות משותפות. למועד הדיווח, החברה הינה חברה הנשלטת ע"י מר חיים (הרש) פרידמן, באמצעות חברת אדרים סטאר בע"מ שבעלותו המלאה בשרשור. הקבוצה עוסקת בארבעה תחומי פעילות, הכוללים את תחום היזמות לבניה למגורים בארץ, תחום הנדל"ן להשקעה שאינו למגורים בישראל, תחום הנדל"ן להשקעה למגורים בישראל ותחום הנדל"ן להשקעה למגורים בארה"ב. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב. הגדרות

חברות מאוחדות / חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS) במישרין או בעקיפין אשר דוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא במישרין או בעקיפין עם דוחות החברה.

חברות מוחזקות - חברות מאוחדות, וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

אזורים בנין (1965) בע"מ או אזורים בנין - חברה בת בבעלות מלאה של החברה במסגרתה מנוהל עיקר פעילות החברה בישראל ובארה"ב (באמצעות חברה בת).

הסדרים משותפים - הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה משותפת לגבי הפעילויות משפיעות באופן משמעותי על התשואות של ההסדר.

צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.

בעל עניין - כמשמעותו בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968.

בעל שליטה - כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

דולר - דולר של ארצות הברית.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS"). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 25 במרץ 2024.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה, שהינו מטבע הפעילות של החברה ושל עיקר חברותיה המוחזקות, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צויין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה פרט למפורט בבאור 3.

ד. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים והתחייבויות הבאים:

- מכשירים פיננסיים נגזרים ואחרים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
 - נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן.
 - נכסים שאינם שוטפים וקבוצות מימוש המוחזקים למכירה.
 - נכסים והתחייבויות מסים נדחים.
 - נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים.
 - הפרשות.
 - השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.
 - השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
- למידע נוסף בדבר מדידת נכסים והתחייבויות אלו ראו באור 3, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לתחום יזמות הנדל"ן, המחזור התפעולי של הקבוצה עולה על שנה ונמשך שלוש עד חמש שנים. בהתייחס ליתר הפעולות של הקבוצה, המחזור התפעולי הינו שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש במהלך המחזור התפעולי של פעילויות אלו הנמשך עד חמש שנים.

ו. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

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

מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה נכללים בבאורים הבאים:

- עלויות צפויות בגין חוזה - הקבוצה אומדת את התקדמות הביצוע באמצעות שיטה המבוססת על התשומות שהושקעו, למדידת התקדמות הביצוע, בהתאם לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לקביעת סכום ההכנסות שיוכרו מידי תקופה. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטה זו מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.
- קביעת אופן קיום מחויבויות הביצוע בפרויקטים של נדל"ן יזמי - בקביעה כי השליטה על דירת מגורים מועברת ללקוח לאורך זמן וכתוצאה מכך יש להכיר בהכנסה לאורך זמן, הקבוצה מסתמכת על חוות דעת משפטיות, הוראות החוזה והוראות החוק המצביעות כי לקבוצה קיימת זכות לאכוף את קיומו של החוזה.
- הקצאת עלויות בפרויקטים של נדל"ן יזמי - עלויות הקרקע, עלויות הבניה ועלויות נוספות מיוחסות לדירות בפרויקט בהתאם למחיר המכירה הצפוי שלהן.
- הערכת סיכויי התחייבויות תלויות - הנהלת החברה מעריכה האם יותר סביר מאשר לא כי יצאו משאבים כלכליים בגין תביעות משפטיות שהוגשו כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה, בין השאר, בהסתמך על חוות דעת יועציהן המשפטיים. למידע נוסף בדבר חשיפת החברה לתביעות ראו באור 19 בדבר התחייבויות תלויות.
- מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה - במסגרת הערכת השווי של נכסי נדל"ן להשקעה נאמד שיעור התשואה הצפוי על נכס הנדל"ן להשקעה, המשמש בקביעת שווי הנדל"ן. למידע בדבר השפעת השינויים בתשואות הצפויות על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראו באור 13, בדבר נדל"ן להשקעה.
- הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות. לצורך קביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה, מתבססת הנהלת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות אחת לשנה, או כאשר מתהווים סימנים כי חל שינוי משמעותי בשווי ההוגן של מי מנכסי הנדל"ן להשקעה, על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי כישורים מקצועיים, ידע, מומחיות וניסיון עדכני באשר למיקום ולסוג הנדל"ן לגביו נעשית ההערכה. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, כגון היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ביחס לנכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההוגן.
- לעניין נדל"ן להשקעה בהקמה, שווי ההוגן מוערך בד"כ בשיטת החילוץ על ידי אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות (לרבות מימון) הנדרשות להשלמתו ובניכוי רווח יזמי, תוך התחשבות בשיעור תשואה אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של נכס הנדל"ן להשקעה בהקמה, או בהתבסס על עלויות ההקמה, בתוספת מרכיב הרווח היזמי של רכיב הבנייה שהושלם.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ו. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

• מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה - (המשך)

ביחס לקרקעות לא מבונות, שווין ההוגן נאמד בעיקר בגישת ההשוואה לעסקאות דומות שנערכו בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנכס שבעלות החברה ולאחר ביצוע התאמות, או בשיטת החילוץ, ככל ומעריך השווי לא איתר נתוני השוואה רלוונטיים מעסקאות דומות בשוק ביחס לסוג הנכס ומיקומו.

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מניב נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס, עלויות תפעולו ושיעור התשואה המתאים. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שוויו ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, לרבות קרקעות שיועדו לנדל"ן להשקעה, נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות שהוא צפוי להניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט (רווח יזמי צפוי), שיעור התשואה הראוי ומחירי השוואה ליחידות קרקע/מ"ר. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שוויו ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

• בחינת ירידת ערך של יתרות מלאי מקרקעין מלאי דירות למגורים ובניינים בהקמה - אומדן של שווי מימוש נטו ליתרות מלאי קרקעות בלתי שוטף, מלאי דירות למגורים ובניינים בהקמה. שווי המימוש נטו בגין דירות למגורים מתבסס על אומדן ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקט. שווי מימוש נטו של קרקעות מתבסס בין היתר על אומדן ההכנסות והעלויות הצפויות או על הערכת שווי שבוצעה, בעיקר, על ידי גישת ההשוואה.

אומדן התחייבויות בגין רכישת מקרקעין בעסקאות קומבינציה

התחייבות למוכרי מקרקעין בגין קרקע הנרכשת על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה, בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם, נמדדת לראשונה בהתאם לשווייה ההוגן של הקרקע כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית. בתקופות דיווח עוקבות, נמדדת ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד, כאשר הם מהוונים בשיעור הריבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה והשינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד מדי תקופה.

בחישוב ההתחייבות האמורה, על החברה לאמוד הן את גובה התקבולים הצפוי והן את המועד הצפוי של קבלת התקבולים. אומדנים אלו מבוססים על מחירוניים ותחזית מכירות שהוכנו על ידי הנהלת החברה, בהתבסס על ניסיון העבר ומצב השוק.

ז. מכשירים פיננסיים - תיקונים לגילויים

למידע נוסף ראו באור 30, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות הקבוצה.

א. בסיס האיחוד

1. חברות בנות

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי הקבוצה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום איבוד השליטה. המדיניות החשבונאית של חברות בנות שונתה במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

2. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת. קיימת הנחה הניתנת לסתירה, לפיה החזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לקבוצה יש זכות לנכסים נטו של ההסדר. השקעה בחברות כלולות מטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלותה. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה.

זכויות לזמן ארוך אשר במהות, מהוות חלק מההשקעה נטו כגון, הלוואות לזמן ארוך אשר סילוקן אינו מתוכנן ולא סביר שיתרחש בעתיד הנראה לעין, מטופלות תחילה בהתאם להוראות IFRS 9 ולאחר מכן מיושמת בגין זכויות אלו שיטת השווי המאזני בהתאם להוראות IAS 28. הפסדים המוכרים לפי שיטת השווי המאזני מעבר להשקעתה של הקבוצה במניות רגילות מיוחסים ליתר זכויות הקבוצה במוחזקת בסדר הפוך לבכירותם. לאחר שהזכויות הוקטנו לאפס הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים של החברה המוחזקת, אלא אם לקבוצה יש מחויבות לתמיכה בחברה המוחזקת או אם שילמה סכומים בעבורה. אם, לאחר מכן, החברה המוחזקת מדווחת על רווחים, הקבוצה מתחילה להכיר מחדש בחלקה ברווחים אלו רק לאחר שחלקה ברווחים משתווה לחלק בהפסדים שלא הוכר.

3. פעילויות משותפות

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים היא מכירה בחלקה היחסי בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותיה בפריטים אלו, כולל חלקה בפריטים המוחזקים או שהתהוו במשותף. רווחים או הפסדים מעסקאות עם פעילויות משותפות מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת. כאשר עסקאות אלה מספקות ראייה לירידת ערך, של אותם נכסים, הפסדים אלה מוכרים במלואם על ידי הקבוצה.

4. פעילות חוץ

הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף למועד הדיווח. ההכנסות וההוצאות של פעילויות החוץ, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין הממוצעים בתקופת הדיווח. הפרשי השער בגין התרגום מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון בקרן התאמות הנובעות מתרגום דוחות של פעילויות חוץ (להלן: "קרן תרגום").

כאשר סילוקן של הלוואות שנתקבלו או שהועמדו לפעילות חוץ אינו מתוכנן ואינו צפוי בעתיד הנראה לעין, רווחים והפסדים מהפרשי שער הנובעים מפריטים כספיים אלה נכללים כחלק מההשקעה בפעילות החוץ, נטו, מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בקרן תרגום.

ב. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים בנקאיים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרוייקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי.

2. מכשירים פיננסיים נגזרים

הקבוצה עשויה להחזיק מכשירים פיננסיים נגזרים לצרכי גידור סיכונים מטבע חוץ וסיכונים ריבית ונגזרים שאינם משמשים לגידור, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. מכשירים פיננסיים נגזרים (המשך)

חשבונאות גידור

הקבוצה עשויה ליעד נגזרים מסוימים כמכשירים מגדרים, על מנת לגדר את השינויים בתזרימי מזומנים המתייחסים לעסקאות צפויות ברמה גבוהה ואשר נובעים משינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ ושינויים ברכיב המדד ובתזרים בגין הלוואות צמודות למדד ושינויים בתזרים ובריבית בגין הלוואות בריבית משתנה.

במועד יצירת יחסי הגידור הקבוצה מתעדת את מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה שלה לביצוע הגידור. הקבוצה גם מתעדת את הקשר הכלכלי בין הפריט המגודר לבין המכשיר המגדר, ובכלל זה האם השינויים בתזרימי המזומנים של הפריט המגודר ושל המכשיר המגדר צפויים לקזז אחד את השני.

נגזרים מוכרים לראשונה בשווי הוגן; עלויות עסקה הניתנות לייחוס נקפות לרווח והפסד עם התהוותן. לאחר ההכרה לראשונה, נמדדים הנגזרים בשווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן מטופלים כמתואר להלן:

גידור כלכלי

חשבונאות גידור אינה מיושמת לגבי מכשירים נגזרים המשמשים לגידור כלכלי של נכסים והתחייבויות פיננסיים הנקובים במטבע חוץ. השינויים בשווי ההוגן של נגזרים אלה נזקפים לרווח והפסד, כהכנסות או הוצאות מימון.

נגזרים שאינם משמשים לגידור

שינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים לגידור נזקפים מיידית לרווח והפסד, כהכנסות או הוצאות מימון.

3. ערבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה ערבות פיננסית מוכרת לפי שוויה ההוגן. בתקופות עוקבות ערבות פיננסית נמדדת לפי הסכום הגבוה מבין הסכום שמוכר בהתאם להוראות IAS 37 לבין ההתחייבות שהוכרה לראשונה לאחר שהופחתה בהתאם להוראות IFRS 15. כל עדכון של התחייבות בהתאם לאמור נזקף לרווח והפסד.

4. תשלום מבוסס מניות

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקים במכשירים הוניים של הקבוצה נמדדים בשווי ההוגן במועד ההענקה. הקבוצה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים על ידי שימוש בלק-שולס. בתום כל תקופת דיווח, אומדת הקבוצה את מספר המכשירים ההוניים הצפוי להבשיל. שינוי אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר ברווח או הפסד על פני יתרת תקופת ההבשלה.

ג. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי החברה כבעלים או בחכירה לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

1. שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות; או
2. מכירה במהלך העסקים הרגיל.

כמו כן, חלק מנכסי הנדל"ן המושכרים, אותם חוכרת הקבוצה מסווגים ומטופלים כנדל"ן להשקעה.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות הכוללת את עלויות העסקה, לרבות עלויות אשראי מהוונות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. התחייבות לתשלום היטל השבחה בגין נדל"ן להשקעה מוכרת במועד מימוש הזכויות כמשמעותו בהוראות החוק. לפיכך, החברה מכירה בהתחייבות לתשלום היטל השבחה המוטל בהתאם לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 רק בעת "מימוש זכות במקרקעין" כמשמעות מונח זה באותו חוק (קבלת היתר, התחלת שימוש במקרקעין לפי היתר שניתן או העברת הזכויות במקרקעין). בהתאם, במסגרת מדידת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות לתשלום היטל השבחה, נכללים תזרימי המזומנים השלילים המתייחסים להיטל. נדל"ן בהקמה שעתיד לשמש כנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שווי. עלויות אשראי מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי השווי ההוגן של הקרקע בתוספת עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

ד. נכסים חכורים

חכירות, לרבות חכירות של קרקעות ממנהל מקרקעי ישראל או מצדדים שלישיים אחרים בהן נושאת הקבוצה באופן מהותי בכל הסיכונים והתשואות מהנכס, מסווגות כחכירות מימוניות. בעת ההכרה לראשונה נמדדים הנכסים החכורים בסכום השווה לנמוך מבין השווי ההוגן והערך הנוכחי של דמי החכירה המינימאליים העתידיים. לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למדיניות החשבונאית הנהוגה לגבי נכס זה.

לענין הוראות IFRS-16 "חכירות", ראו סעיף יז.

ה. מלאי בנינים למכירה, מקרקעין ודירות למגורים

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי (לרבות דמי חכירה ששולמו מראש) ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך בנייה ומלאי בניינים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבנייה, לרבות היוון עלויות מימון כמפורט בסעיף י להלן. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה, עלויות אשראי ספציפיות ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות. מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה למוכר המקרקעין, מוכר כנכס בדוח הכספי לפי שווי ההוגן במועד קבלת החזקה בקרקע, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת הקבוצה את השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע.

מלאי המקרקעין בעסקאות כאמור, אינו כולל את רכיב הקרקע שנשאר בבעלות בעל הקרקע. בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור למתן שירותי בנייה מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה תקבולים, במסגרתה מתחייבת הקבוצה למסור מזומן כתלות במחיר שבו ימכרו הדירות שיבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי המחויבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות מידי תקופה. שינויים הנובעים משינויים באומדן תזרימי המזומנים הינם חלק מעלויות המימון בגין ההתחייבויות הפיננסיות בקומבינציה התקבולים.

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזמי

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח, על כן עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ועלויות מימון שהונו לקרקע) וכן יתר עלויות הבניה, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לסך המכירות שינבעו מהבנין כולו.

ו. היוון עלויות אשראי

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי הונו לנכסים כשירים (לרבות בנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן) במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד או למכירתם. עלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות באותו אופן לאותה השקעה בנכסים כשירים או לאותו חלק ממנה שלא ממומן באשראי ספציפי תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי. הפרשי שער הנובעים מאשראי במטבע חוץ, מהוונים במידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית. עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

מאחר ובחוזי המכר של החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, השליטה על הדירות הנמכרות מועברת על פני זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי על דירות מכורות ודירות שטרם נמכרו, לרבות מרכיב הקרקע המיוחס להן, במועד בו החלה הקמת הפרויקט בפועל ומכירתו, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הכנס למכירתו.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

ז. ירידת ערך

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים ונכסי חוזה

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת וכן נכסי חוזה (כהגדרתם ב-IFRS 15) וחייבים בגין חכירה. הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר, פרט להפרשות להלן, אשר נמדדות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים בתקופה של 12 חודשים:

מכשירי חוב אשר נקבע כי הינם בעלי סיכון אשראי נמוך במועד הדיווח; וכן מכשירי חוב אחרים ופיקדונות, עבורם סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה.

בעת ההערכה האם סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה וההערכה של הפסדי אשראי חזויים, הקבוצה מביאה בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס, שהינו רלוונטי וניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. מידע כאמור כולל מידע כמותי ואיכותי, וכן ניתוח, בהתבסס על ניסיון העבר של הקבוצה ועל הערכת האשראי המדווחת, והוא כולל מידע צופה פני עתיד. הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, כאשר תשלומים חזויים נמצאים בפיגור של יותר מ-90 יום.

הקבוצה מחשיבה נכס פיננסי כנמצא בכשל, כאשר:

אין זה סביר שהלווה יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי החברה, ולחברה אין זכות לבצע פעולות כגון מימוש בטוחות (ככל שישנן); או התשלומים החזויים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ-150 יום.

הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים הינם החלק של הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל אפשריים במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד הדיווח.

התקופה המירבית שנקלחת בחשבון בהערכת הפסדי האשראי החזויים היא התקופה החוזית המירבית שלאורכה הקבוצה חשופה לסיכון אשראי.

מדידת הפסדי אשראי חזויים

הפסדי אשראי חזויים מהווים אומדן משוקלל-הסתברויות של הפסדי אשראי. הפסדי אשראי נמדדים לפי הערך הנוכחי של הפער בין תזרימי המזומנים שהקבוצה זכאית להם לפי החוזה לבין תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל.

הפסדי האשראי החזויים מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית של הנכס הפיננסי.

נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי

בכל מועד דיווח, הקבוצה מעריכה האם נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ומכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי. נכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כאשר התרחש אחד, או יותר, מהאירועים שיש להם השפעה שלילית על תזרימי המזומנים העתידיים שנאמדו בגין נכס פיננסי זה.

ראיה שנכס פיננסי הינו פגום כוללת את האירועים הבאים:

- קושי פיננסי משמעותי של המנפיק או הלווה;
- הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים;
- ארגון מחדש של הלוואה או תשלום המגיע לקבוצה בתנאים אשר הקבוצה לא הייתה שוקלת במקרים אחרים;
- צפוי שהלווה יגיע לפשיטת רגל או לשינוי מבני פיננסי אחר; או
- היעלמות שוק פעיל לנכס פיננסי עקב קשיים פיננסיים;

הצגה של ירידת ערך

הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, מוצגת בניכוי מהערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

ז. ירידת ערך (המשך)

1. השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעה בחברה כלולה נבחנת בקשר לירידת ערך, כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על ירידת ערך (כמפורט בסעיף (1) לעיל). במידה וקיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על כך שיתכן שנפגם ערכה של ההשקעה, הקבוצה מבצעת הערכה של סכום בר ההשבה של ההשקעה שהינו הגבוה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו שלה.

בקביעת שווי שימוש של השקעה בחברה כלולה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי שיופקו על ידי החברה הכלולה, כולל תזרימי המזומנים מהפעילויות של החברה הכלולה והתמורה מממושג הסופי של ההשקעה, או את הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו ומהמימוש הסופי.

הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של ההשקעה, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקף לרווח והפסד.

הפסד מירידת ערך אינו מוקצה לנכס כלשהו.

הפסד מירידת ערך יבוטל אם ורק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר ההשבה של ההשקעה מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. הערך בספרים של ההשקעה, אחרי ביטול ההפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים של ההשקעה שהיה נקבע לפי שיטת השווי המאזני אילולא הוכר הפסד מירידת ערך.

ח. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ככל שזה מהותי, ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שיקול סיכון האשראי של החברה. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות מימון.

הקבוצה מכירה בנכס שיפוי (בעיקר מול קבלני הקמה של הפרויקטים) אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל אם החברה תסלק את המחויבות. הסכום שמוכר בגין השיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.

הפרשה לבדק ולגמר בגין פרויקטים שהסתיימו

הפרשה להשלמת עבודות בגין פרויקטים שהסתיימו כוללת גם הפרשה לאחריות, בדק וטיב והפרשה לחשבונות סופיים של קבלני הביצוע, מחושבת בהתאם להערכת מהנדסי החברה בהתחשב באופי הפרויקטים ובמידע שנצבר בגינם.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

ט. הכנסות

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו (בעיקר דירות למגורים). ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

זיהוי חוזה

הקבוצה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

א. הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם;

ב. הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו;

ג. הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו;

ד. לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה); וכן

ה. צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

ט. הכנסות (המשך)

זיהוי חוזה (המשך)

לצורך העמידה בסעיף (ה) החברה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים.

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו (בעיקר דירות למגורים). ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים

כאשר חוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים, תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהקריטריונים מתקיימים או כאשר מתרחש אחד האירועים הבאים: לקבוצה לא נותרו מחויבויות להעביר סחורות או שירותים ללקוח וכל התמורה שהובטחה על ידי הלקוח התקבלה והיא לא ניתנת להחזרה; או החוזה בוטל והתמורה שהתקבלה מהלקוח אינה ניתנת להחזרה.

זיהוי מחויבויות ביצוע

הקבוצה מעריכה במועד ההתקשרות בחוזה או במסגרת ביצוע שינויים בחוזה את הסחורות או השירותים שהובטחו במסגרת חוזה עם לקוח ומזהה כמחויבות ביצוע נפרדת כל הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

(א) סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם נפרדים; או

(ב) סדרה של סחורות או שירותים נפרדים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

הקבוצה מזהה סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח כנפרדים כאשר הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמו או ביחד עם משאבים אחרים הניתנים להשגה בנקל ללקוח וכן ההבטחה של הקבוצה להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה. על מנת לבחון האם הבטחה להעביר סחורה או שירות ניתנת לזיהוי בנפרד, הקבוצה בוחנת האם מסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורה או השירות עם סחורות או שירותים אחרים שהובטחו בחוזה לתוצר משולב עבורו הלקוח התקשר בחוזה.

כאשר סחורה או שירות שהובטחו בחוזה אינם נפרדים, הקבוצה משלבת אותם עם שירותים או סחורות אחרים שהובטחו עד לזיהוי חבילה של שירותים או סחורות שהיא נפרדת.

בפרויקטים של ייזום נדל"ן למגורים בישראל בחינת מחויבויות הביצוע הקיימות במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות, זיהתה החברה מחויבות ביצוע אחת בכל חוזה.

קביעת מחיר העסקה

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. בעת קביעת מחיר העסקה הקבוצה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח במישרין או בדרך של תשלום לצד ג' עבורו.

קיומו של רכיב מימון משמעותי

לצורך מדידת מחיר העסקה, הקבוצה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. במקרים אלו החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. בהערכה אם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי, בוחנת הקבוצה, בין היתר, את אורך הזמן החוזי בין המועד בו הקבוצה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה, וכן ההפרש, אם קיים, בין הסכום של התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו.

כאשר קיים רכיב מימון משמעותי בחוזה, הקבוצה מכירה בסכום התמורה תוך שימוש בשיעור ההיוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בינה לבין הלקוח במועד ההתקשרות. רכיב המימון מוכר כהכנסות או כהוצאות ריבית במהלך התקופה המחושבות בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, החברה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

ט. הכנסות (המשך)

קיומו של רכיב מימון משמעותי (המשך)

בתחום הנדל"ן היזמי, התמורה מהלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. במקרים בהם לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק משמעותי מהתמורה נדחה לתום הפרויקט, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם. נכון למועד הדוח לא הופרד רכיב מימון משמעותי בגין חוזי מכר דירות של הקבוצה.

במסגרת שירותי התפעול, הניהול והתחזוקה בתחום הנדל"ן המניב, התשלומים מהלקוחות מתקבלים באופן שוטף, בהתאם לקצב מתן השירותים.

תמורה שאינה במזומן

תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן. כאשר לא ניתן לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של התמורה, החברה מודדת את התמורה בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח.

בעסקאות קומבינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למתן שירותי בנייה על ידי הקבוצה, מוכר לפי שווי ההוגן למועד קבלת הזכויות בקרקע (ראו גם סעיף ו' לעיל).

קיום מחויבויות ביצוע והכרה בהכנסות

הכנסות מוכרות כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברה של סחורה או שירות שהובטחו ללקוח. הקבוצה מעבירה שליטה על סחורה או שירות לאורך זמן ולפיכך מקיימת מחויבות ביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, בהתקיים אחד מהקריטריונים הבאים:

- א. הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה.
- ב. ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו, או
- ג. ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה וכן לקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

בכל מקרה אחר, הקבוצה מעבירה שליטה על סחורה או שירות בנקודת זמן ולפיכך מקיימת מחויבות ביצוע ומכירה בהכנסה בנקודת זמן אחת.

בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ההכנסות מוכרות לאורך זמן מאחר ולדעת הנהלת הקבוצה ובהתאם לחוזים של הקבוצה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות בישראל, ובהתבסס על חוות דעת משפטית שהתקבלה מיועציה המשפטיים, קבעה הקבוצה כי במסגרת החוזים למכירת דירות, יש לקבוצה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד (לאור העובדה שביכולתה לאכוף את קיום החוזה) וכן לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.

• מכירת מלאי מקרקעין

ההכנסה ממכירת מלאי מקרקעין נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שנתקבלה או העומדת להתקבל. הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר השליטה במלאי מקרקעין עוברת ללקוח.

• הכנסות מדמי שכירות

דמי שכירות מנדל"ן להשקעה ונכסים אחרים מוכרים ברווח והפסד לפי שיטת הקו הישר לאורך זמן, על פני תקופת החכירה ומוצגים בסעיף נפרד במסגרת הכנסות החברה.

• הכנסות משרותים

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה ו/או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסה ממתן שירותים במהלך העסקים הרגיל. ההכנסה מוצגת לאחר ניכוי אומדנים להנחות וכדומה, ומוכרת לאורך זמן.

• הכנסות מביצוע עבודות

הכנסות ועלויות בגין ביצוע עבודות של הקמת דירות, בעיקר לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית, מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה, נכון לתום תקופת הדיווח.

• הכנסות מעמלות טיפול ברכוש מינהלי

הכנסות מעמלות טיפול ומכירת נכסים, המוחזקים בנאמנות, עבור משרד הבינוי והשיכון (הרכוש המינהלי) נזקפות עם מתן השרות ומוצגות בדוחות הכספיים בסכום נטו (שאינו כולל את מחזור הפעולות הנובע מהנכסים המטופלים).

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)**ט. הכנסות (המשך)****מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע**

עבור כל מחויבות ביצוע המקוימת לאורך זמן, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן על ידי מדידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע באופן שמשקף את ביצועי הקבוצה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. בתחום הנדלי"ן היזמי, מיישמת הקבוצה שיטה המבוססת על תשומות למדידת התקדמות הביצוע. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על אומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה בדעה כי שימוש בשיטת התשומות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

בפרויקטים של נדלי"ן יזמי עבורם מכירה הקבוצה בהכנסה על פני זמן, מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

כאשר החברה משתמשת בגישה המבוססת על תשומות, היא אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי הקבוצה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח. בהתאם לכך, בתחום הנדלי"ן היזמי, עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים, ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות במישרין להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור ההשלמה.

סכומים קבועים מוכרים בקו ישר על פני התקופה בה מסופקים השירותים. סכומים משתנים מוכרים בדרך כלל בתקופה בה סופקו השירותים המתייחסים, במידה שהם מיוחסים למאמצי הקבוצה לקיום מחויבות הביצוע באותה תקופה וכן, אופן ההכרה כאמור משקף את הסכום שהקבוצה זכאית לו תמורת הספקת השירותים ללקוח.

כמו כן, במקרים בהם לקבוצה זכות לתמורה מלקוח בסכום שמקביל במישרין לערך ללקוח של ביצועי הקבוצה שהושלמו עד לאותו מועד, הקבוצה מיישמת את ההקלה המעשית הקיימת בתקן ומכירה בהכנסה בסכום שלגביו לחברה יש זכות להגיש חשבונית.

עלויות חוזה

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. עלויות להשגת חוזה שהיו מתהוות ללא קשר אם החוזה הושג מוכרות כהוצאה בעת התהוותן, אלא אם ניתן לחייב את הלקוח בגין עלויות אלה.

עלויות שהונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם קצב ההכרה בהכנסה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס.

עלויות חוזה שלא הוכרו כנכס מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

אחריות

לצורך ההערכה האם אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד הקבוצה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים: האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות בנפרד; האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורכה של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהקבוצה מבטיחה לבצע במסגרת האחריות.

במסגרת חוזים בתחום הנדלי"ן היזמי הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה ולהוראות החוק. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים בלבד, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, במצבים אלו הקבוצה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי בסיס אומדן עלות השירותים האמורים.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

כאשר נחתם חוזה מחייב עם לקוח למכירת דירת מגורים לאחר שהקבוצה החלה בהקמת הפרויקט, בעת חתימה על החוזה, ההכנסות מוכרות על בסיס מצטבר ("catch-up"), בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)**י. חכירות****נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה**

החברה חוכרת נכסי בסיס המשמשים רכוש קבוע בסכומים זניחים ושאינם מהותיים. תשלומי החכירה בגינם מוכרים עם התהוותם כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. נכס זכות שימוש שמקיים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה, מוצג בדוח על המצב הכספי בסעיף הנדל"ן להשקעה.

יא. הוצאת מסים על הכנסה

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד אלא אם המס נובע מצירוף עסקים או נזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר.

עמדות מס לא וודאיות

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

מסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. עבור נדל"ן להשקעה הנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן, קיימת הנחה הניתנת להפרכה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה ייושב באמצעות מכירה.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתחייבות יתממשו, הם מופחתים.

הקבוצה עשויה להתחייב בתוספת מס במקרה של חלוקת דיבידנדים על ידי חברות הקבוצה. תוספת מס זו לא נכללה בדוחות הכספיים, כאשר מדיניות חברות הקבוצה היא שלא לגרום לחלוקת דיבידנד הכרוכה בתוספת מס לחברה המקבלת, בעתיד הנראה לעין. במקרים בהם צפויה חברה מוחזקת לחלק דיבידנד מרווחים הכרוכים בתוספת מס לחברה, יוצרת החברה עתודה למס בגין תוספת המס שעשויה החברה להתחייב בה, בגין חלוקת הדיבידנד.

יב. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו וריבית ודיבידנדים שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה, וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות המימון. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון. בהתאם, עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים, מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

יג. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית /או על תקופות דיווח קודמות**תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית)**

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות, ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות כספיים למטרות כלליות מקבלים על בסיס אותם דוחות כספיים. בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתחייב לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, האירועים או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא כשלעצמו מהותי.

באור 4 - קביעת שווי הוגן

כחלק מכללי המדיניות החשבונאית ודרישות הגילוי, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים ושאינם פיננסיים. ערכי השווי ההוגן נקבעו לצרכי מדידה ו/או גילוי על בסיס השיטות המתוארות להלן. מידע נוסף לגבי ההנחות ששימשו בקביעת ערכי השווי ההוגן ניתן בבאורים המתייחסים לאותו נכס או התחייבות.

א. נדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה)

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות. לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ביחס לנכסים מהותיים מתבססת הנהלת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות אחת לשנה, או כאשר מתהווים סימנים כי חל שינוי משמעותי בשווי ההוגן של מי מנכסי הנדל"ן להשקעה, על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי כישורים מקצועיים, ידע, מומחיות וניסיון עדכני באשר למיקום ולסוג הנדל"ן לגביו נעשית ההערכה. את יתרת הנכסים אומדת הנהלת החברה באמצעות שמאי מקרקעין, פנימי, המועסק בחברה, הנעזר גם בשמאים חיצוניים, במידת הצורך. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, כגון היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ביחס לנכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי הוגן.

לעניין נדל"ן להשקעה בהקמה, שווי הוגן מוערך על ידי אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי, כאשר רלוונטי תוך התחשבות בשיעור תשואה אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של נכס הנדל"ן להשקעה בהקמה. ביחס לקרקעות לא מבונות, שווין ההוגן נאמד בעיקר בגישת ההשוואה לעסקאות דומות שנערכו בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנכס שבבעלות החברה ולאחר ביצוע התאמות.

שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה. הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

ב. השקעות במניות ובמכשירי חוב

השווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד נקבע תוך התייחסות למחיר המכירה המצוטט שלהם (Quoted closing bid price) בסגירת המסחר, למועד הדיווח. במידה ולא קיים מחיר מצוטט, השווי ההוגן נמדד תוך התחשבות מירבית בנתונים נצפים בשוק ובאמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים, תוך שימוש בתזרימי מזומנים עתידיים חזויים ושיעור היוון המקובל בשוק.

ג. הלוואות וחייבים לרבות לקוחות וחייבים אחרים

השווי ההוגן של הלוואות וחייבים לרבות לקוחות וחייבים אחרים, נקבע על בסיס הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים, המהווים על פי שיעור ריבית השוק למועד הדיווח. בתקופות עוקבות למועד ההכרה הראשוני, מחושב השווי ההוגן של לקוחות וחייבים אחרים לצורך מתן גילוי בלבד.

ד. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

השווי ההוגן, אשר נקבע לצורך מתן גילוי, מחושב על בסיס הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים בגין מרכיב הקרן והריבית, המהווים על פי שיעור ריבית השוק למועד הדיווח. שיעור ריבית השוק, נקבע תוך התייחסות לתנאים בשוק של התחייבויות דומות.

באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
61,342	42,811
213,213	79,980
274,555	122,791

יתרות בבנקים

פיקדונות

מזומנים ושווי מזומנים

חשיפת הקבוצה לסיכון שיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים ולהתחייבויות הפיננסיים מפורטת בבאור 30, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 6 - מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
57,994	8,193
1,046,546	609,217
1,104,540	617,410

מזומנים ויתרות בבנקים

פקדונות בבנקים (ראו סעיף ב' להלן)

ב. במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים פיננסיים ובהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי. הפקדונות בחשבונות הליווי נושאים ריבית בשיעורים 1%-5%.

באור 7 - הלוואות ופקדונות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר		שעור הריבית המשוקלל ליום 31 בדצמבר
2022	2023	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
1,333	-	0%
30,703	32,724	4.38%
2,947	3,863	1%
1,250	1,554	-
65	2,768	-
-	4,035	-
36,298	44,944	

צמוד למדד

הלוואות לבעלי קרקע ושותפים בעסקאות משותפות

ללא הצמדה

פקדונות בבנקים

פקדונות בנאמנות בגין מכירת נכסים

הלוואות לאחרים

במטבע חוץ

פקדונות משועבדים בבנקים בדולר ארה"ב

מכשיר פיננסי נגזר בדולר (*)

(*) מוצג בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

באור 8 - לקוחות והכנסות לקבל

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,593	769
77,856	334,960
13,746	10,778
93,195	346,507

המחאות לגביה

נכסים בגין חוזים עם לקוחות

לקוחות בגין חוזים לביצוע עבודות בניה

חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי ולסיכון מטבע והפסדים בגין ירידת ערך המתייחסת ללקוחות מפורטת בבאור 30, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 8 - לקוחות והכנסות לקבל (המשך)

ב. תנועה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
178,714	77,856
(100,858)	257,104
77,856	334,960

יתרה ליום 1 בינואר
התאמה מצטברת, נטו הנובעת בעיקר מההכנסות שהוכרו ומתקבולים שהתקבלו
יתרה לסוף שנה

ג. תנועה בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (מוצגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות)

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,163,836	1,285,846
122,010	(453,738)
1,285,846	832,108

יתרה ליום 1 בינואר
התאמה מצטברת, נטו הנובעת מההכנסות שהוכרו ומתקבולים שהתקבלו
יתרה לסוף שנה

בשנת 2023 סך התקבולים מחוזים עם לקוחות הסתכמו בכ- 497 מיליון ש"ח (2022 : 1,151 מיליון ש"ח).

באור 9 - חייבים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
23,029	14,500
122	117
49,939	45,173
17,137	14,367
6,001	5,794
40,460	44,573
136,688	124,524

מוסדות
הכנסות לקבל
הוצאות מראש (*)
נכסי שיפוי בגין תביעות משפטיות ובגין הפרשה לבדק
צדדים קשורים-חברה כלולה
חייבים אחרים

(*) ליום 31 בדצמבר 2023 כולל סך של 36,729 אלפי ש"ח המהווים עלות השגת חוזים עם לקוחות (2022 : 35,057 אלפי ש"ח).

באור 10 - מלאי בנינים וקרקעות למכירה

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,611,514	1,880,808
(3,495)	(3,495)
26,308	15,093
1,634,327	1,892,406

עלות פרויקטים בהקמה (*)
בניכוי הפרשה לירידת ערך
עלות פרויקטים גמורים

(*) היתרה כוללת עלויות אשראי שהונו בסך מצטבר של 32,638 אלפי ש"ח. (2022 : 33,515 אלפי ש"ח).
(**) שעבודים - ראו באור 28ב'.

באור 11 - מלאי קרקעות

א. היתרה ליום 31 בדצמבר 2023 כוללת:

- (1) קרקעות בסך של 72,497 אלפי ש"ח (2022 : 147,970 אלפי ש"ח) לאחר ניכוי הפרשה מצטברת לירידת ערך בסך של 61,435 אלפי ש"ח (2022 : 65,106 אלפי ש"ח).
- (2) עלויות אשראי שהונו בסך מצטבר של 724 אלפי ש"ח (2022 : 724 אלפי ש"ח).
- (3) תשלומים בשל הוצאות לפתוח הקרקעות והשבחתן.
- (4) סך של 83 מיליון ש"ח בגין יחידות דיור אשר הושכרו לתקופה של 5 שנים לפחות בנינו התקבל אישור לפי חוק עידוד השקעות הון מרשות להשקעות ולפתיוח התעשייה והכלכלה במשרד הכלכלה.
שעבודים-ראו באור 28ב'.

באור 11 - מלאי קרקעות (המשך)

ב. מכירת זכויות במקרקעין המיועדים לדיור מוגן

ביום 10 בנובמבר 2022 התקשרה חברת בת של החברה ("חברת הבת") בהסכם למכירת מלוא זכויותיה שהיו מחצית מנכס מקרקעין בנתניה המיועד לדיור מוגן ומסחר נלווה ("ההסכם"), לשותף המחזיק ביתרת הזכויות במקרקעין האמורים ("הרוכש"), וזאת בתמורה לסך של 60 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) הצמודה למדד חודש אוגוסט 2022. סך של 20 מיליון ש"ח שולם על ידי הרוכש במעמד חתימת ההסכם, סך של 25.5 מיליון ש"ח שולמו לחברה הבת על ידי הרוכש בחודש פברואר 2023 ויתרת התמורה בסך של 14.5 מיליון ש"ח הופקדה בנאמנות עד להמצאת אישורי העברת זכויות מאת העירייה ו/או רשות המסים ו/או רשות מקרקעי ישראל. בעקבות השלמת העסקה רשמה החברה בתקופת הדוח רווח גולמי בסך של כ - 19 מיליון ש"ח.

באור 12 - השקעה בחברות מוחזקות

א. תמצית נתונים כספיים לגבי חברות מוחזקות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

(1) להלן תמצית נתונים כספיים לגבי ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן: "אזורים ליווינג"), קרן ריט המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (במונחי 100% - ללא התאמה לשיעורי הבעלות המוחזקים בידי הקבוצה):

חברה	מדינת התאגדות	תחום פעילות	שיעור בעלות 2022	שיעור בעלות 2023
אזורים ליווינג	ישראל	השקעה במקרקעין לדיור להשכרה בישראל	36.29%	37.37%

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
317,320	192,956	נכסים שוטפים
2,963,923	3,048,164	נכסים שאינם שוטפים
3,281,243	3,241,120	סך הנכסים
165,532	782,983	התחייבויות שוטפות
2,066,412	1,421,046	התחייבויות שאינן שוטפות
2,231,944	2,204,029	סך התחייבויות
1,049,299	1,037,091	הון שמיוחס לבעלים של החברה המוחזקת

(2) להלן מידע תמציתי על תוצאות הפעילות (במונחי 100% - ללא התאמה לשיעורי הבעלות המוחזקים בידי הקבוצה):

הכנסות	רווח גולמי	רווח (הפסד) תפעולי	הפסד לשנה	
58,099	52,812	(52,826)	(105,658)	2023 אזורים ליווינג
48,620	43,677	53,285	(19,768)	2022 אזורים ליווינג

באור 12 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. הרכב ההשקעה וחלק הקבוצה ברווחים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		השקעה במניות:
		עלות המניות
298,907	352,291	חלק הקבוצה בקרנות הון וברווחים שנצברו, נטו
99,307	52,399	הפסד נטו מירידה בשיעור אחזקה בחברה כלולה
(30,488)	(24,957)	ירידת ערך בהשקעה בחברה כלולה
-	(52,686)	סה"כ חלק החברה בנכסים נטו לאחר התאמות
367,726	327,047	השקעות אחרות:
		הלוואות ושטרי הון המוצגים עפ"י עלות מופחתת
2,112	497	הלוואות המוצגות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
84,115	33,099	
453,953	360,643	

ג. השקעות בחברה כלולה שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 בדצמבר 2023		
שווי	ערך בספרים	שווי	ערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
263,966	373,804	139,329	327,000	השקעה בהון מניות של אזורים ליווינג

ד. אזורים ליווינג

ביום 5 בפברואר 2020 השלימה אזורים ליווינג, שהיתה באותו מועד חברה בשליטתה המלאה של החברה (דרך אזורים בנין) הנפקה לציבור של מניותיה על פי תשקיף שפורסם על ידה ביום 3 בפברואר 2020. במסגרת ההנפקה לציבור, השקיעה אזורים בנין סך של 260 מיליון ש"ח בהונה של אזורים ליווינג באמצעות: (1) המרת יתרת החוב שנוצר לאזורים ליווינג כלפי אזורים בנין בגין רכישת הזכויות בפרויקט דיור להשכרה באשדוד ובפרויקט דיור להשכרה לסטודנטים בבת ים וכן הוסבו לאזורים ליווינג התחייבויות אזורים בנין מכוח הסכם המימון המובטח בזכויות בפרויקט אשדוד (הלוואה בהיקף של כ-100 מיליון ש"ח); (2) המרת יתרת החוב שנוצרה לאזורים ליווינג כלפי אזורים בנין בגין רכישת מלוא הון מניותיה של אזורים ליווינג, חברה בת של אזורים בנין ("חברת הנכסים"), המחזיקה בזכויות בפרויקט לבניית 216 יחידות דיור להשכרה למגורים לטווח ארוך בראשון לציון ובזכויות בפרויקט לבניית 364 יחידות דיור להשכרה למגורים לטווח ארוך באור יהודה והמרת חלק מהלוואות הבעלים שהועמדו לחברת הנכסים למניות שהוקצו לאזורים בנין (נכון למועד דוח זה הושלמה בנייתם של הפרויקטים בראשון לציון ובאור יהודה). לאחר השלמת ההנפקה החזיקה אזורים בנין כ-35.59% מהונה המונפק של אזורים ליווינג.

בד בבד עם השלמת ההנפקה, נכנסו לתוקפם מספר הסכמים:

- (1) הסכם ניהול בין אזורים ליווינג לבין שותפות בעלותה המלאה של החברה (בעקיפין) ("חברת הניהול") במסגרתו תעמיד חברת הניהול שירותי ניהול לאזורים ליווינג לתקופה של 5 שנים, ובין היתר תעמיד לרשותה 2 דירקטורים (המהווים רוב פחות אחד מהדירקטורים באזורים ליווינג), ביניהם יו"ר הדירקטוריון, שירותי מנכ"ל אשר ימונה על ידי דירקטוריון אזורים ליווינג בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם הניהול, שירותי נושאי משרה נוספים ושירותים נוספים. על פי הסכם זה תהיה חברת הניהול זכאית לדמי ניהול בשיעורים על פי מדרגות שנקבעו, המחושבים מתוך שווי נכסי אזורים ליווינג (לא כולל מזומן), וכן אופציות ל-5% ממניות וניירות ערך המירים שתנפיק אזורים ליווינג במחיר מימוש השווה למחיר הנפקתן. בקשר עם ההנפקה הוענקו לחברה באמצעות חברת הניהול אופציות למניות אזורים ליווינג בשיעור של 5% מהיקף המניות שהונקפו לציבור, ששווין ההוגן למועד ההנפקה הסתכם לסך של 6.1 מיליון ש"ח. מתוכן הוקצו בפועל עד למועד הדוח אופציות למניות אזורים ליווינג בשיעור של 4%.
- (2) הסכם ייזום בין אזורים ליווינג לבין חברת הניהול, במסגרתו תעמיד חברת הניהול לאזורים ליווינג שירותי ניהול ייזום לפרויקטים שיוקמו על ידי אזורים ליווינג, בתמורה לדמי ניהול ייזום המחושבים מסך השווי ההוגן של הפרויקטים בהקמה אותם תבצע אזורים ליווינג. הסכם הייזום הינו לתקופה של 7 שנים (תקופה זו אושרה בידי ועדת הביקורת של אזורים ליווינג).

באור 12 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ד. אזורים ליווינג (המשך)

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

ביום 27 בדצמבר 2023 הודיעה חברת הניהול לאזורים ליווינג, כי לאור השינויים במצב השוק היא נכונה לנהל מגעים עימה בנוגע להפחתת דמי הניהול המשולמים על-פי הסכם הניהול וביצוע התאמות ועדכונים נוספים להסכמים, ככל שיידרשו ביתר מרכיבי התגמול, ובמסגרת זו גם להאריך את תקופת ההסכמים לתקופה נוספת בכפוף לקבלת אישור האורגנים המוסמכים של אזורים ליווינג ושל חברת הניהול בהתאם להוראות הדין.

בהתאם לפקודה, קרן השקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה בין היתר, התנאים המפורטים להלן:

- (1) מתום שלוש שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך, לא החזיקו חמישה בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב- 70% או יותר מאמצעי השליטה בה, ומתום חמש שנים ממועד הרישום למסחר ואילך (להלן - "המועד השני") ב- 50% או יותר מאמצעי השליטה בה; ואולם מתום המועד השני ואילך לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ- 30% מאמצעי השליטה, ומתום שלוש שנים לאחר המועד השני ואילך לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ- 20% מאמצעי השליטה בה. לעניין סעיף זה -
 - (2) לא התקיים האמור בסעיף מתום המועד השני, לא יקנו מניותיו של בעל מניות המחזיק ביותר מ- 30% מאמצעי השליטה בקרן להשקעות במקרקעין מתום המועד השני או מ- 20% מאמצעי השליטה בה מתום שלוש שנים לאחר המועד השני זכויות כלשהן, והן יהיו מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, כל עוד הן מוחזקות בידי, עד להתקיימות האמור בסעיף.
 - (3) לא התקיים האמור בסעיף עד המועד השני, גם לאחר שהמניות הפכו לרדומות כאמור בפסקה 1 לעיל, לא יקנו מניותיו של בעל מניות מהותי בקרן להשקעות במקרקעין זכויות כלשהן, והן יהיו מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, כל עוד הן מוחזקות בידי, עד להתקיימות האמור בסעיף.
- לאור האמור לעיל, על החזקות החברה באזורים ליווינג בשיעור של 7.37% יחולו הוראות אלה מחודש פברואר 2025 ועל החזקות החברה בשיעור של 10% נוספים יחולו הוראות אלה מחודש פברואר 2028.

קבלת אופציות לאגרות חוב המירות למניות מאזורים ליווינג

ביום 16 בינואר 2022, הנפיקה אזורים ליווינג 180 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') ניתנות להמרה לעד 8,333,333.3 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של אזורים ליווינג (בכפוף להתאמות). בהתאם התגבשה זכותה של חברת הניהול להקצאת 90,000 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל- 9,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') הניתנות להמרה לעד 416,666.67 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של אזורים ליווינג (בכפוף להתאמות), בתמורה לתוספת מימוש בסך של 99 ש"ח (כפוף להתאמות) לכל כתב אופציה, סכום הזהה למחיר בו הונפקו אגרות החוב (סדרה ב') של אזורים ליווינג.

הנפקת מניות על ידי אזורים ליווינג בדרך של זכויות

ביום 17 בנובמבר 2022, אזורים ליווינג פרסמה דוח הצעת מדף להנפקת מניות בדרך של זכויות ("דוח הצעת המדף"). על פי דוח הצעת המדף, הציעה אזורים ליווינג לבעלי מניותיה 999,063 עד 1,129,272 יחידות זכות באופן שכל מחזיק (בתום היום הקובע) ב- 64 מניות רגילות (או ב- 64 אופציות לא סחירות המזכות אותו, על פי תנאיהן, בזכויות) יהיה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת הכוללת 10 מניות רגילות במחיר של 10.30 ש"ח למניה ובסך הכל 103 ש"ח ליחידת זכות. עד ליום האחרון לניצול הזכויות שחל ביום 8 בדצמבר 2022, התקבלו הודעות ניצול ביחס ל- 900,022 יחידות זכות, קרי, 9,000,220 מניות רגילות, שהיוו כ- 90% מסך כל יחידות הזכות שהוצעו. החברה ואזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת (בבעלותה המלאה של החברה), חברת הניהול של אזורים ליווינג ניצלו את מלוא הזכויות שהוצעו להן (345,312 יחידות זכות ו- 25,000 יחידות זכות, בהתאמה) על-פי דוח הצעת המדף וזאת בתמורה לסך כולל של 38,142 אלפי ש"ח.

באור 12 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)**ד. אזורים ליונינג (המשך)****הנפקת מניות על ידי אזורים ליונינג בדרך של זכויות (המשך)**

בעקבות האמור עלה שיעור ההחזקה של אזורים בנין ושל חברת הניהול באזורים ליונינג לכ-35.94% ו-0.35% מהונה המונפק.

זכות לקבלת אופציות בעקבות הנפקת מניות על ידי אזורים ליונינג בדרך של זכויות

בעקבות הנפקת הזכויות כאמור לעיל התגבשה זכאותה של חברת הניהול להקצאת של 450,011 אופציות (5% מסך המניות שהונפקו במסגרת הנפקת הזכויות) לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל- 450,011 מניות רגילות. על פי בקשתה של חברת הניהול, יוקצו לה 396,010 אופציות הניתנות למימוש ל- 396,010 מניות רגילות, המהוות כ- 4.4% מסך המניות הרגילות שהנפיקה אזורים ליונינג מכוח דוח הצעת המדף. יתרת האופציות להן זכאית חברת הניהול כאמור, בסך של כ- 54,001 אופציות, יכול שיוקצו למנכ"ל אזורים ליונינג בהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות עמו, וזאת בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על-פי דין נוכח הוראות הסכם הניהול ומדיניות התגמול של אזורים ליונינג.

נכון למועד הדוח התקבל אישור הבורסה לרישום המניות שתנבענה ממימוש האופציות כאמור.

הנפקת מניות וכתבי אופציה על ידי אזורים ליונינג בדרך של זכויות

ביום 7 בדצמבר 2023 הנפיקה אזורים ליונינג 23,502,976 מניות רגילות ו- 16,452,083 כתבי אופציה (סדרה 1), כתוצאה מהנפקת זכויות, על פי דוח הצעת מדף מיום 16 בנובמבר 2023. ניירות הערך המוצעים, הוצעו בכמות של בין 2,716,159 לבין 3,024,801 יחידות זכות, בדרך של זכויות לבעלי ניירות הערך של החברה אשר היו רשומים במרשם ניירות הערך של אזורים ליונינג ביום 23 בנובמבר 2023, באופן שכל מחזיק ב- 27 מניות רגילות או אופציות הניתנות להמרה למניות רגילות (המזכות את מחזיקיהן, על-פי תנאיהן, בזכויות במקרה של הצעת זכויות על-ידי החברה) היה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת. כל יחידת זכות אחת מקנה 10 מניות רגילות במחיר של 40 ש"ח) ו- 7 כתבי אופציה (סדרה 1) ללא תמורה.

עד ליום האחרון לניצול הזכויות, שחל ביום 7 בדצמבר 2023, התקבלו הודעות ניצול ביחס ל- 2,350,297 יחידות זכות, קרי, 23,502,976 מניות רגילות ו- 16,452,083 כתבי אופציה (סדרה 1) המהוות כ- 86.5% מסך כל יחידות הזכות שהוצעו.

החברה ואזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת (בבעלותה המלאה של החברה), חברת הניהול של אזורים ליונינג ניצלו את מלוא הזכויות שהוצעו להן (946,411 יחידות זכות ו- 9,259 יחידות זכות, בהתאמה) על-פי דוח הצעת המדף וזאת בתמורה לסך כולל של 38,227 אלפי ש"ח. בעקבות האמור עלה שיעור ההחזקה של אזורים בנין ושל חברת הניהול באזורים ליונינג לכ-37.37% ו-1.08% מהונה המונפק.

בעקבות הנפקת הזכויות זכאית חברת הניהול ל- 117,515 אופציות לרכישת יחידות זכות שהוצעו במסגרת הנפקת הזכויות של אזורים ליונינג. לאור הצלחת הנפקת הזכויות והבעת האמון מצד בעלי המניות האחרים באזורים ליונינג, החליט דירקטוריון החברה לוותר על האופציות להן זכאית חברת הניהול מכוח הנפקת הזכויות.

הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה ב') הניתנות להמרה למניות של אזורים ליונינג

ביום 11 בדצמבר 2023 אישר דירקטוריון אזורים ליונינג הקצאה פרטית של 60 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') הניתנות להמרה למניות של אזורים ליונינג בדרך של הרחבת סדרה ("הרחבת סדרה ב').")

בהתאם להוראות הסכם הניהול מיום 3 בפברואר 2020 בין אזורים ליונינג לבין חברת הבת של החברה, בעקבות הרחבת סדרה ב' זכאית חברת הניהול ל- 1,200,000 אופציות לרכישת אגרות חוב (סדרה ב') של אזורים ליונינג.

דירקטוריון החברה החליט לוותר על האופציות להן זכאית חברת הניהול מכוח הרחבת סדרה ב'.

ה. תיקון טעות בדרך של הצגה מחדש (Restatement) באזורים ליונינג

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

באור 12 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ה. תיקון טעות בדרך של הצגה מחדש (Restatement) באזורים ליווינג (המשך)

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

ו. הפחתה לירידת ערך השקעה של חברה כלולה

בעקבות ירידה מתמשכת בשווי המניה של אזורים ליווינג, במהלך שנת 2023, החברה בחנה את הסכום בר ההשבה של שווי השקעתה באזורים ליווינג באמצעות הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי. בהתאם להערכת השווי, רשמה החברה בשנת 2023 הפחתה לירידת ערך של חברה כלולה בסך של 52,686 אלפי ש"ח, במסגרת סעיף הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד.

הערכת השווי בוצעה בהתבסס על קביעת שווי שימוש נטו של ההשקעה, במסגרתה נאמד חלקה של החברה באומדן תזרימי המזומנים העתידיים (בערך נוכחי) אשר חזוי שיופקו על ידיה בתוספת השפעת שווי רווחי פעילות הניהול שניתנים על ידי החברה לאזורים ליווינג. בקביעת אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (בערך נוכחי) אשר חזוי שיופקו על ידי אזורים ליווינג, העריך מעריך השווי שהחברה תאלץ למכור 7.37% מהמניות המוחזקות על ידה עד לפברואר 2025 וזאת כדי לעמוד בהוראות פקודת מס הכנסה לעניין שיעור אחזקות של מחזיק יחיד. בשל כך העמיד מעריך השווי את הערך של חלק זה באחזקותיה של חברת אזורים ליווינג לפי מחיר בורסה מצוטט ליום 31 בדצמבר 2023.

בקביעת אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (בערך נוכחי) שיופקו על ידי אזורים ליווינג (ביחס ליתרת האחזקות בשיעור של 30%), התבסס מעריך השווי, על שווים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה ונכסים נוספים כפי שמדווחים בדוחותיה הכספיים של אזורים ליווינג תוך ביצוע התאמות מסוימות, כמו כן ביצע מעריך השווי התאמות לשווי התחייבויותיה לזמן ארוך, לפי שיטת היוון תזרימי מזומנים תוך שימוש בשיעור היוון המייצג ריבית שוק. בנוסף מעריך השווי הפחית את שווי את עלויות הניהול והיזום העתידיות בהתבסס על עלות הנגזרת מהסכמי ניהול שנחתמו לאחרונה על ידי שחקני שוק אחרים תוך שימוש בשיעור היוון של 7%. במקביל אמד מעריך השווי את שווי פעילות הניהול והיזום לחברה, תוך מתן מקדמי הסתברות לחידוש הסכמים אלו ותוך שימוש בשיעור היוון של 7%. במסגרת חוות דעתו הפחית מעריך השווי את השפעות המס על חלקה של החברה באומדן תזרימי המזומנים העתידיים (בערך נוכחי) אשר חזוי שיופקו על ידי אזורים ליווינג.

ז. פרטים נוספים בדבר חברות מוחזקות מהותיות המוחזקות במישרין על ידי החברה

היקף ההשקעה בחברות מוחזקות (ללא הלוואות) אלפי ש"ח	ערבויות שניתנו	הלוואות שניתנו אלפי ש"ח	זכויות החברה בהצבעה	זכויות החברה בהון	מדינת התאגדות
					2023
					חברות מאוחדות
2,021,354	(*)	1,194,673	100%	100%	אזורים בנין (1965) בע"מ ישראל
					2022
					חברות מאוחדות
1,791,521	(*)	1,215,601	100%	100%	אזורים בנין (1965) בע"מ ישראל

(*) החברה העמידה ערבות מתמדת ללא הגבלת סכום לטובת בנקים להבטחת התחייבות החברה המאוחדת כלפי הבנקים בעיקר במסגרת התקשרויות בהסכמי ליווי שהועמדו לטובת הקמת פרויקטים.

באור 12 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. תמצית נתונים כספיים לגבי פעילות משותפת

להלן נתוני פעילות משותפת מהותיות כפי שנכללו בדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023, ו- 2022 ובתוצאות הפעולות לשנים 2023, ו- 2022 בהתאם לשיעור ההחזקה בהן למועד הדיווח.

מיקום פעילות	תחום פעילות	שיעור בעלות	נכסים שוטפים	נכסים שאינם שוטפים	סך נכסים	התחייבויות שוטפות	התחייבויות שאינן שוטפות	סך התחייבויות	הכנסות	הוצאות	רווח (הפסד) נקי
אלפי ש"ח											
2023											
קרית גנים	ישראל	יזמות לבניה למגורים	45,587	146,188	191,775	7,273	104,250	111,523	17,138	19,111	(1,974)
2022											
קרית גנים	ישראל	יזמות לבניה למגורים	56,583	146,133	202,716	22,137	64,500	86,637	59,070	52,046	7,024

באור 13 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה בנדל"ן להשקעה

סה"כ	מבנים להשכרה	מבנים בהקמה וקרקע הכלולה בהם	קרקע לא מבונה	נדל"ן להשקעה שאינו למגורים:
אלפי ש"ח				
938,682	438,541	114,871	385,270	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
48,720	(24)	46,565	2,179	תוספות במהלך השנה:
11,552	15,120	1,173	(4,741)	רכישות ותוספות
1,422	-	577	845	עלייה בשווי ההוגן, נטו
61,694	15,096	48,315	(1,717)	סיווג ממלאי קרקעות
1,000,376	453,637	163,186	383,553	סה"כ תוספות
				יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

היתרה כוללת עלויות אשראי שהוונו בסך מצטבר של 3,674 אלפי ש"ח. (2022: 3,310 אלפי ש"ח).

סה"כ	מבנים להשכרה	מבנים בהקמה וקרקע הכלולה בהם	קרקע לא מבונה	נדל"ן להשקעה למגורים:
אלפי ש"ח				
699,148	392,262	112,748	194,138	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
162,403	1	29,697	132,705	תוספות במהלך השנה:
64,955	26,080	15,963	22,912	רכישות ותוספות
18,365	-	-	18,365	עלייה בשווי ההוגן, נטו
245,723	26,081	45,660	173,982	סיווג ממלאי קרקעות
(6,189)	-	-	(6,189)	סה"כ תוספות
-	(35,102)	-	35,102	סיווג למלאי בנינים בהקמה
-	-	11,763	(11,763)	סיווג ממבנים להשכרה לקרקע לא מבונה
-	55,300	(55,300)	-	סיווג למבנים להשכרה וקרקע הכלולה בהם
(6,189)	20,198	(43,537)	17,150	סה"כ
938,682	438,541	114,871	385,270	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

סה"כ	מבנים להשכרה	מבנים בהקמה וקרקע הכלולה בהם	קרקע לא מבונה	נדל"ן להשקעה למגורים:
אלפי ש"ח				
587,873	350,141	153,428	84,304	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
218,969	(2)	210,977	7,994	תוספות במהלך השנה:
14,239	10,511	3,227	501	רכישות ותוספות
125,218	4,589	72,826	47,803	הפרשי תרגום
-	-	84,006	(84,006)	שינוי בשווי ההוגן, נטו
358,426	15,098	371,036	(27,708)	סיווג מקרקע לא מבונה לבנינים בהקמה
946,299	365,239	524,464	56,596	סה"כ תוספות
				יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

היתרה כוללת עלויות אשראי שהוונו בסך מצטבר של 40,026 אלפי ש"ח. (2022: 10,198 אלפי ש"ח).

באור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך)

א. התנועה בנדל"ן להשקעה (המשך)

סה"כ שווי הוגן	מבנים להשכרה	מבנים בהקמה וקרקע הכלולה בהם	קרקע לא מבונה
433,561	315,197	67,827	50,537
86,107	1	59,226	26,881
56,358	40,696	8,775	6,887
11,848	(5,752)	17,600	-
154,313	34,944	85,601	33,768
587,873	350,141	153,428	84,304

נדל"ן להשקעה למגורים:

יתרה ליום 1 בינואר, 2022

תוספות במהלך השנה:

רכישות ותוספות

הפרשי תרגום

שינוי בשווי ההוגן, נטו

סה"כ תוספות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

שעבודים - ראו באור 28ב.

ליום 31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
587,873	946,299
938,682	1,000,376
1,526,555	1,946,675

הרכב היתרה במאזן

נדל"ן להשקעה למגורים - בארה"ב

נדל"ן להשקעה שאינו למגורים

סה"כ נדל"ן להשקעה

שעבודים-ראו באור 28ב.

ב. לתום תקופת הדיווח, דמי החכירה המינימאליים העתידיים להתקבל משוכרים בגין חוזי חכירה תפעולית בנכסי נדל"ן להשקעה שאינם ניתנים לביטול הינם כדלקמן (*):

ליום 31 בדצמבר
2023
אלפי ש"ח
53,616
27,945
23,695
19,486
26,761
151,503

שנת 2024 (**)

שנת 2025

שנת 2026

שנת 2027

שנת 2028 ואילך

(*) ההכנסות הינן לכלל תקופת החוזה, ללא התחשבות באפשרות לביטול מוקדם ובתקופות אופציה. כמו כן, אינו כולל התקשרויות בגין נכסים שטרם הופעלו.

(**) כולל חוזים קצרי טווח בנכסי נדל"ן להשקעה למגורים בארה"ב.

ג. הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר:

2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
29,405	52,297	71,444
5,317	11,115	14,051
126,636	76,803	136,770

הכנסות שכירות ודמי ניהול ואחזקה מנדל"ן להשקעה

הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה

עליה בשווי הוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו

באור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. קביעת שווי הוגן

1. היררכיית שווי הוגן

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נאמד תוך שימוש בשיטת הערכה ברמה 3 בהתאם לרמות השווי ההוגן המוגדרות בבאור 2 ח'.

ליום 31 בדצמבר 2022, מבנים בהקמה מהווים קרקעות ושטחי מסחר בהקמה במסגרת פרויקטים יזמיים של החברה, המוצגים בדוחות על בסיס העלות או שווי הוגן.

2. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3

קרקעות לא מבונות	סוג הנכס:
השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת ההשוואה, כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על מחיר למטר רבוע של נכסים ברי השוואה	טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן:
מחיר למטר רבוע של קרקע	הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה:
תחול עליה ככל שהמחיר למ"ר יעלה	יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי ההוגן:
נדל"ן להשקעה מניב בישראל ובארה"ב - מסחר, משרדים, שטחי חניה ומגורים	סוג הנכס:
גישת היוון הכנסות - כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על תקבולים צפויים מדמי שכירות מהוונים.	טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן:
- דמי שכירות למ"ר מסחר, משרדים	הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה:
- דמי שכירות חודשיים לדירה למגורים	יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי ההוגן:
- NOI מייצג בתקופת ההשכרה	
- שיעור תשואה	
תחול עליה בשווי ההוגן ככל ש-	
- דמי השכירות ושיעור הגידול בהם יעלו	
- NOI מייצג בתקופת ההשכרה יעלה	
- שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יפחת	

3. תהליכי הערכה המיושמים בחברה

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע מדי תקופה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בעל כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. הערכות שווי חיצוניות מבוצעות בתקופות שונות עבור נכסים שונים בתיק הנדל"ן להשקעה. הערכות השווי נערכו בעיקר בהתבסס על עסקאות שנערכו בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה.

4. תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן

- לצורך מדידת קרקעות לא מבונות השתמש מעריך השווי בגישת ההשוואה.

2022	2023	תיאור הנכס הנמדד
קרקעות לא מבונות	קרקעות לא מבונות	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר
143 מיליון ש"ח	228 מיליון ש"ח	טכניקת הערכה
שיטת ההשוואה	שיטת ההשוואה	תיאור הנתונים שאינם נצפים
מחיר למ"ר בעסקאות ההשוואה	מחיר למ"ר בעסקאות ההשוואה/ קרקע ליחידת דיור בארה"ב	טווח לקרקעות בישראל
1,900-6,500 ש"ח למ"ר	1,840-10,000 ש"ח למ"ר	לקרקעות בארה"ב
-	265,455 ש"ח ליחידת דיור	

באור 13 - נדלי"ן להשקעה (המשך)

ד. קביעת שווי הוגן (המשך)

4. תיאור של טכניקות הערכה של נדלי"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן (המשך)

- לצורך מדידת מבנה משרדים, שטחי מסחר ונכס בהקמה, מגורים להשכרה בהקמה השתמש מעריך השווי בגישת היוון הכנסות. כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על הכנסות ומחירי השכרה עתידיים. תיאור הנתונים שאינם נצפים:

2022	2023	
651 מיליון ש"ח	1,439 מיליון ש"ח	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר
82	77	אומדן דמי שכירות, משרדים בישראל (מחיר חודשי למ"ר בש"ח)
115-172	99-187	אומדן דמי שכירות מסחר בישראל (מחיר חודשי למ"ר בש"ח)
11,980	9,967-13,098	אומדן דמי שכירות למגורים בארה"ב (ממוצע חודשי בש"ח ליחיד)
6.5% - 7.5%	6.3% - 7.7%	שיעור התשואה לנכסים בישראל
5%	5%	שיעור התשואה לנכסים בארה"ב
תוספת של 0.5% בשיעור ההיוון תוביל להפחתה של 34 מיליון ש"ח בשווי ההוגן של נכסים בישראל והפחתה של 0.5% בשיעור ההיוון תוביל לתוספת של 39 מיליון ש"ח בשווי ההוגן של נדלי"ן להשקעה בישראל ליום 31 בדצמבר 2022.	תוספת של 0.5% בשיעור ההיוון תוביל להפחתה של 37 מיליון ש"ח בשווי ההוגן של נכסים בישראל והפחתה של 0.5% בשיעור ההיוון תוביל לתוספת של 42 מיליון ש"ח בשווי ההוגן של נדלי"ן להשקעה בישראל ליום 31 בדצמבר 2023.	שיעור התשואה על נדלי"ן להשקעה לעיל מהווה אומדן קריטי לחברה

ה. נכסים ביונקרס, ארצות הברית

ביום 23 בנובמבר 2021 דן דירקטוריון החברה בפעילות החברה בארה"ב (באמצעות חברה בת המוחזקת בשיעור של 100%) ובין היתר על רקע הפוטנציאל הקיים בפעילות הדיור להשכרה בפרברי העיר ניו יורק, גיבש החלטה לפיה החברה תפתח, תקים, תשווק ותפעיל את הפרויקטים בסביבת העיר יונקרס הממוקמת בחלק הדרומי של מחוז ווסטצ'סטר, מצפון לעיר ניו יורק ביעוד דיור להשכרה למטרת הנבה של הכנסות שכירות. בהתאם לכך, השקעותיה של החברה בנכסים באזור יונקרס סווגו כנדלי"ן להשקעה.

1. MIROZA 2

במהלך חודש ספטמבר 2021 הושלמה הקמתו של פרויקט Miroza 2 הכולל מגדל מגורים המכיל 180 יחידות דיור. נכון למועד הדוח 175 יחידות דיור מושכרות. הנכס מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 לפי שווי ההוגן בסך של 92.3 מיליון דולר, ללא רכיב החניון של הבנין אשר שוויו נאמד בנפרד (99.5 מיליון דולר, כולל רכיב החניון ליום 31 בדצמבר 2022) וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי. ביום 28 ביולי 2022 הושלמה התקשרות בהסכם הלוואה עם גוף פיננסי בקשר עם העמדת הלוואה בסך של 72 מיליון דולר, מתוכם הועמד נכון למועד דוח זה סך של כ- 71 מיליון דולר, וסך של 1 מיליון דולר יהיה ניתן למשיכה לאחר התקיימות תנאים מסוימים. למידע נוסף בקשר עם ההלוואה ראו באור 17ד' להלן.

2. MIROZA 3

בחודש ינואר 2022 החלה הקמתו של פרויקט Miroza 3, אשר צפוי לכלול 184 יחידות דיור על עתודת קרקע הסמוכה לפרויקט Miroza 2. עלות ההקמה של פרויקט Miroza 3 (לרבות מרכיב הקרקע), אשר צפויה להסתיים ברבעון הראשון של שנת 2024 מסתכמת לסך של כ- 86 מיליון דולר. במהלך חודש פברואר 2022, הושלמה התקשרות עם בנק מקומי בקשר עם מימון הקמת פרויקט Miroza 3 בסך של כ- 61.7 מיליון דולר. נכון למועד הדוח ההלוואה עומדת על סך של כ- 46 מיליון דולר. למידע נוסף בקשר עם ההלוואה ראו באור 17ד' להלן.

הנכס מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 לפי שווי ההוגן ללא רכיב החניון של הבנין אשר נאמד בנפרד, בסך של 96.4 מיליון דולר (31 בדצמבר 2022 : 43.6 מיליון דולר) וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי.

באור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. נכסים ביונקרס, ארצות הברית

3. Hudson 44

בחודש ינואר 2021 רכשה החברה הבת קרקע נוספת ברחוב הדסון 44, במרכז העיר יונקרס (ניו-יורק), ארה"ב, בתמורה לסך של 10.4 מיליון דולר ובחודש יוני 2022 השלימה החברה הבת את רכישתה של קרקע סמוכה נוספת בתמורה לסך של 1.85 מיליון דולר. בחודש דצמבר 2021 התקבל אישורה של הרשות המקומית להגדלת היקף יחידות הדיור שניתן להקים בפרויקט ל- 250 יחידות דיור מיועדות להשכרה ו- 222 מקומות חניה במגדל מגורים הכולל 25 קומות. במהלך שנת 2022 התקבל היתר חפירה ובחודש ספטמבר 2022 החלה החברה הבת את עבודות ההקמה של פרויקט Hudson 44 ובמהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 התקבל היתר להקמת מגדל המגורים בפרויקט. החברה הבת התקשרה עם קבלן ראשי לביצוע עבודות ההקמה אשר צפויות להסתיים במהלך שנת 2025. בכוונת החברה הבת להתקשר עם בנק מקומי בקשר עם מימון הקמת הפרויקט. הנכס מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 בסך של 48.2 מיליון דולר (31 בדצמבר 2022 : 23.8 מיליון דולר) וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי.

4. קבלת זכויות בגין קרקע Miroza 4

בחודש מאי 2023 קיבלה Azorim at Ridge Hill Inc ("חברת הבת"), אשר מוחזקת בעקיפין בשיעור של 100%, הודעה בדבר קבלת אישור מאת מועצת התכנון ומחלקת הבניה של העיר יונקרס בארה"ב להגדלת זכויות הבניה על חטיבת הקרקע בה ממוקמים הפרויקטים Miroza 2 ו- Miroza 3 ובנוסף קרקע פנויה סמוכה ("הקרקע הפנויה") שבבעלות חברת הבת. יצוין כי כלל זכויות הבניה שהוקנו לחטיבת הקרקע נוצלו במסגרת הפרויקטים Miroza 1-3 באופן שלא היו זכויות בניה להקמת פרויקט מגורים על הקרקע הפנויה. בעקבות קבלת האישור לתוספת זכויות הבניה, חברת הבת תוכל להקים על הקרקע הבנויה פרויקט מגורים נוסף (Miroza 4) שיכלול 174 יחידות דיור, מתוכן 10% יושכרו בשכר דירה מופקח. בעקבות קבלת האישור לתוספת זכויות הבניה, עדכנה החברה את שווייה ההוגן של הקרקע הפנויה בהתאם להערכת שווי בלתי תלויה, ורשמה רווח מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 47,803 אלפי ש"ח.

באור 14 - רכוש קבוע

משרדים ובנינים (1)	שיפורים במושכר	ריהוט ציוד ומטלטלין אלפי ש"ח	כלי רכב ואחרים	סה"כ	
עלות					
54,612	10,321	50,717	43	115,693	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
574	897	1,403	-	2,874	תוספות
(161)	-	-	-	(161)	גריעות
55,025	11,218	52,120	43	118,406	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
55,025	11,218	52,120	43	118,406	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
689	3	884	-	1,576	תוספות
-	-	-	-	-	גריעות
55,714	11,221	53,004	43	119,982	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
פחת					
42,870	9,917	46,694	7	99,488	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
495	281	1,611	-	2,387	פחת לשנה, 2022
(91)	-	-	-	(91)	גריעות
43,274	10,198	48,305	7	101,784	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
43,274	10,198	48,305	7	101,784	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
642	238	1,563	-	2,443	פחת לשנה, 2023
-	-	-	-	-	גריעות
43,916	10,436	49,868	7	104,227	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
הערך בספרים					
11,751	1,020	3,815	36	16,622	ליום 31 בדצמבר, 2022
11,798	785	3,136	36	15,755	ליום 31 בדצמבר, 2023

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

(1) שעבודים - ראו באור 28ב'.

באור 15 - הלוואות, חובות ופקדונות שניתנו לזמן ארוך

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר		שעור הריבית המשוקלל ליום 31 בדצמבר, 2023 %	
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
52,481	20,229	-	ללא הצמדה
1,519	1,519	0.8%	הלוואות וחייבים לזמן ארוך (*)
34,620	80,480	8.3%-5%	פקדונות בנאמנות הלוואות וחייבים לזמן ארוך
22,099	23,686	7.0%	בהצמדה למדד
17,494	-	5.0%	הלוואות וחייבים לזמן ארוך (1)(*)
22,539	22,850	-	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
3,745	-	-	במטבע דולר ארה"ב הלוואות, פקדונות וחייבים לזמן ארוך במטבע חוץ
7,307	1,014	-	אופציות למניות ואגרות חוב להמרה בחברה כלולה המוצגות בשווי הוגן
7,818	-	-	מכשיר פיננסי נגזר (בדולר)
<u>169,622</u>	<u>149,778</u>		

(1) היתרות ליום 31 בדצמבר 2023 מוצגות לאחר הפרשה לירידת ערך בסך של כ-57 מיליון ש"ח. (2022: כ-53 מיליון ש"ח). ההלוואות מהוות בעיקר הלוואות לבעלי קרקע ושותפים בפרויקטים משותפים.

(*) מוצג בשווי הוגן דרך רווח והפסד. ראו גם באור 30 בדבר מכשירים פיננסיים.

ב. להלן פירוט ההלוואות והפקדונות לזמן ארוך לפי קבוצות לווים ליום 31 בדצמבר 2023:

סה"כ יתרה בקבוצה אלפי ש"ח	מס' לווים בקבוצה	יתרה ללווה אלפי ש"ח
2,699	6	עד 1,000
19,558	3	1,001-10,000
35,928	2	10,001-20,000
46,398	2	20,001-30,000
44,181	<u>1</u>	מעל 30,000
<u>148,764</u>	<u>14</u>	

באור 16 - נכסי זכות שימוש

הסכום ליום 31 בדצמבר 2023 משקף דמי חכירה ששולמו מראש המתייחסים לזכויות במקרקעין אותם חוכרת החברה.

באור 17 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים לפי העלות המופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בבאור 30, בדבר מכשירים פיננסיים.

א. אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

31 בדצמבר		ריבית משוקללת נקובה	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
272,945	463,229	6.9%	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
28,096	20,746	9.3%	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים - ללא הצמדה בריבית משתנה
-	46	11%	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים - דולר ארה"ב
211,094	470,049	7.2%	אשראי זמן קצר מתאגידים בנקאיים
512,135	954,070		משיכות יתר - ללא הצמדה
			הלוואות זמן קצר - ללא הצמדה בריבית משתנה

בדבר אמות מידה פיננסיות כלפי בנקים ראו סעיף ה להלן.

ב. אגרות חוב

1. יתרת אגרות החוב:

31 בדצמבר				ריבית נקובה	צמוד/ לא צמוד	
2022		2023				
ערך בדוחות	ערך נקוב	ערך בדוחות	ערך נקוב			
אלפי ש"ח						
29,027	29,095	-	-	4.65%	לא צמוד	אגרות חוב (סדרה 11)
171,053	171,190	114,025	114,087	3.15%	לא צמוד	אגרות חוב (סדרה 12)
283,492	285,669	301,575	309,503	2.95%	לא צמוד	אגרות חוב (סדרה 13)
583,443	582,290	583,167	582,290	2.55%	לא צמוד	אגרות חוב (סדרה 14)
194,644	182,436	190,576	172,834	0.10%	צמוד	אגרות חוב (סדרה 15)
1,261,659	1,250,680	1,189,343	1,178,714			סה"כ (*)
29,095	29,095	-	-			בניכוי חלויות שוטפות של אגרות חוב
57,103	57,103	57,103	57,103			אגרות חוב (סדרה 11)
101,572	101,572	85,380	85,380			אגרות חוב (סדרה 12)
-	-	87,344	87,344			אגרות חוב (סדרה 13)
10,249	9,602	10,592	9,602			אגרות חוב (סדרה 14)
198,019	197,372	240,419	239,429			אגרות חוב (סדרה 15)
1,063,640	1,053,308	948,924	939,285			סה"כ חלויות שוטפות של אגרות חוב

(*) היתרה בדוחות ליום 31 בדצמבר 2023 מוצג לאחר הוצאות הנפקה, פרמיה וניכיון שטרם הופחתו בסך של כ- 7.2 מיליון ש"ח.

באור 17 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. אגרות חוב (המשך)

2. מועדי הנפקה ומועדי פרעון קרן וריבית:

דירוג במועד הנפקה ראשונית	מועד תשלום ריבית	מועד תשלום קרן	שיעור ריבית נקובה	בסיס הצמדה	ערך נקוב בהנפקה / הרחבה (באלפי ש"ח ע.ג.)	מועד הנפקה / הרחבה	סדרה
A2.il – על ידי מדרוג	תשלום חצי שנתי ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל שנה החל ממועד ההנפקה	6 תשלומים שנתיים בשיעור של 14.29% מהקרן ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020-2024 ותשלום בשיעור של 14.26% ביום 30 ביוני 2025.	3.15%	ללא	179,604 160,000 60,000	אוגוסט 2016 אוקטובר 2017 אוקטובר 2018	סדרה 12
A2.il – על ידי מדרוג	תשלום חצי שנתי ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל שנה החל ממועד ההנפקה	2 תשלומים שנתיים בשיעור של 5% מהקרן ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021-2022, 4 תשלומים שנתיים בשיעור של 16% מהקרן ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022-2025 ותשלום בשיעור של 26% ביום 31 בדצמבר 2026.	2.95%	ללא	167,410 150,000 160,000	יולי 2019 יוני 2020 ינואר 2023	סדרה 13
A2.il – על ידי מדרוג	תשלום חצי שנתי ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל שנה החל ממועד ההנפקה	5 תשלומים בשיעור של 15%, 15%, 23%, 35% ו-12% מהקרן ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024-2028, בהתאמה.	2.55% 2.55%	ללא ללא	400,000 182,290	דצמבר 2020 אוגוסט 2021	סדרה 14 (*)
A1.il – על ידי מדרוג	תשלום חצי שנתי ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל שנה החל משנת 2022 ועד 2029.	8 תשלומים בשיעור של 5% ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2028 ו- 65% מקרן אגרות החוב תשולם ב- 30 ביוני 2029.	0.1%	מדד	192,038	יוני 2021	סדרה 15

(*) ראו באור 17 ב-9 בדבר הנפקה לציבור בדרך הרחבת הסדרה לאחר תאריך המאזן.

באור 17 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. אגרות חוב (המשך)

3. אמות מידה פיננסיות:

במסגרת שטרי החוב של אגרות החוב התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות (מידי רבעון) כלהלן:

היקף חוב סולו צולב	דירוג	התחייבות ליתרת מזומנים מינימאלית (אלפי ש"ח)	התחייבות ליחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו מקסימלי	מגבלת הון עצמי מינימלי (אלפי ש"ח)	סדרה
-	דירוג שלא יפחת מ- (BBB-) או (Baa3)	-	78%	440,000	12
-	דירוג שלא יפחת מ- (BBB-) או (Baa3)	-	78%	700,000	13
התחייבות להיקף חוב סולו צולב של אזורים בנין שלא יעלה על שיעור של 10% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים	דירוג שלא יפחת מ- (BBB-) או (Baa3)	-	78%	850,000	14
התחייבות להיקף חוב סולו צולב של אזורים בנין שלא יעלה על שיעור של 10% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים	דירוג שלא יפחת מ- (BBB-) או (Baa3)	-	78%	850,000	סדרה 15(*)

(*) כמו כן, התחייבה החברה שהיחס בין יתרת קרן אגרות החוב (סדרה 15) בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו וטרם שולמו (בניכוי פקדונות כספיים בחשבון הנאמנות שבידי נאמן אגרות החוב ובניכוי סכומי ערבויות שהומצאו לנאמן, ככל ורלוונטי) לבין השווי הבטוחתי של נכסי המקרקעין המשועבדים לטובת נאמן אגרות החוב לא יעלה על 80%.

לאור קיומה של עילת פרעון מיידי cross default של כל אחת מסדרות אגרות החוב בגין חוב מהותי, לרבות העמדה לפרעון מיידי של אחת מסדרות אגרות החוב של החברה, מגבלת ההון העצמי המינימלי בסך של 850 מיליון ש"ח, והתחייבויות פיננסיות נטו ל-CAP נטו מקסימלי של 78%, מהוות את אמת המידה האפקטיבית לעניין כלל סדרות אגרות החוב.

יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו - "חוב פיננסי נטו" משמעו יתרת התחייבויות כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים בניכוי יתרות תיק נזיל; "תיק נזיל" משמעו יתרת מזומנים ושווי מזומנים בצירוף פקדונות לזמן קצר בצירוף ניירות ערך סחירים ובניכוי מזומנים מוגבלים בשימוש; "CAP נטו" משמעו הון עצמי מאזני בתוספת חוב פיננסי נטו; "הון עצמי מאזני" משמעו הון עצמי מאזני כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים (כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב.

הפרת התחייבות ליחס חוב פיננסי לחוב נטו ל-CAP נטו או להון עצמי מינימלי במשך שני רבעוניים רצופים תקנה לבעלי אגרות החוב זכות להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי.

חוב סולו צולב, משמעו אשראי כספי שניטל על ידי אזורים בנין מגוף פיננסי שלא במסגרת הסכם ליווי של פרויקט ו/או שלא לרכישת מקרקעין או זכויות במקרקעין ושאינו מובטח בשעבוד ספציפי, ושכולל זכות להיפרע משעבוד עודפים בפרויקט, שניתן לטובת אותו גוף פיננסי, מכוח הסכם מסגרת ליווי של אותו פרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה בהתניות הפיננסיות כאמור לעיל.

4. התחייבויות עיקריות שנטלה החברה במסגרת שטרי אגרות החוב:

1. לעניין מגבלות על חלוקה: ראו באור 27.
2. התחייבות לא לשעבד למשכן או להמחות על דרך של שעבוד לטובת צד שלישי כלשהו או להעמיד כבטוחה אחרת מסוג כלשהו וכל דרגה שהיא או כל ערובה אחרת, מניות של חברת הבת אזורים בנין ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב.

באור 17 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. אגרות חוב (המשך)

5. עילות להתאמת שיעורי הריבית:

במסגרת שטרי החוב של אגרות החוב נקבעו עילות להתאמות של שיעור הריבית הנקובה כלהלן:

סדרה	התחייבות ליחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו מקסימלי או מגבלת הון עצמי מינימלי
סדרה 12	<p>ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות הבאות: (1) היחס שבין החוב פיננסי נטו ובין סך ההון והחוב (CAP) עלה על 75% או; (2) הון עצמי מאזני על פי הדוחות הכספיים של החברה יפחת מ-500 מיליון ש"ח, וזאת לפי דוחותיה הכספיים של החברה המבוקרים או הסקורים, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.25% לשנה בגין כל חריגה, מעל שיעור הריבית כפי שהיה באותה עת, טרם השינוי וזאת בגין התקופה שמתחילה ממועד החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית בגינה בוצעה העלאת הריבית, לפי המוקדם. עליית שיעור הריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות לא תעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר.</p>
סדרה 13	<p>ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות וזאת על-פי דוחותיה הכספיים של החברה מבוקרים או סקורים, לפי העניין, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.25% לשנה בגין כל חריגה מאמות המידה הפיננסיות, מעל שיעור הריבית כפי שהיה באותה עת. לצורך הבחינה כאמור בלבד, לא יילקחו בחשבון תקופת הריפוי של שני רבעוניים הקבועה ביחס להתניות הפיננסיות האמורות. העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת, בגין כל חריגה מאותה אמת מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באותה אמת מידה פיננסית תימשך. על אף האמור לעיל, יובהר, כי עליית שיעור הריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות לא תעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר.</p>
סדרה 14	<p>ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות וזאת על-פי דוחותיה הכספיים של החברה מבוקרים או סקורים, לפי העניין, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.25% לשנה בגין כל חריגה מאמות המידה הפיננסיות, מעל שיעור הריבית כפי שהיה באותה עת. לצורך הבחינה כאמור בלבד, לא יילקחו בחשבון תקופת הריפוי של שני רבעוניים הקבועה ביחס להתניות הפיננסיות האמורות. העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת, בגין כל חריגה מאותה אמת מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באותה אמת מידה פיננסית תימשך. על אף האמור לעיל, יובהר, כי עליית שיעור הריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות לא תעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר.</p>
סדרה 15	<p>ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות הבאות: (1) היחס שבין החוב פיננסי נטו ובין סך ההון והחוב (CAP) עלה על 73.5% או; (2) הון עצמי מאזני על פי הדוחות הכספיים של החברה יפחת מ-875 מיליון ש"ח, וזאת לפי דוחותיה הכספיים של החברה המבוקרים או הסקורים, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.25% לשנה בגין כל חריגה, מעל שיעור הריבית כפי שהיה באותה עת, טרם השינוי וזאת בגין התקופה שמתחילה ממועד החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית בגינה בוצעה העלאת הריבית, לפי המוקדם. עליית שיעור הריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות לא תעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר.</p>

דירוג אגרות החוב

בגין ירידת דירוג בשתי דרגות או יותר לעומת הדירוג במועד ההנפקה (להלן: "דירוג הבסיס") יועלה שיעור הריבית כדלקמן: (א) במידה והדרוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס, לא יחול שינוי בשיעור הריבית; (ב) במידה והדרוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור של 0.25% עבור כל הורדת דרגת דרוג ביחס לדירוג הבסיס.

במקרה שבו בגין ירידה בדירוג אגרות החוב הועלה שיעור הריבית, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף, בגין הורדת הדירוג ביחד עם שיעור הריבית הנוסף בגין החריגה מאמות מידה פיננסיות, לא יעלה על שיעור כולל ומצטבר של 1.5%.

בגין ירידת דירוג בשתי דרגות או יותר לעומת הדירוג במועד ההנפקה (להלן: "דירוג הבסיס") יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור של 0.25% עבור כל הורדת דרגת דרוג ביחס לדירוג הבסיס.

במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית כאמור לעיל, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג כלפי מעלה לדירוג השווה, או גבוה מדירוג הבסיס, או לדירוג שבו שיעור הריבית הנוסף נמוך יותר, כמפורט לעיל, אזי יקטן שיעור הריבית לריבית הבסיס, ללא כל תוספת, או בתוספת נמוכה יותר, כאמור לעיל.

במקרה שבו בגין ירידה בדירוג אגרות החוב הועלה שיעור הריבית, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף, בגין הורדת הדירוג ביחד עם שיעור הריבית הנוסף בגין החריגה מאמות מידה פיננסיות, לא יעלה על שיעור כולל ומצטבר של 1.5%.

בגין ירידת דירוג בשתי דרגות או יותר לעומת הדירוג במועד ההנפקה (להלן: "דירוג הבסיס") יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור של 0.25% עבור כל הורדת דרגת דרוג ביחס לדירוג הבסיס.

במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית כאמור לעיל, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג כלפי מעלה לדירוג השווה, או גבוה מדירוג הבסיס, או לדירוג שבו שיעור הריבית הנוסף נמוך יותר, כמפורט לעיל, אזי יקטן שיעור הריבית לריבית הבסיס, ללא כל תוספת, או בתוספת נמוכה יותר, כאמור לעיל.

במקרה שבו בגין ירידה בדירוג אגרות החוב הועלה שיעור הריבית, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף, בגין הורדת הדירוג ביחד עם שיעור הריבית הנוסף בגין החריגה מאמות מידה פיננסיות, לא יעלה על שיעור כולל ומצטבר של 1.5%.

(א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס-יעלה שיעור הריבית השנתית, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.5%; (ב) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.75%; (ג) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות או יותר מדירוג הבסיס יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1%. במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית כאמור לעיל, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג כלפי מעלה לדירוג השווה, או גבוה מדירוג הבסיס, או לדירוג שבו שיעור הריבית הנוסף נמוך יותר, כמפורט לעיל, אזי יקטן שיעור הריבית לריבית הבסיס, ללא כל תוספת, או בתוספת נמוכה יותר, כאמור לעיל.

במקרה שבו בגין ירידה בדירוג אגרות החוב הועלה שיעור הריבית, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף, בגין הורדת הדירוג ביחד עם שיעור הריבית הנוסף בגין החריגה מאמות מידה פיננסיות, לא יעלה על שיעור כולל ומצטבר של 1.5%.

באור 17 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. אגרות חוב (המשך)

6. עילות לפרעון מיידי של אגרות החוב:

במסגרת שטרי החוב של אגרות החוב נקבעו עילות מקובלות להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי שהעיקריות שבהן כלהלן:

- א. חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבם במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את איגרות החוב במועדן.
 - ב. אם החברה לא תפרע סכום כלשהו לרבות תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת למחזיקי אגרות החוב שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב או לפי שטר הנאמנות במועדו, או אם החברה לא עמדה בהתחייבות מהותית אחת או יותר כלפי מחזיקי אגרות החוב, והחברה לא תקנה הפרה זו במסגרת הזמן שנקבעה בשטר אגרות החוב.
 - ג. החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, או לפי הוראות שטר הנאמנות, בתוך 30 ימים מהמועד הקבוע לכך על-פי הדין החל על החברה או מועד אחר שנקבע במסגרת ארכה שניתנה לחברה על-ידי רשות מוסמכת לפרסום דוחותיה הכספיים (לפי המאוחר מבין השניים).
 - ד. איגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.
 - ה. אם החברה הפרה את התחייבותה בקשר עם חלוקה.
 - ו. אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת מחזיקי איגרות החוב של החברה, מראש, באסיפה בהחלטה מיוחדת.
 - ז. הועמד לפרעון מיידי חוב פיננסי מהותי של החברה כלפי תאגיד פיננסי ומלווים אחרים, המוגדר חוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים במצטבר של החברה, הגבוה מסך 10% מההתחייבויות הפיננסיות נטו של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (חוב ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse) לא ייחשב כחוב מהותי).
 - ח. אם החברה תמכור לאחר את עיקר נכסי החברה (המוגדרים כנכסים ששוים המצרפי עולה על 50% מתוך המאזן המאוחד של החברה) ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי איגרות החוב מראש.
 - ט. אם החברה תבצע הרחבת סדרה לאיגרות החוב בניגוד להוראות שטר הנאמנות.
 - י. Cross Default בגין חוב מהותי לרבות העמדה לפרעון מיידי אחת מסדרת איגרות החוב של החברה.
- כמו-כן, כוללים שטרי הנאמנות מגבלות ותנאים נוספים מקובלים להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי וביניהם, בין היתר: ביצוע מיזוג ללא קבלת אישור מחזיקי אגרות החוב (למעט חריגים שנקבעו), הפרה יסודית של תנאי אגרות החוב ושטר הנאמנות, שינוי עיקר פעילותה של החברה, הפרת התחייבות לשעבוד שלילי, הפסקת דירוג בנסיבות שהינן בשליטת החברה, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק, כינוס נכסים, הקפאת הליכים, הטלת עיקולים והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל), רישום הערת עסק חי במשך שני רבעונים רצופים.
- נוסף על האמור לעיל יצוין כי בהתאם לשטרי הנאמנות של הסדרות השונות של אגרות החוב של החברה, רשאי הנאמן של כל אחת מסדרות אגרות החוב להעמיד לפרעון מיידי כל אחת מסדרות אגרות החוב שהוא נאמן לה, בקרות אירועים מסוימים המפורטים בשטר הנאמנות בהם, בין היתר, אם החברה תודיע על כוונתה להפסיק את תשלום חובותיה או לחדול מלהמשיך בעסקיה ו/או קיים חשש מהותי כי החברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן ו/או קיים חשש ממשי כי החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב, הכל בהתאם ובכפוף לקבוע בשטרי הנאמנות.

באור 17 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. אגרות חוב (המשך)

7. אגרות חוב סדרה 15 - בטחונות

לצורך הבטחת קיומן המלא של כל התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה 15) נוצרו ונרשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, השעבודים הבאים: א. שעבוד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון בנק על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) ("חשבון הנאמנות"), לרבות כל הכספים הפקדונות וניירות הערך שיופקדו בחשבון הנאמנות מעת לעת; ב. משכנתא בדרגה ראשונה וכן שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות אזורים בנין (1965) בע"מ ("אזורים בנין") בפרויקט הרצליה הילס (נכס מניב המוצג בדוחות החברה כנדל"ן להשקעה הכולל מבנה משרדים בן תשע קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף חניה של 5 קומות) ("הפרויקט"); ג. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של אזורים בנין על פי הסכם העסקה המשותפת והסכם השיתוף בקשר עם הפרויקט; ד. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות אזורים בנין בהכנסות המשועבדות, ובכלל זה שעבוד זכויות, אזורים בנין, על פי הסכמי השכירות הקיימים בפרויקט נכון למועד יצירת השעבוד; ה. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות אזורים בנין לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הפרויקט. שווי זכויות החברה בפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023 עומד על 304 מיליון ש"ח.

8. הקצאה פרטית - אגרות חוב סדרה 13

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

9. הנפקה לציבור בדרך הרחבת סדרת אגרות חוב 14

לאחר תאריך המאזן, ביום 9 בינואר 2024 השלימה החברה הנפקת 186,514 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 14), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת וזאת במסגרת הנפקה לציבור בדרך של הרחבת סדרה, במחיר של 92.1 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. המשקף ריבית אפקטיבית שנתית בשיעור של 5.58% ובתמורה כוללת ברוטו בסך של 171.8 מיליון ש"ח.

10. ביום 30 ביוני 2023 השלימה החברה פידיין מלא של אגרות החוב (סדרה 11).

11. דירוג אגרות חוב

ביום 25 במרץ, 2024, אישרה מידרוג בע"מ ("מידרוג") דירוג של "A2.il" באופן יציב עבור סדרות אג"ח 13,12 ו-14 שבמחזור והעילתה דירוג של סדרת אג"ח 15 מ-"A1.il" ל-"A2.il".

ג. הלוואות, יתרות זכות ופקדונות שנתקבלו לזמן ארוך

31 בדצמבר		ריבית משוקללת נקובה
2022	2023	
ערך בספרים אלפי ש"ח	ערך בספרים אלפי ש"ח	
296,166	444,933	9.2%
953,415	914,124	7.0%
1,249,581	1,359,057	
272,945	463,229	
28,096	20,746	
301,041	483,975	
948,540	875,082	

הלוואות והתחייבויות ממוסדות פיננסים ואחרים (1)

דולר ארה"ב בריבית משתנה
ש"ח לא צמוד בריבית משתנה

בניכוי חלויות שוטפות

הלוואות מבנקים
דולר ארה"ב

(1) בדבר אמות מידה פיננסיות כלפי בנקים ראו סעיף ד להלן.

באור 17 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ד. פירוט בדבר התקשרויות בהסכמי אשראי בארה"ב

1. הסכם הלוואה למימון 2 MIROZA

ביום 28 ביולי 2022 התקשרה חברת בת בארה"ב בבעלות מלאה (בעקיפין) ובשליטה מלאה של החברה, בהסכם הלוואה עם גוף פיננסי בקשר עם העמדת הלוואה בסך של 72 מיליון דולר מתוכם הועמדו סך של 71 מיליון דולר וסך של 1 מיליון דולר יהיו ניתנים למשיכה לאחר 24 חודשים בהתקיימות תנאים מסוימים.

ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בתום 3 שנים ממועד העמדתה ותישא ריבית אשר תשולם אחת לחודש, בשיעור של SOFR+4% (או ריבית חלופית מקובלת אחרת) או 4.55%, לפי הגבוה ביניהם. לחברה הבת ניתנה האופציה להארכת תקופת ההלוואה בשתי תקופות נוספות, של שנה כל אחת, בהינתן שהיחס שבין ה-NOI שינבע מהנכס ליתרת ההלוואה לא יפחת משיעור של 6.25% בתקופה הראשונה ו-6.5% בתקופה השנייה. במסגרת הסכם הלוואה התחייבה החברה הבת לרכוש אופציית הגנת ריבית (CAP) על שיעור ה-SOFR לתקרה של 2.75%, אשר תהיה בתוקף בתקופת ההלוואה. ההלוואה תהיה מובטחת, בין היתר על ידי משכנתא בדרגה ראשונה על כלל הזכויות בנכס ושכן שעבוד על כל ההכנסות, דמי השכירות, חשבונות, זכויות חכירה, זכויות פיתוח, רשיונות, חייבים, עודפים, תכניות, מפרטים, היתרים, הסכמים, קניין רוחני וכן שעבוד של 100% מהזכויות ההוניות בחברה הבת המחזיקה את הנכס.

ההלוואה הינה הלוואה ללא יכולת חזרה (Non-recourse) עם זאת, חברת האם (ARH) של חברת הנכס נתנה ערבות למקרים של הונאות, מצגי שווא, רשלנות חמורה או התנהגות בלתי הולמת, הפרות דרישות חוק וכד'. בנוסף התחייבה החברה האם לקיומם של מקורות כספיים מינימליים של 5 מיליון דולר וששווי נכסיה, נטו לא יפחת מסך של 50 מיליון דולר. עם העמדת ההלוואה פרעה החברה הבת הלוואה שהועמדה בעבר לטובת מימון הקמת הפרויקט בסך של 54 מיליון דולר. נכון לתאריך הדוח החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לעיל.

2. הסכם הלוואה למימון הקמת 3 MIROZA

בחודש פברואר 2022 התקשרה חברה בת בארה"ב עם בנק מקומי בקשר עם העמדת אשראי בסך של כ- 61.7 מיליון דולר למימון הקמת פרויקט 3 MIROZA שיכלול 184 יחידות דיור ושמוקם בסמוך לפרויקט 2 MIROZA. ההלוואה תיפרע בתשלום אחד באוגוסט 2024 ותישא ריבית אשר תשולם אחת לחודש, בשיעור של SOFR+3.65% (או ריבית חלופית מקובלת אחרת) או 4.35%, לפי הגבוה ביניהם. לחברה הבת ניתנה האופציה להארכת תקופת ההלוואה בשתי תקופות נוספות, של שנה כל אחת. בכוונת החברה לממש את האופציה להארכת תקופת הלוואה. לטובת הבטחת האשראי האמור נרשם שעבוד של הקרקע והזכויות בפרויקט זה לטובת הבנק המלווה וכן ניתנה ערבות של החברה להחזר ההלוואה ולהשלמת ביצוע הפרויקט.

למועד הדוחות הכספיים הלוואה שהועמדה לחברה הבת הסתכמה בסך של כ- 46 מיליון דולר.

ה. פרטים נוספים בדבר התחייבויות שאינן שוטפות

מועדי פירעון:	אגרות חוב	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	סה"כ
2025	240,300	661,937	902,237
2026	283,262	210,000	493,262
2027	214,394	-	214,394
2028	80,467	-	80,467
מעל חמש שנים	137,690	3,145	140,835
נכיון והוצאות הנפקה נדחות, נטו	(7,187)	-	(7,187)
סך התחייבויות שאינן שוטפות בניכוי חלויות שוטפות	948,924	875,082	1,824,006

ו. אמות מידה פיננסיות עם תאגידים בנקאיים

החברה התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים לעמידה ביחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו (חוב פיננסי נטו + הון עצמי) שלא יעלה על 80%. אי עמידה בהתניות שנקבעו מהווה עילה להעמדת יתרות החוב לפירעון מיידי. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שלעיל.

באור 17 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ז. תנועות בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון

ליום 31 בדצמבר, 2023

סה"כ	הלוואות, יתרות זכות ופקדונות שהתקבלו לזמן ארוך	ריבית לשלם אגרות חוב אלפי ש"ח	אגרות חוב כולל חלויות שוטפות	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בניכוי משיכת יתר כולל חלויות שוטפות	
2,737,441	948,540	15,107	1,261,659	512,135	יתרה ליום 1 בינואר, 2023 שינויים כתוצאה מתזרימי מזומנים מפעילויות מימון
150,039	-	-	150,039	-	תמורה, נטו מהנפקת אגרות חוב פרעון אגרות חוב והלוואות
(375,865)	(143,000)	-	(232,865)	-	קבלת הלוואות
493,694	241,053	-	-	252,641	ריביות ששולמו
(145,173)	(79,740)	(46,789)	-	(18,644)	סה"כ מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילויות מימון
122,695	18,313	(46,789)	(82,826)	233,997	סיווג הלוואות לזמן ארוך לחלויות שוטפות
-	(189,234)	-	-	189,234	השפעת השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ
9,405	9,017	-	-	388	הוצאות ריבית ושינויים אחרים
148,954	88,446	31,682	10,510	18,316	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
3,018,495	875,082	-	1,189,343	954,070	

באור 18 - ספקים וזכאים אחרים

א. ספקים, קבלנים ונותני שירותים:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
119,893	113,202	חובות פתוחים
92,773	96,695	המחאות לפרעון
212,666	209,897	

ב. זכאים אחרים:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
20,046	-	מקדמות מרוכשי קרקעות
139,137	132,518	הפרשה לגמר ולבדק בגין פרויקטים שהסתיימו עובדים והתחייבויות בגין שכר (כולל בעל שליטה)
10,101	10,342	ריבית לשלם
16,686	4,802	הוצאות אחרות שנצברו מוסדות
(*) 26,967	21,241	הכנסות מראש ופקדונות זכאים אחרים, יתרות זכות והפרשות אחרות
38	496	
6,914	6,524	
12,473	11,592	
232,362	187,515	

(*) סווג מחדש
(1) למידע נוסף בדבר זכאים המהווים צדדים קשורים ובעלי ענין, ראו באור 31 בדבר צדדים קשורים ובעלי ענין.

באור 19 - הפרשות

סך הכל	הפרשה לתביעות משפטיות אלפי ש"ח	הפרשה לרישום בטאבו
28,943	17,067	11,876
4,474	608	3,866
(12,164)	(8,596)	(3,568)
(3,305)	(3,065)	(240)
17,948	6,014	11,934

יתרה ליום 1 בינואר, 2023
הפרשות שנוצרו במהלך התקופה
הפרשות שמומשו במהלך התקופה
הפרשות שבוטלו במהלך התקופה
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות

1. בחודש יולי 2018, הגישה חברת גהה מבנים והשקעות בע"מ (להלן: "גהה" ו/או "התובעת"), חברה המחזיקה במשותף עם אזורים נכסים בע"מ (להלן: "החברה המאוחדת") חטיבת קרקע ביעוד למשרדים ומסחר בצומת גהה, תביעה בהליך בוררות נגד החברה המאוחדת. בתמצית, התובעת טענה להפרה של מערכת ההסכמים בין הצדדים בכך שהחברה המאוחדת לא הקימה פרויקט משותף בקרקע. התובעת טענה, כי הפרת ההסכם מקנה לה זכות, בהתאם להסכם, להפעיל סעד עצמי ולנקוט בכל פעולה לשם תכנון, בניית וניהול הפרויקט במקומה של החברה המאוחדת. בנוסף, נתבעו פיצויים, אשר הועמדו על ידי התובעת על סך של כ-422 מיליוני ש"ח (לא כולל מע"מ; כ-494 מיליוני ש"ח כולל מע"מ). בנוסף, טענה התובעת לביטול מלוא הפרשי ההצמדה והריבית בגין הלוואות שהעמידה לה החברה המאוחדת, וכן שסכומי הלוואות שהועמדו לה יפרעו מתקבולי הפרויקט, והתובעת תהיה רשאית לקזז את ערכי קרן הלוואות מהפיצויים שייפסקו לטובתה (להלן – התביעה המקורית).

בחודש אוקטובר 2018, הוגש מטעם החברה המאוחדת כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד, נגד התובעת ובעלי מניותיה לאור ההתחייבויות האישיות שנתנו לפרוע את כל חובותיה של גהה כלפי החברה המאוחדת בין השאר להחזר הלוואות ולהפרדות.

בחודש דצמבר 2018 הגישה גהה את בקשתה לתיקון כתב התביעה המקורית תוך הגדלת סכום הפיצויים לכ-690 מיליוני ש"ח (לא כולל מע"מ).

בחודש מאי 2019 ניתנה החלטת הבורר המאשרת לגהה לתקן את כתב התביעה המקורי ובמסגרת זו לוותר על סעד הבניה העצמית ולהעלות את סכום הנזק הנתבע מסך כולל של כ-422 מיליון ש"ח לסכום כולל של כ-690 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (להלן: "התביעה המתוקנת"). הסכום האמור כולל תביעה לפיצוי בגין אובדן חלקה של התובעת בתקבולי הפרויקט, ככל שהיה נבנה, בסך של 615 מיליון ש"ח וסך של 75 מיליון ש"ח בטענה כי נשללו מהתובעת "טובות הנאה". זאת ועוד, בתביעה המתוקנת התובעת כופרת בהתחייבויותיה החוזיות להחזיר את הלוואות שניתנו לה על ידי החברה המאוחדת והבנק ו/או לקזזן מהסכום שייפסק לטובתה.

יצוין, כי בהחלטתו הבורר קבע כי גהה הגישה את התביעה המקורית "בהינף יד ללא הערכה משפטית ועובדתית ראויה". עוד קבע הבורר כי משלא נדרשה גהה בתשלום אגרות בית משפט לשם הגשת כתב התביעה המקורי והתביעה המתוקנת, "הרי שישנו חשש כי היד קלה על ההדק בכל הנוגע לסכום התביעה". הבורר חייב את גהה לשאת בהוצאות החברה המאוחדת בקשר עם בקשת התיקון.

בחודש יולי 2019 הוגשה על-ידי גהה ובעלי מניותיה בקשה נוספת לתיקון כתב התביעה במסגרתה התבקש הבורר לתקן את כתב התביעה (המתוקן) שהוגש על-ידי גהה ולכלול בתוכו טענות נוספות של גהה גם כנגד החברה (אזורים השקעות). במסגרת בקשה זו, התביעה המתוקנת כנגד הקבוצה (החברה המאוחדת והחברה ביחד) הועמדה על סך כולל של כמיליארד ש"ח, מתוכם: (א) סך של כ-690 מיליון ש"ח (כנגד החברה המאוחדת) – פיצויים בגין אובדן כביכול (לטענת התובעים) של תקבולים ואובדן טובות הנאה; וכנגד החברה – בגין הערבות שנתנה החברה להתחייבויותיה של החברה המאוחדת; (ב) סך של כ-300 מיליון ש"ח (כנגד החברה) בגין רווחים שהפיקה החברה מכספים שהייתה צריכה, כביכול (לטענת התובעים) להשקיע בפרויקט גהה והשקיעה בפרויקטים אחרים; (ג) סך של כ-20 מיליון ש"ח (כנגד החברה) בגין נזק שנגרם כביכול (לטענת התובעים) לערך מניותיהם של בעלי המניות של גהה. בהחלטה מחודש אפריל 2020 קיבל הבורר את בקשתם הנוספת של גהה ובעלי מניותיה לתיקון כתב התביעה. הבורר מציין בהחלטתו זו, כי עצם אישור קבלת הבקשה הנוספת לתיקון כתב התביעה על ידו, הינה אך ורק בפן הפרוצדורלי של עצם האפשרות להגשת התביעה כנגד החברה ואין לראות בה משום הבעת עמדה כלשהי באשר לקבלת טענות התובעים, לסיכויי התביעה האמורה, או כל חלק ממנה.

באור 19 – הפרשות (המשך)

1. תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות (המשך)

במהלך הרבעון השני והשלישי של 2020, הן החברה והן החברה המאוחדת הגישו כתבי הגנה. החל מחודש ינואר 2022 החלו להתקיים ישיבות ההוכחות בהליך הבוררות, כאשר נכון למועד דוח זה שלב חקירות העדים בתיק הסתיים לאחר שביום 24 בנובמבר 2022 ניתנה החלטת הבורר כי בשלב זה אין צורך במינוי מומחים נוספים מטעמו והורה לצדדים להגיש סיכומים בשאלת האחריות. בחודש מאי 2023 הוגשו סיכומיה של גהה. טרם הגיע המועד להגשת סיכומי החברה.

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

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

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

בנוסף, הוגשה על ידי גהה תביעה נוספת, אשר הועברה על ידי בית המשפט להליך הבוררות והמתנהלת במאוחד עם התביעה האמורה לעיל, בה מתבקש הבורר להצהיר כי בין גהה לחברה המאוחדת נכרת הסכם למכירת זכויותיה של החברה המאוחדת במקרקעין לגהה וכן להורות על אכיפתו של הסכם המכר הנטען. בשלב זה של התביעה, להערכת החברה המאוחדת ויועציה המשפטיים של החברה המאוחדת, גם סיכויי התביעה הנוספת האמורה כנגד החברה המאוחדת הינם נמוכים מחמישים אחוזים.

עוד יצוין, כי בחודש ספטמבר 2021, התקבל בחברה מכתב הוועדה לתשתיות לאומיות ("הות"ל") לעיריית בני ברק (להלן: "העירייה"), בה הובעה עמדת הות"ל לפיה היתר הבניה שניתן לבניה במקרקעין פקע וכי לא ניתן לבנות על המקרקעין לאור פרסום הודעה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965. לעמדת החברה והחברה המאוחדת, היתר הבניה שניתן לבניה במקרקעין היה בתוקף בעת פרסום ההודעה. ביום 22 בדצמבר 2022 פורסמה ברשומות התת"ל, המייעדת את המקרקעין למסוף תחבורה ציבורית, להשגות הציבור. ביום 28 במרץ 2023 נערכה ישיבה בפני החוקר בה נשמעו, בין היתר, השגת גהה והשגת אזורים כנגד תת"ל 121. ביום 5 ביוני 2023 החליטה ועדת המשנה של הוועדה הארצית לאמץ את דוח החוקר, שדחה את ההשגות של אזורים וגהה, והמליצה למליאת הוועדה להגיש את התכנית לאישור הממשלה. באותו המועד אישרה מליאת הות"ל את החלטת ועדת המשנה והעבירה את התת"ל לאישור הממשלה. מאחר שבתום 21 ימים לא התקבלה כל בקשה מחברי הממשלה להביא את התת"ל לדיון בממשלה, ביום 17 באוקטובר 2023 פורסמה הודעה על אישורה של התת"ל. גם אזורים וגם גהה הגישו בג"ץ כנגד אישור התת"ל.

בעקבות עמדת הות"ל האמורה מחודש ספטמבר 2021 ולנוכח הודעת עיריית בני ברק כי אין בכוונתה בשלב זה לנסות לקדם עסקת חילופי קרקעות במקרקעין שהוצעה בעבר משך מספר שנים על ידי העירייה, ביום 23.12.2021 הגישו החברה והחברה המאוחדת תביעה במסגרת הליך הבוררות כנגד גהה ובעלי מניותיה למתן סעד הצהרתי, לפיו, בין השאר, גהה ובעלי מניותיה מנעו את מימוש החלפת השטחים שהוצעה על-ידי העירייה כאמור.

ביום 5.1.2022 הגישה גהה עתירה מנהלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לענייני מנהלים נגד העירייה ורשויות התכנון העירוניות לרבות בעלי תפקידים ויועצים להן וכן כנגד הות"ל, החברה, החברה המאוחדת וגורמים נוספים. במסגרת העתירה טענה גהה כי העירייה ורשויות התכנון העירוניות פעלו בניגוד להסכמים של העירייה עם גהה, ומבלי ליידע את גהה, הסכימו להקים מסוף תחבורה על רוב שטח המקרקעין, אשר מחציתו בבעלות גהה ומחציתו בבעלות החברה המאוחדת. על-כן, עתרה גהה להצהיר ולהורות כי ההחלטה של העירייה ושל הוועדה המקומית בני ברק להסכים להקים מסוף תחבורה ענק על כל או רוב שטח המקרקעין היא בטלה, ולחלופין להורות על ביטולה מחמת הפגמים שנפלו בה; וכן ליתן צווים שונים בקשר עם תוקפו של היתר הבניה במקרקעין.

ביום 20 בנובמבר 2022, התקיים דיון בעתירה המנהלית האמורה ולאור הערות בית המשפט, משכה גהה את העתירה

באור 19 - הפרשות (המשך)

תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות (המשך)

המנהלית ובכך הסתיים הליך זה.

2. ביום 10 במאי 2023 הומצאה לחברה בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת בהתאם להוראות סעיף 198 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("בקשת האישור" ו- "חוק החברות", בהתאמה) אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו על ידי בעל מניות באזורים ליווינג ("המבקש"). בקשת האישור הוגשה כנגד החברה, כנגד אזורים ליווינג (אשר החברה החזיקה במועד התביעה בכ - 36% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה), כנגד חברת הניהול של אזורים ליווינג שהינה תאגיד בבעלות החברה (בעקיפין) ("חברת הניהול") וכנגד נושאי משרה ודירקטורים באזורים ליווינג (יחד: "המשיבים"). עניינה של התביעה נשוא בקשת האישור נוגע להליך אישורן של שלוש עסקאות במסגרתן רכשה אזורים ליווינג קרקעות לדירור להשכרה במסגרת מכרזים פומביים של רשות מקרקעי ישראל והחברה הממשלתית דירה להשכיר, בטענה, כביכול, כי הן עסקאות עם בעלי עניין אשר היו טעונות אישורים מיוחדים לפי הוראות הפרק החמישי לחלק השישי לחוק החברות, לאור קיומו של עניין אישי לכאורה בעסקאות אלו של החברה, חברת הניהול ונושאי המשרה באזורים ליווינג הממונים על-ידי חברת הניהול, בשל זכאותה של חברת הניהול לדמי ניהול הייזום מאזורים ליווינג הנגזרים מהיקף הנכסים והנכסים בהקמה של אזורים ליווינג ומגיוסי הון וניירות ערך המירים למניות של אזורים ליווינג. במסגרת בקשת האישור נתבקשו סעדים שונים וביניהם: הצהרה לפיה משלטענת המבקש לא נתקבלו לכאורה האישורים המיוחדים הנדרשים בדיון לעסקאות, הרי שמדובר בעסקאות בלתי חוקיות; פיצוי אזורים ליווינג 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 לאזורים ליווינג (דמי הניהול השנתיים בגין העסקאות הוערכו על-ידי המבקש בסך של 19-2 מיליון ש"ח ודמי ניהול הייזום בגין העסקאות הוערכו בסך של כ- 53 מיליון ש"ח (לגבי חלקם הארי של הסכומים – לכשישולמו, כאשר נכון למועד אישור דוח זה, חלקם הארי של הסכומים טרם שולם); ביטול הסכם הניהול והסכם הייזום של אזורים ליווינג עם חברת הניהול.

ביום 31 בדצמבר 2023 הגישו החברה והמשיבים את תשובותיהם לבקשת האישור. לתשובות החברה והמשיבים צורפה חוות דעת כלכלית מטעם פרופ' אהרן (רוני) עופר, וכן חוות דעת שמאית מטעם השמאי ארז כהן. במסגרת תשובותיהם דחו החברה והמשיבים את טענות המבקש.

בהתאם להחלטת בית המשפט, המבקש רשאי להגיב לתשובות החברה ונקבע מועד לדיון מקדמי בתיק. כמו כן, בהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של החברה, הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ- 50%.

3. לאחר תאריך המאזן החברה התקשרה בהסכם פשרה שנכון למועד אישור דוח זה עדיין כפוף לאישור בית המשפט, במסגרת בקשה לאישור תביעה ייצוגית שהוגשה כנגדה בקשר עם איחור במסירת דירות בפרויקט בשוהם אשר נבנה במהלך תקופת הקורונה. החברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה מתאימה בקשר עם הטענות לאיחור במסירת הדירות בפרויקט. לפיכך, להערכת החברה, ליישום הסכם הפשרה, ככל שיאושר בידי בית המשפט, לא צפויה להיות השפעה מהותית על תוצאותיה של החברה.

עוד יצוין כי החברה בוחנת את האפשרות לדרוש שיפוי מצדדים שלישיים בגין הסכום אותו היא תיזדרש לשלם.

4. בנוסף לתביעה המתוארת לעיל כנגד החברה וחברות מאוחדות הוגשו תביעות נוספות הנובעות ממהלך העסקים הרגיל (בעיקר ליקויי בניה ואיחור במסירה) בסך של כ- 11 מיליון ש"ח. בגין חלק מהתביעות הנ"ל נרשמו הפרשות בסך של כ- 6 מיליון ש"ח. לדעת הנהלת החברה והחברות המאוחדות, המסתמכות על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים, ההפרשות שנרשמו הינן הולמות ומשקפות את הערכת ההנהלה לגבי הפסדים אפשריים בנדון.

באור 20 - הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות אחרות לטווח ארוך, הטבות בגין פיטורין, הטבות לטווח קצר וכן תשלומים מבוססי מניות.

באשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, לקבוצה תוכניות הטבה מוגדרות בגין היא מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות בטוח מתאימות (להלן "נכסים בגין הטבות לעובדים שאינם נכסי תוכנית"). תוכניות ההטבה המוגדרות מזכות את העובדים הזכאים להטבה בתשלום חד פעמי המבוסס על שכרם החודשי האחרון מוכפל בשנות הוותק שלהם. תוכניות הטבה מוגדרות אחרות מזכות את העובדים הפורשים במענקי הסתגלות.

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(10,376)	(10,437)	ערך נוכחי של מחויבויות ממומנות
(10,376)	(10,437)	סך ערך נוכחי של מחויבויות
8,616	8,984	שווי הוגן של נכסי התכניות
(1,760)	(1,453)	התחייבות שהוכרה בגין תכנית הטבה מוגדרת (מוצג בסעיף התחייבויות בגין הטבות לעובדים)
<u>11,763</u>	<u>11,794</u>	שווי הוגן של נכסים בגין הטבות לעובדים שאינם נכסי תוכנית (מוצג בסעיף נכסים בגין הטבות לעובדים)

ב. הוצאה שנזקפה לרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
(595)	(288)	(882)	עלויות שרות שוטף
304	304	(961)	עלויות ריבית
(172)	(475)	(477)	תשואה צפויה על נכסי התכנית
233	(1,135)	376	תשואה צפויה על נכסי הטבות לעובדים שאינם נכסי תוכנית
(14)	594	(56)	הפסדי תשואה בגין פוליסות לפני 2004
<u>(244)</u>	<u>(1,000)</u>	<u>(2,000)</u>	

ההוצאה נכללה בסעיפים הבאים בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
(595)	(288)	(882)	הוצאות הנהלה וכלליות
351	(712)	(1,118)	הכנסות מימון
<u>(244)</u>	<u>(1,000)</u>	<u>(2,000)</u>	

ג. הנחות אקטואריות

ההנחות האקטואריות העיקריות למועד הדיווח (לפי ממוצע משוקלל):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
%			
1.9	5.1	5.1	שיעור ההיוון ביום 31 בדצמבר
2.1	2.2	5.3	תשואה צפויה על נכסי תוכנית ליום 1 בינואר
1.9	5.1	5.2	תשואה צפויה על נכסי הטבות לעובדים שאינם נכסי תוכנית ליום 1 בינואר
2.4	2.5	2.5	שיעור עליות שכר עתידיות

ההנחות בדבר שיעור התשואה העתידי מבוססות על נתונים סטטיסטיים שפורסמו ועל לוחות תמורתה מקובלים.

שיעור התשואה ארוך הטווח הכולל הצפוי על נכסים הינו 5.18% (2022 : 5.86% ו-2021 : 3.16%). שיעור זה מבוסס על תיק הנכסים בכללותו ולא על סכום התשואות של קבוצות נכסים נפרדות. התשואה מתבססת על תשואות היסטוריות, ללא התאמות.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 21 - הכנסות ממכירת בנינים וקרקות ושירותי בניה

א. פרטים נוספים בדבר הקמת בניינים למכירה

בניה למגורים	קרקות	סה"כ
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023		
אלפי ש"ח		
1,313,685	60,497	1,374,182
(1,056,857)	(41,307)	(1,098,164)
-	5,490	5,490
256,828	24,680	281,508

הכנסות
עלויות
ביטול הפרשה לירידת ערך בניינים וקרקות
רווח גולמי לשנה

בניה למגורים (*)	קרקות	סה"כ
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022		
אלפי ש"ח		
976,964	50,842	1,027,806
(788,590)	(20,321)	(808,911)
-	(2,139)	(2,139)
188,374	28,382	216,756

הכנסות
עלויות
הפרשה לירידת ערך בניינים וקרקות
רווח גולמי לשנה
(* כולל מכירת מגרשים לבניה למגורים.)

בניה למגורים	קרקות	סה"כ
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021		
אלפי ש"ח		
1,462,036	-	1,462,036
(1,196,121)	-	(1,196,121)
265,915	-	265,915

הכנסות
עלויות
רווח גולמי לשנה
(* כולל מכירת מגרשים לבניה למגורים.)

ב. ההכנסות בשנת 2023 כוללות הכנסות מביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה בסכום של 119,001 אלפי ש"ח (2022: 47,367 אלפי ש"ח; 2021: 26,116 אלפי ש"ח).

כמו כן, ההכנסות בשנת 2022 כוללות הכנסות בסך של כ- 4,779 אלפי ש"ח (2021: 228,489 אלפי ש"ח) ממכירת מגרשים לבניה למגורים.

הסכום המצטבר של עלויות שנוקפו בשנת 2023 בגין ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה הינו 105,613 אלפי ש"ח. (2022: 44,798 אלפי ש"ח, 2021: 25,342 אלפי ש"ח).

ג. פיצול של הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
1,462,036	976,964	1,313,685
-	50,842	60,497
18,589	24,187	24,612
29,371	52,263	71,410
1,509,996	1,104,256	1,470,204
228,489	55,621	60,497
1,281,507	1,048,635	1,409,707
1,509,996	1,104,256	1,470,204

לפי סוג הנכסים והשירותים הנמכרים

מכירת דירות ומגרשים למגורים וביצוע עבודות בניה
מכירת קרקעות
דמי ניהול ודמי ייזום מתברה כלולה
דמי שכירות, שרותים ודמי שימוש
סה"כ

לפי עיתוי העברת הנכסים ומתן השירותים

הכנסות מנכסים שהועברו ללקוחות בנקודת זמן
הכנסות ממכירת דירות ושרותים שהועברו ללקוחות לאורך זמן
סה"כ

באור 21 - הכנסות ממכירת בנינים וקרקעות ושירותי בניה (המשך)

ד. צבר הכנסות
להלן פירוט ההכנסות מדירות שנמכרו על-ידי החברה עד ליום 31 בדצמבר 2023 וטרם נזקפו לדוח רווח והפסד לשנה הקרובה ובחתך של שנים לתקופות שלאחר מכן:

ליום 31 בדצמבר		
2023		
אלפי ש"ח		
1,301,614		שנת 2024
1,273,924		שנת 2025
432,078		שנת 2026
94,498		שנת 2027 ואילך
<u>3,102,114</u>		

באור 22 - עלויות

א. עלות הבנינים והקרקעות שנמכרו ושירותי הבניה

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
420,421	148,093	318,564	קרקעות
517,462	331,299	558,537	קבלני משנה ועבודות חוץ
175,467	94,279	149,839	הוצאות אחרות
<u>1,113,350</u>	<u>573,671</u>	<u>1,026,940</u>	
82,771	233,101	76,714	עלות פרויקטים שהקמתם הסתיימה
<u>1,196,121</u>	<u>806,772</u>	<u>1,103,654</u>	
-	2,139	(5,490)	ביטול (הפרשה) לירידת ערך בניינים וקרקעות, נטו
<u>1,196,121</u>	<u>808,911</u>	<u>1,098,164</u>	

ב. עלות השירותים והוצאות האחזקה

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
389	294	269	פחת
4,171	5,279	6,965	הוצאות שכר ונלוות
4,928	10,821	13,782	הוצאות אחזקה ואחרות
<u>9,488</u>	<u>16,394</u>	<u>21,016</u>	

באור 23 - הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

א. הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
5,213	5,563	5,611
17,762	16,495	13,449
14,633	8,932	15,921
<u>37,608</u>	<u>30,990</u>	<u>34,981</u>

שכר ומשכורות
פרסום ושיווק
פחת והפחתות דמי תיווך ומשפטיות

ב. הוצאות הנהלה כלליות

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
24,646	26,452	29,150
-	3,543	3,054
1,746	2,147	2,257
4,675	4,678	4,899
2,557	2,372	2,103
8,040	8,366	9,033
<u>41,664</u>	<u>47,558</u>	<u>50,496</u>

שכר ומשכורות (כולל לבעל שליטה)
תשלום מבוסס מניות למנכ"ל (*)
שכר דירה ואחזקת מבנים
ייעוץ ושכר טרחה מקצועי
פחת והפחתות
אחרות

(*) לפרטים נוספים - ראו באור 31 ב'.

באור 24 - הוצאות מימון, נטו

א. נזקפו לרווח והפסד

סך רווח (הפסד) לפי מרכיבים:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
561	11,039	34,757
184	229	474
2,729	5,384	36,428
-	10,226	1,839
7,427	-	-
1,125	93	426
<u>12,026</u>	<u>26,971</u>	<u>73,924</u>
36,787	42,833	42,193
24,650	48,608	114,862
-	11,018	6,293
1,920	-	-
3,077	10,509	20,324
-	3,724	-
<u>66,434</u>	<u>116,692</u>	<u>183,672</u>
(8,604)	(16,287)	(43,875)
<u>57,830</u>	<u>100,405</u>	<u>139,797</u>
<u>45,804</u>	<u>73,434</u>	<u>65,873</u>

הכנסות מימון
הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים
ריבית מחושבת בגין הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה
הלוואות לאחרים שניתנו - לא שוטף
שינוי נטו בשווי הוגן מכשירים פיננסיים
שינוי בשווי הוגן אופציות בחברה כלולה
אחרות
הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד

הוצאות מימון
אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (*)
הלוואות מתאגידים בנקאיים - שוטף
שינוי בשווי הוגן אופציות בחברה כלולה
שינוי נטו בשווי הוגן מכשירים פיננסיים
הוצאות מימון בגין התחייבויות לבעלי קרקע
אחרים
הוצאות מימון
בניכוי עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים
הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד
הוצאות מימון, נטו שנזקפו לרווח והפסד

(*) בשנת 2021 כולל הפסד מפדיון מוקדם של הלוואת הרצליה הילס בסך של כ- 5 מיליון ש"ח.

באור 24 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו (המשך)

ב. הוכרו ישירות ברווח כולל אחר

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
(6,886)	38,876	7,905
627	(749)	(381)
(6,259)	38,127	7,524

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
מדידה מחדש של התחייבויות נטו בגין הטבה מוגדרת לעובדים
הכנסות (הוצאות) מימון שהוכרו ישירות בהון העצמי, נטו

באור 25 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
(250)	(159)	(5,271)
1,279	1,248	1,229
(1,379)	915	(3,995)
-	-	(52,686)
-	-	5,534
(2,334)	(3,315)	2,056
(2,684)	(1,311)	(53,133)

הפסד נטו ממימוש נכסים
עמלות בגין טיפול ברכוש בנאמנות
הפרשה לירידת ערך הלוואות, נטו
הפסד מירידת ערך השקעה באזורים ליווינג
רווח מעליה בשיעור אחזקה עקב הנפקת זכויות של חברה כלולה
אחרות, נטו

באור 26 - מסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

שיעור מס חברות

1. שיעור המס הרלוונטי לחברה בגין פעילותה בישראל הינו 23%.

המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעור המס כאמור.

ביום 5 באוגוסט 2013 עבר בכנסת החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג-2013, אשר קבע כי שווי רווחי שערך (עודפים שלא התחייבו במס חברות מהסוג שקבע שר האוצר בסכום העולה על מיליון שקלים חדשים המחושב באופן מצטבר מיום רכישתו של הנכס) יהיו ברי מיסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגביו שערך ומשערוך זה גם חולקו רווחים. בהתאם נקבעה הוראה מקבילה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) לעניין מס שבח לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שבשלה נרשמו בדוחות הכספיים של החברה חלוקה מרווחי שערך כאילו הזכות נמכרה ביום חלוקת רווחי השערך ונרכשה מחדש באותו יום.

2. בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 המעניק הטבות מס על הכנסות מהשכרה וממכירת דירות מגורים בבניין שאושר כנכס מאושר, יחול מס בשיעור מופחת של 11% על ההכנסה החייבת או השבח הריאלי ממכירת הדירות וכן יותר פחת מואץ בשיעור של 20% לדירה המושכרת למגורים בבניין המאושר. כמו כן ינתן פטור ממע"מ על ההכנסות מהשכרת הדירות למגורים וכן פטור ממע"מ על ההכנסות ממכירת הדירות בבניין המאושר אשר הושכרו במשך 5 שנים לפחות.

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

באור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה (המשך)

3. על החברות הזרות בקבוצה חלה חובת תשלום מס בחו"ל בהתאם לדיני המס המקומיים. המיסוי מתבצע בהתאם לדיני המס המקומיים במדינה שבה מאוגדת החברה ו/או במדינה שבה נוצרו ההכנסות, בהתאם לשיעורי המס המשתנים בין מדינה למדינה, ובכפוף לאמנות למניעת כפל מס (אם אלה קיימות). הפעילות בארה"ב כפופה למס במישור הפדרלי, המדינתי והעירוני (במקרים מסוימים). שיעור המס הפדרלי החל משנת 2018 הינו 21% ובנוסף אליו יחול כאמור לעיל מס מדינתי ועירוני אשר שיעורו ושיטת חישובו משתנים בהתאם למיקום בארה"ב. שיעור המס האפקטיבי הכולל נע בין 23% ל- 25%.

ג. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
16,728	35,234	20,241
1,122	933	1,224
17,850	36,167	21,465
51,341	3,273	59,194
69,191	39,440	80,659

הוצאות מסים שוטפים בגין התקופה השוטפת
מסים בגין שנים קודמות, נטו

הוצאות מסים נדחים בגין יצירה והיפוך של הפרשים זמניים (*)
סך הוצאות מסים על הכנסה

(*) כולל מסים נדחים בגין שנים קודמות

ד. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
303,263	200,322	288,801
23.0%	23.0%	23.0%
69,750	46,074	66,424
2,456	346	(628)
48	42	(22)
(9,089)	(8,155)	(6,924)
1,149	(490)	21,247
4,713	1,616	1,224
164	7	(662)
69,191	39,440	80,659

רווח לפני מסים על הכנסה ולפני חלק הקבוצה בתוצאות חברות מוחזקות
שיעור המס העיקרי של החברה
מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי של החברה
השפעת השינויים בשיעור המס
הוצאות לא מוכרות
ניצול הפסדים והטבות משנים קודמות בגינם לא נרשמו מסים נדחים
הפסדים והטבות לצרכי מס מהתקופה בגינם לא נרשמו מסים נדחים
מסים בגין שנים קודמות
הפרשים אחרים

ה. מסים נדחים

1. נכסים והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים בגין חברות בישראל מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל. מסים נדחים בגין חברות בנות הפועלות מחוץ לישראל חושבו לפי שיעורי המס הרלוונטיים בכל מדינה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

סך הכל	אחרים	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס אלפי ש"ח	הפרשים זמניים	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	
(63,352)	(23,902)	59,025	(35,789)	(62,685)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר, 2022
(3,273)	21,253	3,911	(4,444)	(23,993)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד הפרשי תרגום נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(2,935)	-	-	-	(2,935)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר, 2022
(69,560)	(2,649)	62,936	(40,233)	(89,613)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד הפרשי תרגום נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(59,194)	(40,060)	25,157	(7,376)	(36,915)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר, 2023
388	-	-	-	388	
(128,366)	(42,709)	88,093	(47,609)	(126,140)	

הפרשים זמניים נובעים בעיקר מהפרשים בעיתוי הכרת הכנסות והוצאות לצורכי מס בפעילות הבניה היוזמת של החברה.

2. התחייבויות מסים נדחים שלא הוכרו

התחייבויות בגין מסים נדחים לא הוכרו בגין רווחים המתייחסים להשקעות בחברות בנות, מאחר וההחלטה האם למכור חברה נתונה בידי הקבוצה ובכוונתה שלא לממש את השקעותיה אלו בעתיד הנראה לעין.

3. הפסדים, ניכויים ותוספות מס לצרכי מס

לחברות הקבוצה בישראל הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות המגיעים למועד הדיווח לכדי סכום של 35 מיליון ש"ח, והפסדי הון לצרכי מס המועברים לשנים הבאות המגיעים למועד הדיווח לכדי סכום של 490 מיליון ש"ח. בגין הפסדים והפסדי הון לצרכי מס בסך של 298 מיליון ש"ח לא הוכרו נכסי מסים נדחים בסך של כ- 68 מיליון ש"ח. לפי חוקי המס הקיימים בישראל, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצרכי מס ועל ניצול הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי. נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין פריטים אלה, כיוון שאין זה צפוי כי תהיה בעתיד הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הטבות המס.

במסגרת רה ארגון שביצעה הקבוצה, בשנת 2014 הקבוצה קיבלה אישור מרשות המסים לפיו הפסדים ויתרות להעברה של חברות בקבוצה שהשתתפו במיזוג עברו לאזורים בנין וחלק מההפסדים של אזורים השקעות עברו לאזורים בנין. קיזוז ההפסדים העסקיים מוגבל ל- 10% לשנה, או 50% מההכנסה החייבת באותה שנה, לפי הנמוך. קיזוז ההפסדים ההוניים יותר בפריסה ל- 15 שנים (החל משנת 2014).

ד. שומות סופיות

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2018. לחלק מחברות הבת והחברות הנכדות הפרטיות שבשליטתה המלאה בישראל שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2019. חברות הבת והנכדות הפרטיות בבעלותה המלאה של החברה בחו"ל טרם נישמו מיום היווסדן.

באור 27 - הון עצמי

א. הון מניית ופרמיה על מניות

מונפק ונפרע		רשום	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2022	2023	2022	2023
מספר המניות (באלפים)			
210,741	210,982	300,000	300,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת

מניות רגילות		
2021	2022	2023
מס' מניות (באלפים)		
210,741	210,741	210,741
-	-	241
210,741	210,741	210,982

הון מניות מונפק ונפרע ליום 1 בינואר

שינויים השנה

הון מניות מונפק ונפרע ליום 31 בדצמבר

ב. יחידות מניה חסומות

ביום 7 ביוני 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה הארכה ועדכון של תנאי הכהונה והעסקה מר רון אבידן המכהן כמנכ"ל החברה. במסגרת זו הוענקו למנכ"ל:

1. 632,221 יחידות מניה חסומות (RSU) של החברה כפופות לתנאי הבשלה.

2. מענק מיוחד בגין שנת 2021 בדרך של הקצאת 83,515 יחידות מניה חסומות נוספות שאינן כפופות לתנאי הבשלה בשווי כולל של 1,150,000 ש"ח.

במהלך שנת 2023 הקצתה החברה למנכ"ל את המנה הראשונה מהמניות החסומות הכפופות לתנאי הבשלה וכן את המניות שהוענקו בדרך של מענק כאמור לעיל. בסך הכל הקצתה החברה במהלך שנת 2023 241,570 מניות למנכ"ל החברה. לפירוט ומידע נוסף – ראו באור 31 ב'. להלן.

ג. קרן תרגום של פעילויות חוץ

קרן התרגום כוללת את כל הפרשי מטבע החוץ (בעיקר דולר ארה"ב) הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ וכן בגין הלוואות שהועמדו או נתקבלו מפעילויות חוץ שסילוקם אינו מתוכנן ואינו צפוי בעתיד הנראה לעין.

ד. דיבידנדים

1. אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 23 בנובמבר 2021, אישר דירקטוריון החברה אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד. בהתאם למדיניות כאמור, בכוונת החברה, החל ממועד פרסום דוחותיה הכספיים לשנת 2022, לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה בשיעור של 30% מהרווח הנקי של החברה בכל שנה, בכפוף למבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), בכפוף למגבלות ותניות פיננסיות שנקבעו או שיקבעו מעת לעת בהסכמי המימון של החברה ובכלל זה בתנאי אגרות החוב של החברה שהונפקו או שיונפקו על ידי החברה בעתיד, וכל עוד חלוקת הדיבידנד איננה משפיעה לרעה על תזרים המזומנים של החברה בשים לב לתכניות החברה להשקעות עתידיות, כפי שתהיינה מעת לעת. למען הסר ספק, מובהר כי כל חלוקה תהא כפופה לאישור נפרד של דירקטוריון החברה.

ביום 30 במרץ 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן לבעלי המניות של החברה בסך כולל של 40 מיליון ש"ח שהיו 0.1989 ש"ח למניה רגילה בת 1 ש"ח ערך נקוב של החברה ("המניה").

2. החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות 12,13,14,15) כי לא תבוצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה, כהגדרתם בחוק החברות, במועד הרלוונטי, בהתבסס על דוחות כספיים (רבעוניים או שנתיים) אחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה, וזאת בהתבסס על דוחות כספיים (רבעוניים או שנתיים) אחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה וכן שחלוקה שתבוצע בכפוף לאמור תעמוד בהגבלות הקבועות בשרט הנאמנות, התוספת לו והוראות כל דין.

כמו כן התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה במקרה בו סה"כ הון החברה (כולל זכויות מיעוט), בהתבסס על דוחות הכספיים (רבעוניים או שנתיים) אחרונים שפורסמו, יפחת לאחר החלוקה כלהלן:

אגרות החוב (סדרה 15) - 950 מיליוני ש"ח

אגרות החוב (סדרה 14) - 950 מיליוני ש"ח

אגרות החוב (סדרה 13) - 830 מיליוני ש"ח

אגרות החוב (סדרה 12) - 550 מיליוני ש"ח

באור 27 - הון עצמי (המשך)

ג. דיבידנדים (המשך)

2. (המשך)

לגבי אגרות החוב סדרה 12 נקבע כי במקרה בו יחס החוב פיננסי נטו ל-CAP נטו, כאמור לעיל, לאחר החלוקה, יהיה נמוך או שווה לשיעור של 65% שאז יהיה מדובר בחלוקה מותרת.

לגבי אגרות החוב (סדרה 15) נקבע כי במקרה בו יחס החוב פיננסי נטו ל-CAP נטו, כאמור לעיל, לאחר החלוקה, יהיה נמוך או שווה לשיעור של 70% שאז יהיה מדובר בחלוקה מותרת.

כן יצוין כי החברה התחייבה שלא תבוצע חלוקה אלא אם: (1) החברה עומדת, בסמוך למועד החלוקה, בכל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות ואינה בהפרה של איזה מההוראות המהותיות של שטר הנאמנות וביצוע החלוקה כאמור לא יביא להפרה כאמור, מיד לאחר החלוקה; (2) בסמוך למועד החלוקה לא התקיימה עילה לפירעון מיידי ואין חשש סביר להתקיימותה של עילה כאמור; (3) החברה עומדת, בסמוך למועד החלוקה, באמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר אגרות החוב וביצוע החלוקה לא יביא לאי עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור, מיד לאחר החלוקה; (4) אין חשש סביר שהחלוקה תמנע מהחברה את היכולת לפרוע את אגרות החוב.

לעניין זה יובהר, כי החברה התחייבה לא לחלק דיבידנד מרווחי שערך. על אף האמור, יובהר כי במידה ונרשמו רווחי שערך בגין נכס מסוים ולאחר מכן אותו נכס נמכר על-ידי החברה, מרכיב התמורה העודף מעל ערכו של הנכס הנמכר לפני השערך יחשב כרווח מותר לחלוקה, בכפוף להוראות הדין.

3. החברה התחייבה למחזיקי אגרות החוב ולבנקים לעמוד באמות מידה פיננסיות מסוימות. להתחייבויות האמורות עשויות להיות השפעה על יכולת החברה לחלק דיבידנדים. ראו גם באור 17 (4).

באור 28 - התקשרויות, שעבודים וערבויות

הנתונים בדבר התחייבויות מותנות, התקשרויות ושעבודים המתייחסים לפעילות משותפת מייצגים את חלקה היחסי של החברה באותם פריטים.

א. התקשרויות

1. האסיפות הכלליות של בעלי המניות של החברה וחברות בת קבעו בתקנותיהן הוראות שתאפשרנה פטור, שיפוי, וביטוח של נושאי משרה בהתאם לדין והגבלות נוספות. כמו כן נקבעה מדיניות תגמול המאפשרת שיפוי, פטור וביטוח אחריותם של נושאי משרה והכל בכפוף להוראות הדין ולהגבלות נוספות. תקרת השיפוי עפ"י כתבי השיפוי לנושאי המשרה בחברה הינה בסכום השווה ל- 25% מההון העצמי של החברה ובכל מקרה שלא יפחת מ- 50 מיליון ש"ח (למעט שרצפת השיפוי של 50 מיליון ש"ח כאמור אינה תקפה לגבי יו"ר דירקטוריון החברה וקרובו, כמתואר בבאורים 31ב' ו-131), על פי הדוחות הכספיים של החברה הידועים במועד מתן תשלום השיפוי בפועל.

2. לפרטים בדבר תנאי העסקה של יו"ר דירקטוריון החברה וקרובו ראו באור 31ב'.

3. לפרטים בדבר תנאי העסקה של מנכ"ל החברה ראו באור 31ב'.

ב. שעבודים

1. החברה וחברות מאוחדות רשמו שעבודים קבועים לטובת מוסדות פיננסיים ונותני אשראי אחרים, על נכסים, נדל"ן להשקעה וקרקעות שיתרתם הכוללת מסתכמת לסך של כ- 2,939 מיליון ש"ח וזאת להבטחת אשראי כספי בסכום של כ- 1,896 מיליון ש"ח (2022 : 1,378 מיליון ש"ח) ולהבטחת ערבויות בנקאיות בסך כ- 964 מיליון ש"ח (2022 : 680 מיליון ש"ח) שהועמדו להן על ידי מוסדות פיננסיים.

2. החברה וחברות מאוחדות שעבדו לבנקים ולמוסדות פיננסיים שונים בשעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום את זכויותיהן בפרויקטים מסוימים וכן חברות מאוחדות שעבדו את כל נכסיהן בשעבוד שוטף, וזאת להבטחת כספים שהבנקים והמוסדות הפיננסיים עשויים להידרש לשלם לרוכשי דירות להם הוציאו הבנקים והמוסדות הפיננסיים ערבויות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1984 בסך כולל של כ- 2,574 מיליון ש"ח (2022 : 2,488 מיליון ש"ח).

3. בדבר שעבוד שלילי לטובת בעלי אגרות החוב מסדרות 12, 13 ו-14 על מניות של אזורים בנין, ראו באור 17ב' (4).

4. בדבר שעבודים שנוצרו לטובת נאמן אגרות חוב (סדרה 15) – ראו באור 17 ב' 7.

באור 28 - התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ג. ערבויות

1. החברה וחברות מאוחדות בבעלות מלאה נתנו ערבויות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת התחייבויות וביצוע עבודות על ידי חברות מאוחדות בבעלות מלאה. לפרטים נוספים ראו סעיף ב' לעיל.
2. לפירוט עבור ערבויות בנקאיות שהוצאו לבקשת החברה והחברות המאוחדות שלה ולפירוט עבור ערבויות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1984 - ראו באור 28ב'.
3. החברה וחברות מאוחדות ערבות בערבות ביחד ולחוד לטובת אשראים במסגרת פעילויות משותפות. השותפים באותן פעילויות משותפות ערבים גם הם בערבויות ביחד ולחוד באופן זהה.
4. חברות מאוחדות ערבות כלפי מוסדות פיננסיים להלוואות והתחייבויות של שותפים או בעלי קרקע. ההלוואות מובטחות בשעבודי הפרוייקט ו/או בחלקם של בעלי הקרקע בתקבולי הפרוייקט. סך הערבויות למועד הדיווח עבור ההלוואות הינו כ- 16 מליון ש"ח.
5. לפרטים בדבר ערבות החברה לאשראי בנקאי בפרוייקט יונקס, ראו באור 17ג'.
6. חברה מאוחדת העמידה ערבויות בנקאיות אוטונומיות פיננסיות שיתרתן למועד הדיווח מסתכמת לסך של כ- 45 מליוני ש"ח שישמשו להבטחת רישום הזכויות בקניון קרית אונו על שם הרוכשות, ביצוע של פעולות והשגת אישורים שהחברה התחייבה לרוכשות.
7. החברה העמידה ערבויות לטובת חובות למוסדות פיננסיים של החברה מאוחדת הפועלת בארצות הברית.

באור 29 - ניהול סיכונים פיננסיים

א. כללי

הקבוצה חשופה לסיכונים העיקרים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

בבאור זה ניתן מידע בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך כל דוחות כספיים מאוחדים אלה

ב. המסגרת לניהול הסיכונים

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי דירקטוריון החברה. מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקורות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה. הקבוצה פועלת לפיתוח סביבת בקרה יעילה בה כל העובדים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

ועדת הביקורת של החברה מפקחת על מעקב ההנהלה אחר הציות למדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה ונהליה והיא בוחנת את ההתאמה של מסגרת ניהול הסיכונים ביחס לסיכונים העומדים בפני הקבוצה. בתהליך הפיקוח נעזרת ועדת הביקורת בביקורת הפנימית. הביקורת הפנימית עוסקת בבדיקות שוטפות ובבדיקות לפי דרישה של הבקורות והנהלים לניהול הסיכונים, שתוצאותיהן מדווחות לוועדת הביקורת.

האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה ובחברות הבנות שלה (בעיקר אזורים בנין (1965) בע"מ) הינו מר לוי שטרסלר, סמנכ"ל הכספים של החברה.

החלטות החברה בדבר השקעות בחו"ל מתקבלות בדירקטוריון החברה והחלטות בדבר השקעות בישראל מתקבלות בוועדת השקעות ו/או בדירקטוריון החברה, בהתאם להיקף ולמהות ההשקעה. ההחלטות השוטפות בנוגע להשקעה בניירות ערך, לקבלת אשראי ולעסקאות הגנה מטבעיות מתקבלות במסגרת ההנהלה הבכירה של החברה.

באור 29 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)**ג. סיכון אשראי**

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים מהלוואות שניתנו וכן מהשקעות בניירות ערך.

לקוחות וחייבים אחרים

החשיפה של הקבוצה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח. היות שלגורמים אלה עשויה להיות השפעה על סיכון האשראי. רוב הכנסות הקבוצה, נובעות ממספר רב של לקוחות. החשיפה לסיכון אשראי בקשר ללקוחות אלה הינה מוגבלת, בדרך כלל, בשל המספר הגדול יחסית של לקוחות. בתחום הבנייה למגורים, מקבלת הקבוצה את רוב הכנסותיה מרוכשי דירות רבים ובדרך כלל נמסרת הדירה רק לאחר קבלת מלוא התמורה מהמכירה.

השקעות

מדיניות הקבוצה הינה להשקיע את יתרותיה הנזילות בעיקר בפקדונות שקליים בבנקים בישראל.

ערבויות

מדיניות החברה היא לתת ערבויות פיננסיות לחברות בנות בבעלות מלאה ולחברות כלולות. למידע נוסף בדבר ערבויות פיננסיות, ראו באור 30, בדבר מכשירים פיננסיים.

ד. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא לשמר, ככל הניתן, רמת נזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתרחישי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין. הקבוצה מנהלת מעקב שוטף אחר תזרים המזומנים הנובע מפעילותה ביחס לשימושי, וזאת בכדי למקסם את תשואת המזומנים מהשקעותיה. הקבוצה מוודאת קיומן של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות לתקופה של 60 יום, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

ה. סיכונים שוק

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית ומחירים של מכשירים הוניים, ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכונים השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכונים שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה. בהתאם לאופי פעילותה חשופה החברה לסיכונים שוק הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים כגון הפעילות בענף הנדל"ן במשק, שינויים במדד המחירים לצרכן, מדד התשומות לבניה והשינויים ברמת הריבית במשק. בהתאם למידת החשיפה הנוכחית החליטה החברה כי אין מקום לשימוש במכשירים נגזרים לצורך הגנה על סיכונים השוק.

סיכון מטבע

אסטרטגיית הקבוצה הינה להתמקד בפעילות היזומית לבניה למגורים בארץ, תחום הנדל"ן להשקעה שאינו למגורים בישראל ותחום הנדל"ן להשקעה למגורים בישראל. הקבוצה חשופה לסיכון מטבע בגין יתרת השקעותיה והלוואותיה (בארה"ב) הנקובות במטבעות השונים ממטבעות הפעילות של חברות הקבוצה (ש"ח). במסגרת זו פועלת החברה לצמצום החשיפה על-ידי קבלת בסיס ההצמדה של ההשקעות לאלה של מקורות המימון ושל ההכנסות.

סיכון מדד מחירים לצרכן

לחברה אגרות חוב (סדרה 15) שהינן צמודות למדד המחירים לצרכן. מנגד, הנדל"ן להשקעה המניב של החברה בישראל מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד. כפועל יוצא, כנגד השפעת עליית המדד על יתרת אגרות החוב ועל הריבית המשולמת בגינן, חל גידול בהכנסות השכירות ועל פי רוב גם בשווי ההון של נכסי הנדל"ן בישראל המניבים של החברה. יצוין עוד כי לקבוצה אין הלוואות מתאגידים פיננסיים אשר צמודות למדד המחירים לצרכן בישראל וחשופות לסיכון בגין עלייה במדד זה.

סיכון מדד תשומות הבניה

החברה מתקשרת עם קבלנים וספקים אחרים בהסכמי ביצוע להקמת הפרויקטים אותם היא יוזמת. ההתקשרויות אלו, בקשר עם הקמת הפרויקטים הינן לרב במחירים הצמודים לעליית מדד תשומות הבניה. החברה פועלת לצמצום חשיפה זו בדרך של הצמדה של חוזי המכר עם לקוחות בקשר עם רכישת דירות בפרויקטיה למדד תשומות הבניה (החל מחודש יולי 2022 - רק 40% מתמורת הרכישה מוצמדת למדד תשומות הבניה).

באור 29 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

סיכון שערי ריבית

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה נובע בעיקר מהתחייבויות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומאגרות חוב שהונפקו בריבית קבועה. לקבוצה קיימת חשיפה לסיכון בגין השווי הוגן של המכשירים הפיננסיים הנ"ל כתוצאה משינוי בשערי הריבית במשק.

מנגד, החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי שקלי לא צמוד לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה, מבוססת ריבית הפריים. לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל, ובהתאמה בשיעור ריבית הפריים השפעה על הוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.

יצוין עם זאת, כי מרבית האמצעים הנזילים של החברה (לרבות פקדונות משועבדים בחשבונות ליווי) מופקדים באפיקים נושאי ריבית. בתקופת הדוח חלה עליה בשיעורי הריבית בגין פקדונות כספיים, אשר מגדרים בחלקם את השפעת עליית הריבית על הוצאות המימון של החברה, כאמור לעיל.

באור 30 - מכשירים פיננסיים

א. סיכון אשראי

(1) חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון האשראי במועד הדיווח, הייתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
הערך בספרים		
אלפי ש"ח		
274,555	122,791	מזומנים ושווי מזומנים
1,104,540	617,410	מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי
36,298	40,909	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
15,339	11,547	לקוחות
81,384	77,876	חייבים אחרים
154,497	148,764	הלוואות, חובות ופקדונות לזמן ארוך
86,227	33,596	הלוואות לחברות כלולות
<u>1,752,840</u>	<u>1,052,893</u>	

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין הלוואות ופקדונות לזמן קצר, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות, חובות ופקדונות לזמן ארוך והלוואות לחברות כלולות למועד הדיווח לפי אזורים גיאוגרפיים כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
הערך בספרים		
אלפי ש"ח		
369,369	309,316	ישראל
4,376	3,376	ארה"ב
<u>373,745</u>	<u>312,692</u>	

(1) חשיפה לסיכון אשראי

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין הלוואות ופקדונות לזמן קצר, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות, חובות ופקדונות לזמן ארוך והלוואות לחברות כלולות למועד הדיווח לפי הצד שכנגד הייתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
הערך בספרים		
אלפי ש"ח		
15,339	11,547	לקוחות ישירים
86,227	33,596	הלוואות לחברות כלולות
272,179	271,584	חייבים, פקדונות, הלוואות והשקעות אחרות
<u>373,745</u>	<u>316,727</u>	

באור 30 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. סיכון אשראי (המשך)

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
הערך בספרים	
אלפי ש"ח	
15,339	11,547
86,227	33,596
272,179	267,549
373,745	312,692

לקוחות ישירים
הלוואות לחברות כלולות
חייבים, פקדונות, הלוואות והשקעות אחרות

(1) חשיפה לסיכון אשראי (המשך)

בטוחות וחיזוקי אשראי אחרים:

ליום 31 בדצמבר 2023, הלוואות, חובות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך בסך 186 מליוני ש"ח מובטחים בדרך כלל בשעבודים בדרגות שונות על חלקם של הלווים בזכויותיהם במקרקעין במסגרת פעילויות משותפות או עסקאות עם מוכרי מקרקעין.

(2) גיול חובות והפסדים מירידת ערך

להלן גיול חובות של לקוחות:

ליום 31 בדצמבר			
2022		2023	
חובות מסופקים	ברוטו	חובות מסופקים	ברוטו
-	15,339	-	11,547
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	15,339	-	11,547

אינם בפיגור
פיגור של 0-30 יום
פיגור של 31-120 יום
פיגור של מעל 120 יום

(3) הערכת מכשירי חוב שנמדדים בשווי הוגן

ליום 31 בדצמבר, 2022	ליום 31 בדצמבר, 2023
שווי הוגן דרך רווח והפסד	שווי הוגן דרך רווח והפסד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
163,175	83,593
(6,163)	(9,811)
157,012	73,782

הערך בספרים ברוטו
הפרשה לירידת ערך
הערך בספרים, נטו

להלן התנועה בהשקעות במכשירי חוב שנמדדים בשווי הוגן:

2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
216,775	157,012
7,671	37,338
-	(19,436)
-	(26,825)
(68,208)	(79,542)
774	5,235
157,012	73,782

יתרה ליום 1 בינואר לפי IFRS9

שינויים בשווי הוגן
מעבר לנכסים שנמדדים לפ עלות מופחתת
קיזוז מול התחייבות לבעל קרקע
נכסים פיננסיים שנפדו
נכסים פיננסיים שנרכשו
יתרה ליום 31 בדצמבר

באור 30 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות הכוללים גם את תשלומי הריבית החוזיים הצפויים. בהעדר ודאות לגבי מועדי הפרעון של הלוואות מבנקים שהועמדו במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים, מוצגות הלוואות אלו במסגרת ההתחייבויות העומדות לפרעון עד שנה.

ליום 31 בדצמבר, 2023					
מעל חמש שנים	3-5 שנים	1-2 שנים	עד שנה	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים
אלפי ש"ח					
-	-	914,956	1,092,866	2,007,821	1,826,007
3,145	-	-	-	3,145	3,145
-	-	-	209,897	209,897	209,897
137,760	303,922	558,516	267,329	1,267,527	1,189,343
-	-	-	194,121	194,121	194,121
<u>140,905</u>	<u>303,922</u>	<u>1,473,472</u>	<u>1,764,213</u>	<u>3,682,511</u>	<u>3,422,513</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים
אשראי מאחרים
ספקים, קבלנים ונותני שרותים
אגרות חוב
זכאים אחרים
סך הכל

ליום 31 בדצמבר, 2022					
מעל חמש שנים	3-5 שנים	1-2 שנים	עד שנה	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים
אלפי ש"ח					
-	212,190	2,530,851	600,719	3,343,760	1,456,951
3,145	-	579	-	3,724	3,724
-	-	-	212,666	212,666	212,666
215,348	460,867	451,617	238,374	1,366,205	1,261,659
-	-	-	280,457	280,457	280,457
<u>218,493</u>	<u>673,058</u>	<u>2,983,047</u>	<u>1,332,215</u>	<u>5,206,813</u>	<u>3,215,457</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים
אשראי מאחרים
ספקים, קבלנים ונותני שרותים
אגרות חוב
זכאים אחרים
סך הכל

ג. סיכונים מדד ומטבע חוץ

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר, 2023			
סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד	בדולר
אלפי ש"ח			
122,791	95,528	-	27,263
617,410	617,410	-	-
40,909	38,141	-	2,768
11,547	899	10,040	608
77,876	76,464	1,412	-
148,764	102,228	46,536	-
<u>33,596</u>	<u>497</u>	<u>33,099</u>	<u>-</u>
1,052,893	931,167	91,087	30,639
954,070	933,324	-	20,746
240,419	229,827	10,592	-
209,897	179,298	-	30,599
194,121	178,094	13,371	2,656
17,948	17,948	-	-
948,924	768,940	179,984	-
<u>875,082</u>	<u>447,750</u>	<u>3,145</u>	<u>424,187</u>
<u>3,440,461</u>	<u>2,755,181</u>	<u>207,092</u>	<u>478,188</u>
<u>(2,387,568)</u>	<u>(1,824,014)</u>	<u>(116,005)</u>	<u>(447,549)</u>

הסעיף בדוח על המצב הכספי

נכסים פיננסיים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים בחשבונות ליווי
הלוואות ופקדונות לזמן קצר
לקוחות, רוכשי דירות וקרקעות
חייבים אחרים
הלוואות, חובות ופקדונות לזמן ארוך
הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

סה"כ נכסים

התחייבויות פיננסיות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
ספקים, קבלנים ונותני שירותים
זכאים אחרים והתחייבויות מסים שוטפים
הפרשות
אגרות חוב
הלוואות ופקדונות שנתקבלו לזמן ארוך

סה"כ התחייבויות

התחייבויות בניכוי נכסים

באור 30 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2022				<u>הסעיף בדוח על המצב הכספי</u>
סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד	בדולר	
אלפי ש"ח				
274,555	248,798	-	25,757	נכסים פיננסיים
1,104,540	1,104,540	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
36,298	34,900	1,333	65	מזומנים בחשבונות ליווי
15,339	1,730	13,043	566	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
81,384	80,018	1,366	-	לקוחות, רוכשי דירות וקרקעות
154,497	88,620	62,132	3,745	חייבים אחרים
86,227	2,112	84,115	-	הלוואות, חובות ופקדונות לזמן ארוך
1,752,840	1,560,718	161,989	30,133	הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
				סה"כ נכסים
512,135	484,039	-	28,096	התחייבויות פיננסיות
198,019	187,770	10,249	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
212,666	192,363	-	20,303	חלויות שוטפות של אגרות חוב
280,457	274,926	-	5,531	ספקים, קבלנים ונותני שירותים
28,943	28,943	-	-	זכאים אחרים
1,063,640	879,245	184,395	-	הפרשות
948,540	677,325	3,145	268,070	אגרות חוב
3,244,400	2,724,611	197,789	322,000	הלוואות ופקדונות שנתקבלו לזמן ארוך
(1,491,560)	(1,163,893)	(35,800)	(291,867)	סה"כ התחייבויות
				התחייבויות בניכוי נכסים

להלן נתונים בדבר מדדי המחירים לצרכן ושערי החליפין המשמעותיים:

ליום 31 בדצמבר				
2022	2023	2022	2023	
שער / מדד בנקודות		% השינוי		
3.5	3.6	13.2	2.9	1 דולר ארה"ב
115.8	119.7	5.3	3.3	מדד המחירים לצרכן ידוע - בנקודות
116.1	119.5	5.3	2.9	מדד המחירים לצרכן בגין - בנקודות

באור 30 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

(2) ניתוח רגישות

שינוי בשערי החליפין של המטבעות הבאים אל מול הש"ח, כאמור להלן, לתאריך 31 בדצמבר 2023 ושינוי במדד המחירים לצרכן, מגדילים (מקטינים) את הרווח וההפסד ואת ההון בסכומים המוצגים להלן (לאחר מס). הניתוח שלהלן מבוסס על שינויים בשערי החליפין ובמדד המחירים לצרכן, שלדעת הקבוצה הם אפשריים באופן סביר נכון לתום תקופת הדיווח. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים ובמיוחד שעורי הריבית נשארו קבועים ובהתעלם מהשפעה כלשהי של מכירות ורכישות חזויות. הניתוח לגבי שנת 2022 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

ליום 31 בדצמבר, 2023	
רווח (הפסד) רווח כולל	הון
אלפי ש"ח	
(1,160)	(1,160)
(22,377)	(22,377)

עליה במדד המחירים לצרכן ב- 1%
עליה בשער החליפין של:
דולר ארה"ב ב- 5%

ליום 31 בדצמבר, 2022	
רווח (הפסד) רווח כולל	הון
אלפי ש"ח	
(358)	(358)
(14,593)	(14,593)

עליה במדד המחירים לצרכן ב- 1%
עליה בשער החליפין של:
דולר ארה"ב ב- 5%

להחלשות הש"ח בשיעורים דומים כנגד המטבעות האמורים ולירידה במדד המחירים לצרכן בשיעור דומה לתאריך 31 בדצמבר השפעה זהה, אם כי בכיוון הפוך, ובאותם סכומים, בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

ד. סיכון שיעורי ריבית

(1) סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
הערך בספרים	
אלפי ש"ח	
160,911	161,184
(1,278,181)	(1,202,714)
(1,117,270)	(1,041,530)
1,298,738	729,542
(1,462,254)	(1,830,809)
(163,516)	(1,101,267)

מכשירים בריבית קבועה

נכסים פיננסיים
התחייבויות פיננסיות

מכשירים בריבית משתנה

נכסים פיננסיים
התחייבויות פיננסיות

(2) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

נכסים והתחייבויות בריבית קבועה של הקבוצה אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. לכן, לשינוי בשיעורי הריבית למועד הדיווח, לא צפויה כל השפעה על הרווח או ההפסד.

באור 30 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון שיעורי ריבית (המשך)

(3) ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בשיעורי ריבית משתנים

שינוי של 1% בשיעורי הריבית במועד הדיווח, היה מגדיל (מקטין) את ההון העצמי ואת הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן (לאחר מס). ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים, ובמיוחד שערי מטבע חוץ, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2021 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

ליום 31 בדצמבר, 2023

הון עצמי		רווח או הפסד	
קיטון בריבית	גידול בריבית	קיטון בריבית	גידול בריבית
11,013	(11,013)	11,013	(11,013)

מכשירים בריבית משתנה

ליום 31 בדצמבר, 2022

הון עצמי		רווח או הפסד	
קיטון בריבית	גידול בריבית	קיטון בריבית	גידול בריבית
1,635	(1,635)	1,635	(1,635)

מכשירים בריבית משתנה

ה. שווי הוגן

(1) שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, הלוואות ופקדונות לזמן קצר, בטוחות סחירות, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות חובות ופקדונות לזמן ארוך, אשראי לזמן קצר מאחרים, ספקים קבלנים ונותני שרותים, זכאים אחרים, הלוואות, יתרות זכות ופקדונות שנתקבלו לזמן ארוך, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר הנכסים והתחייבויות הפיננסיים והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 בדצמבר 2023	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח			
1,109,999	1,276,766	1,110,894	1,189,343

אגרות חוב סחירות (*)

(*) ראו באור 4, בדבר הבסיס לקביעת השווי ההוגן.

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

(2) היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

2022	2023
רמה 3	רמה 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
157,012	73,782

הלוואות ויתרות חובה

ו. ערבויות פיננסיות

למידע בגין ערבויות ראו באור 028.

באור 31 - צדדים קשורים ובעלי ענין

א. בעלי הענין והצדדים הקשורים של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הינם חברת האם (חברת אדרים סטאר בע"מ), צדדים קשורים של חברת האם, ישויות בשליטה משותפת, חברות כלולות, דירקטורים ואנשי מפתח ניהוליים של החברה או של חברת האם ובני משפחה קרובים (CLOSE MEMBER OF THE FAMILY) של אדם כלשהו הנזכר לעיל ומוסדות פיננסיים המוגדרים כבעלי ענין לפי חוק ניירות ערך.

ב. תנאי כהונה והעסקה

ביום 7 ביוני 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה הארכה ועדכון של תנאי הכהונה והעסקה של מר חיים (הרש) פרידמן המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, מר רון אבידן המכהן כמנכ"ל החברה ומר ינקי קליין המכהן כדירקטור בחברה. להלן פירוט בדבר תנאי הכהונה והעסקה:

1. מר חיים (הרש) פרידמן – יו"ר דירקטוריון החברה

מר פרידמן יכהן כיו"ר פעיל של דירקטוריון החברה, בהיקף משרה של 90%.

תקופת העסקה - שלוש שנים בתוקף החל מיום 11 במרץ 2022 ועד ליום 10 במרץ 2025. כל אחד מהצדדים יהא רשאי להביא את ההתקשרות לידי סיום בהודעה מוקדמת של שלושה חודשים ("ההודעה המוקדמת"). במהלך תקופת ההודעה המוקדמת יו"ר הדירקטוריון ימשיך למלא את התפקיד לפי החלטת החברה. בתקופת ההודעה המוקדמת יו"ר הדירקטוריון (בין אם יידרש להמשיך למלא את התפקיד ובין אם לאו) יקבל מהחברה את מלוא התגמול לו הוא זכאי. **תמורה חודשית (במונחי עלות העסקה)** - עלות העסקתו החודשית של יו"ר הדירקטוריון תעמוד על סך של 200 אלפי ש"ח והיא תשולם כנגד חשבונית שתוצא לחברה על-ידי חברה בשליטתו המלאה של יו"ר הדירקטוריון.

בונוס שנתי מבוסס יעדים - בגין כהונתו יהא יו"ר הדירקטוריון זכאי לבונוס שנתי הנגזר מרווח מתואם לפני מס ולפני מענקים של החברה, כמפורט להלן:

(1) מתחת לרווח מאוחד מתואם לפני מס ולפני מענקים של 85 מיליון ש"ח בשנה מסוימת, לא יהיה זכאי היו"ר לבונוס שנתי כלל.

(2) בגין רווח מאוחד מתואם לפני מס ולפני מענקים על סך שבין 85 ו-95 יהיה היו"ר זכאי לסכום השווה לשני תגמולים חודשיים.

(3) בגין כל 10 מיליון ש"ח של רווח מאוחד מתואם לפני מס ולפני מענקים מעבר לסך של 95 מיליון ש"ח, יהיה היו"ר זכאי לסכום נוסף השווה לתגמול חודשי אחד (במונחי עלות העסקה).

(4) הבונוס ישולם באופן יחסי, כך שבגין מדרגת רווח שהעמידה בה הייתה חלקית, ישולם החלק היחסי מהתגמול בגין אותה מדרגת רווח.

(5) סכום הבונוס השנתי לו יהיה זכאי יו"ר הדירקטוריון לא יעלה על סך השווה ל-1.75 מיליון ש"ח.

(6) בשנה קלנדרית בה לא כיהן יו"ר הדירקטוריון במהלך כל השנה (בתחילת תקופת ההתקשרות או בסיומה), יחושב הבונוס בהתבסס על הדוחות הכספיים השנתיים, באופן יחסי לתקופת מתן השירותים בפועל באותה שנה.

מענק הסתגלות בגין סיום כהונה - יו"ר הדירקטוריון יהא זכאי למענק הסתגלות (בנוסף לסכום שישולם בגין תקופת ההודעה המוקדמת) בסך השווה לגמול הקבוע החודשי, במונחי שכר ברוטו (קרי, ללא תנאים נלווים וללא תנאים סוציאליים), כשהוא מוכפל ב-6.

תנאים נלווים - החברה תישא בסכומי השתתפות בהוצאות רכב וטלפון בסך של 10 אלפי ש"ח בחודש.

החזר הוצאות - יוחזרו למר פרידמן הוצאות שהוצאו על ידו במסגרת תפקידו ואשר נכללו בגדרי רשימה סגורה כלהלן: (א) טיסה ונסיעה שנועדו לשרת את צרכי החברה, (ב) הוצאות מקובלות אחרות כדוגמת שירותי תקשורת, עיתונים וספרות מקצועית, הוצאות אש"ל ואירוח בארץ ובחו"ל; (ג) הוצאות בקשר לפעילותו בנושא קשרי לקוחות, שיווק ויחסי ציבור של החברה.

אי תחרות; מניעת ניגוד עניינים - במסגרת ההתקשרות יו"ר הדירקטוריון יתחייב לשמירת סודיות, אי תחרות ושמירה על קניינה הרוחני של החברה, וכן למניעת ניגוד עניינים, הכל כמקובל בחברה ובכפוף לחובות להן כפוף יו"ר הדירקטוריון מכוח הדין.

באור 31 - צדדים קשורים ובעלי ענין (המשך)

ב. תנאי כהונה והעסקה (המשך)

1. מר חיים (הרש) פרידמן – יו"ר דירקטוריון החברה (המשך)

כתב שיפוי, ביטוח - בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה שנתקיימה ביום 9 בינואר 2014, ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הוענק ליו"ר הדירקטוריון כתב שיפוי, כמקובל בקרב נושאי המשרה בחברה (דהיינו - סך השווה ל - 25% מהונה העצמי של החברה בלבד או 50 מיליון ש"ח, לפי הגבוה). בנוסף, זכאי מר פרידמן לכיסוי ביטוחי בפוליסת ביטוח נושאי המשרה באותם תנאים שניתנים ליתר נושאי המשרה בחברה.

2. רון אבידן – מנכ"ל החברה

תקופת ההעסקה - ארבע שנים בתוקף החל מיום 16 במאי 2022 ועד ליום 15 במאי 2026.

כל אחד מהצדדים יהא רשאי להביא את ההתקשרות לידי סיום בהודעה מוקדמת של שישה חודשים ("ההודעה המוקדמת"). במהלך תקופת ההודעה המוקדמת המנכ"ל ימשיך למלא את התפקיד, אם וככל שהחברה תדרוש זאת, וכן (לפי דרישת החברה) יעביר את התפקיד בצורה מסודרת למי שייבחר על ידי החברה להחליפו בתפקיד. בתקופת ההודעה המוקדמת (בין שהמנכ"ל יידרש לעבוד ובין אם לאו), יקבל המנכ"ל מהחברה, מדי חודש בחודשו, את מלוא שכרו וכל יתר הזכויות הנלוות המגיעות לו על פי תנאי ההעסקה כאמור בסעיף זה, למעט אם נקבע במפורש אחרת. החברה תהא רשאית לסיים את ההתקשרות עם המנכ"ל לאלתר, וללא הודעה מוקדמת, בנסיבות מסוימות שנקבעו בהסכם (כגון במקרים של הפרה יסודית של ההסכם, בנסיבות השוללות זכאות לפיצויי פיטורין על פי דין וכדומה).

תמורה חודשית (במונחי שכר ברוטו) - סך של 150 אלף ש"ח ("התמורה החודשית").

תנאים נלווים - המנכ"ל יהיה זכאי לתנאים נלווים כדלקמן: (1) המנכ"ל יהא זכאי לחופשה שנתית של עשרים וארבעה ימים בגין שנים עשר חודשי כהונה מלאים, אשר אינם ניתנים לצבירה (מעל לשנתיים), או לפדיון מעבר לזכאות לפדיון הקבועה בדין; (2) ככל שיבחר בכך המנכ"ל, החברה תעמיד, על חשבונה, לרשות המנכ"ל ולשימוש רכב ההולם את תפקידו ומעמדו ותישא בהוצאות הרכב, לרבות בעלות המס בגין שווי השימוש ברכב; (3) החברה תעמיד לרשות המנכ"ל טלפון ומחשב נייד לשימוש של המנכ"ל במסגרת ולצורך מתן שירותי הניהול; (4) החזר הוצאות סבירות - שיוצאו בקשר עם מילוי תפקידו, כמקובל לנושאי משרה בחברה ובהתאם לנהליה ולאמור במדיניות התגמול של החברה. **בונוס שנתי מבוסס יעדים -** בגין כהונתו יהא מנכ"ל החברה זכאי לבונוס שנתי הנגזר מרווח מתואם לפני מס ולפני מענקים של החברה, כמפורט להלן:

- (1) מתחת לרווח מאוחד מתואם לפני מס ולפני מענקים של 75 מיליון ש"ח בשנה מסוימת, לא יהיה זכאי המנכ"ל לבונוס שנתי כלל.
 - (2) בגין כל 10 מיליון ש"ח של רווח מאוחד מתואם לפני מס ולפני מענקים מעבר לסך של 75 מיליון ש"ח, יהיה המנכ"ל זכאי לסכום נוסף השווה למשכורת חודשית אחת (במונחי שכר ברוטו). תחשיב הזכאות לבונוס בגין חלק יחסי של מדרגה הינו לינארי.
 - (3) סכום הבונוס השנתי לו יהיה זכאי מנכ"ל החברה לא יעלה על סך השווה לשתיים עשרה משכורות חודשיות (במונחי שכר ברוטו).
 - (4) ועדת התגמול של החברה ולאחריה הדירקטוריון של החברה יהיו רשאים לאשר בונוס שנתי בשיקול דעת של עד שלוש משכורות חודשיות (במונחי שכר וטו) אשר יוענק בהתאם להוראות מדיניות התגמול.
- תגמול הונג -** יוענקו למנכ"ל 632,221 יחידות מניה חסומות (RSU) של החברה ("יחידות המניה החסומות" או ה-"RSU") בתנאים המפורטים להלן:
- (1) יחידות המניה החסומות יוענקו ללא תמורה, כחלק מהתגמול לו הוא זכאי בגין עבודתו. כל יחידת מניה חסומה ניתנת למימוש למניה רגילה אחת של החברה. עם מימושן, תראה החברה את מניות המימוש כנפרעות במלואן.
 - (2) יחידות המניה החסומות יבשילו ויהיו ניתנות למימוש בארבע מנות שנתיות שוות, כאשר המנה הראשונה תבשיל ביום 30 ביוני 2023.
 - (3) הבשלת כל מנה של יחידות המניה החסומות תהיה כפופה לעמידת החברה ביעדי ביצוע מדורגים ביחס לרווח המתואם לפני מס ומענקים בשנת הבשלה, כאשר כמות ה-RSU שיבשילו בכל מועד הבשלה תיקבע בהתאם לשיעור העמידה ביעדים הבאים:

באור 31 - צדדים קשורים ובעלי ענין (המשך)

ב. תנאי כהונה והעסקה (המשך)

2. רון אבידן – מנכ"ל החברה (המשך)

השיעור שיבשיל מתוך הכמות המבשילה בשנה הרלוונטית	רווח מתואם מאוחד לפני מס ומענקים בשנת ההבשלה
20%	0-60 מיליון ש"ח
40%	60-80 מיליון ש"ח
60%	80-100 מיליון ש"ח
80%	100-120 מיליון ש"ח
100%	מעל 120 מיליון ש"ח

(4) אם בשנת הבשלה מסוימת לא היתה עמידה במלוא תנאי ההבשלה אך בשנה העוקבת הייתה עמידת יתר, באופן שבמצטבר בשתי שנות ההבשלה בממוצע הייתה עמידה ביעד ההבשלה בכל אחת מהשנים, יהיה המנכ"ל זכאי להבשלת יחידות המנייה החסומות אשר לא הבשילו בשנת ההבשלה הקודמת בהתאם לשיעור העמידה ביעד ההבשלה הממוצע המצטבר בשתי השנים.

(5) במקרה של סיום התקשרות קודם לסיום תקופת ההבשלה הרלוונטית, יאבד המנכ"ל במועד סיום ההתקשרות את כל זכויותיו ביחס ליחידות המנייה החסומות והן יפקעו מיידית. ליחידות מנייה חסומות אשר פקעו לא יהיה כל ערך. על אף האמור, מובהר כי במקרה של סיום תקופת ההתקשרות בתום תקופת החוזה לא תפקע מנת יחידות המנייה החסומות האחרונה המבשילה ביום 30 ביוני 2026, והיא תבשיל במועד זה.

(6) במקרה שהחברה תחלק דיבידנד לבעלי מניותיה, אשר המועד הקובע לקבלתו חל לאחר מועד הענקת יחידות ה-RSU ולפני מועד הבשלתן, אם יבשילו, החברה תשלם לניצע במועד המימוש של אותן יחידות RSU סכום במזומן השווה (ברוטו) לסכום הדיבידנד שהיה משולם לו אילו החזיק במועד הקובע לחלוקת הדיבידנד במספר מניות רגילות של החברה השווה למספר המניות שיתקבלו בפועל (במועד ההבשלה) בגין המימוש של יחידות ה-RSU שיבשילו בפועל, אם יבשילו ("סכום שווה דיבידנד"). סכום שווה הדיבידנד יועבר במועד המימוש של אותן יחידות RSU לניצע לאחר ניכוי מס במקור כנדרש על פי הדין.

(7) ה-RSU יוקצו בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("סעיף 102") במסלול רווח הון, ובכפוף לתכנית התגמול ההוני. בתנאי תכנית התגמול ההוני נקבעו הסדרים לגבי הקצאת ה-RSU לנאמן, לגבי נשיאה בנטל המס וכדומה. בהתאם לדרישות סעיף 102, החברה מינתה נאמן שיחזיק בנאמנות לטובת הניצע את ה-RSU שתוקצו. בהתאם לסעיף 102, תקופת החסימה של ה-RSU תהיה 24 חודשים ממועד ייעוד האופציות אצל הנאמן, או תקופה שונה, כפי שייקבע בכל תיקון לסעיף 102 ולכללים שיחול על הניצע.

(8) מענק מיוחד בגין שנת 2021 - מענק מיוחד בדרך של הקצאת 83,515 יחידות מנייה חסומות נוספות בשווי כולל של 1,150,000 ש"ח. יחידות המנייה החסומות הנוספות שיוקצו לא יהיו כפופות לתנאי הבשלה, אולם הן יהיו כפופות לתקופת חסימה בהתאם להוראות סעיף 102 כאמור לעיל.

(9) פטור, שיפוי וביטוח - המנכ"ל זכאי לכתב פטור ולהתחייבות לשיפוי מהחברה בנוסח הקבוע על פי מדיניות התגמול המעודכנת של החברה אשר הוענק לו במועד תחילת כהונתו, וכן הינו מבוטח על ידי החברה בביטוח אחריות נושאי משרה כמקובל בחברה.

(10) אי תחרות; מניעת וניגוד עניינים - תנאי ההתקשרות עם המנכ"ל כוללים הוראות בדבר שמירת סודיות, אי תחרות ושמירה על קניינה הרוחני של החברה, וכן סעיף בדבר מניעת ניגוד עניינים, והכל כמקובל בחברה.

(11) אומדן השווי ההוגן של יחידות המנייה החסומות והרישום החשבונאי בגינן:

השווי ההוגן של יחידות המנייה החסומות כפי שחושב על ידי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי הינו כ- 8.3 מיליון ש"ח לפי מחיר מניית החברה בבורסה במועד אישור תנאי הכהונה למנכ"ל על ידי האסיפה הכללית של החברה. שווי ההטבה הגלומה בהענקת התגמול ההוני יירשם בדוחות הכספיים של החברה כהוצאה לאורך תקופת ההבשלה של המניות, החל ממועד הענקת המניות, בהתחשב בכמות המניות שצפויות להבשיל.

באור 31 - צדדים קשורים ובעלי ענין (המשך)

ב. תנאי כהונה והעסקה (המשך)

3. ג'ק (ינקי) קליין - סגן יו"ר דירקטוריון פעיל

תקופת ההעסקה - שלוש שנים בתוקף החל מיום 13 במאי 2022, והיא ניתנת לסיום בהודעה מוקדמת של שלושים (30) יום על ידי מי מהצדדים.

היקף המשרה - מר קליין ישמש כסגן יו"ר פעיל בהיקף של 100% משרה. בין תחומי פיקוחו ואחריותו של מר קליין - פעילות החברה בארה"ב וליווי נושאים ופרויקטים אסטרטגיים של החברה.

גמול חודשי - מר קליין זכאי לגמול חודשי בסך של 30,000 דולר ארה"ב בתוספת מע"מ כדין.

החזר הוצאות - יוחזרו למר קליין הוצאות שהוצאו על ידו במסגרת תפקידו ואשר נכללו בגדרי רשימה סגורה שלהלן: (א) טיסה ונסיעה שנועדו לשרת את צרכי החברה; (ב) הוצאות מקובלות אחרות כדוגמת שירותי תקשורת, עיתונים וספרות מקצועית, הוצאות אש"ל ואירוח בארץ ובח"ל; (ג) הוצאות בקשר לפעילותו בנושא קשרי לקוחות, שיווק ויחסי ציבור של החברה. המנגנון האמור אינו כולל תקרה של סכום ההוצאות.

ג. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

בהתאם למדיניות התגמול של החברה, כפי שאושרה על-ידי האסיפה הכללית ביום 7 ביוני 2022, החברה תהא רשאית לרכוש ולהתקשר בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות פוליסות ביטוח בגין אירוע או פעילות מסוימים או מסוג Run-Off), אשר תחולנה על נושאי משרה מכהנים ו/או כפי שיהנו ו/או שיכהנו מעת לעת, בחברה ו/או בחברות בנות שלה, לרבות נושאי משרה שהנם בעלי שליטה ו/או המכהנים כנושאי משרה בבעל השליטה בחברה ו/או שלבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות לגביהם, בין על דרך של רכישת פוליסות חדשות או בין על דרך של הארכות או חידושים של הפוליסה הקיימת או פוליסות שירכשו בעתיד, בין אם לתקופת ביטוח אחת ובין אם למספר תקופות ביטוח, כאשר היקף הכיסוי הביטוחי ייקבע מעת לעת, בין היתר, בהתאם להיקף ותחומי פעילות החברה והסיכונים הכרוכים בה והיותה חברה ציבורית. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף קטן (1) לעיל, התקשרות החברה בפוליסות ביטוח כאמור בקשר לביטוח אחריותם של נושאי משרה, יכול שתאושר בידי ועדת התגמול בלבד לפי תקנה 1ב1 לתקנות ההקלות או כל הוראה שתחליף אותה בהתקיים התנאים המפורטים הבאים: (א) גבול הכיסוי הביטוחי בגין כל פוליסה יהא בגבול אחריות בסך שלא יעלה על 50 מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופת הפוליסה; (ב) סכום ההשתתפות העצמית לחברה בגין תביעות כנגד נושאי משרה בכל פוליסה יהא בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת כל פוליסה, ולא יהווה עלות מהותית לחברה; (ג) סכום הפרמיה השנתית יהא בסך כולל שאינו מהותי לחברה התואם את תנאי השוק במועד עריכת כל פוליסה; (ד) התקיימו יתר התנאים הקבועים בדיון לאישור רכישת הפוליסה במסלול זה.

בהתאם לאישור האמור, קיבלה החברה כתב כיסוי בגין ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות ביטוח אחריותם של בעלי השליטה בחברה וקרוביהם, במסגרת תפקידיהם מעת לעת כנושאי משרה בחברה, ושל מנכ"ל החברה, ביחס לתקופה שמיום 10 במרס 2023 (תום תקופת פוליסת הביטוח הפוקעת) ועד ליום 9 בספטמבר 2024, כאשר פרמיית הביטוח השנתית בגין ההתקשרות הינה בסך של 150,543 דולר ארה"ב בעבור גבול כיסוי אחריות של עד 35 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח, בהשתתפות עצמית בסכום שלא יעלה על סך של 125,000 דולר ארה"ב.

ד. גמול דירקטורים

חברי דירקטוריון החברה, למעט בעלי שליטה או דירקטורים אשר שכרם מוסדר בנפרד, זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות בסכומים המרביים המפורטים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, על פי דרגת החברה כפי שתהא מעת לעת.

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

		נכסים
84,115	33,099	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני-הלוואות שניתנו
7,307	1,014	השקעה באופציות למניות של חברה כלולה
6,001	5,794	חייבים אחרים-הכנסות לקבל מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
		התחייבויות
544	324	ספקים, קבלנים ונותני שרותים
3,742	4,025	זכאים אחרים

ו. עסקאות עם צדדים קשורים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

18,589	21,248	24,612	הכנסות מדמי ניהול ודמי יזום (ראו באור 21ג')
-	-	26,911	הכנסות (הוצאות) מימון דמי ניהול, שכר ומשכורת לבעלי עניין המועסקים בחברה, כולל החזר הוצאות ובונוסים
3,652	5,264	5,496	דמי ניהול, שכר ומשכורת לאנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה, כולל החזר הוצאות ובונוסים
3,165	3,863	4,119	תשלום מבוסס מניות לאנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה
-	3,543	3,054	הכנסות משירותי ניהול של גיוס הון בחברה כלולה
-	2,939	-	שכר ששולם לחברי דירקטוריון שאינם מועסקים בחברה
1,087	1,063	963	

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

3	3	3	מספר בעלי ענין ואנשי מפתח ניהוליים בשנת החשבון
4	4	4	מספר חברי דירקטוריון שאינם מועסקים בחברה בשנת החשבון

ז. עסקאות זניחות

במסגרת נוהל סיווג עסקאות אשר אושר בידי ועדת הביקורת של החברה בהתאם לסעיף 117 לחוק החברות בחודש אוגוסט 2020, העסקאות שתחשבה כזניחות לענין חוק החברות ולעניין תקנה 22(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ולעניין תקנה 41 (א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 הינן עסקאות שנתקיימו בהן כל התנאים כדלקמן:

- (1) העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה.
- (2) העסקה הינה עסקה בתנאי שוק, תנאי ההתקשרות הינם תנאים מקובלים בשוק הרלוונטי.
- (3) השפעתה על רווחי החברה רכושה או התחייבויותיה נמוכה מ-1% מהמדד הרלוונטי, ובכל מקרה היא אינה עולה על 1 מיליון ש"ח. לעניין זה, המדד הרלוונטי - סך הנכסים של החברה ביחס לעסקאות מכירה או רכישה של נכסים לא שוטפים, השקעות בנכסים, לרבות נדל"ן להשקעה, מלאי מקרקעין או רכוש קבוע וכיוצ"ב; סך ההתחייבויות של החברה במאוחד - ביחס לעסקאות בהן נוצרת התחייבות כספית של החברה לבעל השליטה; סך הרווח התפעולי בדוחות הכספיים המאוחדים - ביחס לעסקאות של קבלת שירותים או רכישה משותפת של שירותים או מוצרים (למעט נכסים לא שוטפים) מצד ג' ביחד עם בעל השליטה וכיוצ"ב; במידה ואף אחד מהפרמטרים האמורים איננו רלוונטי להתקשרות הנדונה יקבע הפרמטר המתאים על ידי ועדת הביקורת של החברה או דירקטוריון החברה, בכפוף לאמור בסעיף לעיל בדבר אופן ישובו.
- (4) העסקה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ובעל הענין הודיע לדירקטוריון על עניינו באותה עסקה.

באור 31 - צדדים קשורים ובעלי ענין (המשך)

ח. עסקה עם נותן שירותים

במהלך שנת 2013, התקשרה החברה בהסכם לקבלת שירותים מצד שלישי (בעסקה בה לבעל השליטה היה עניין בשל קשרים עסקיים עם היועץ), בכל הנוגע לאיתור עסקאות וקרקעות לחברה וכן ליווי וייעוץ שוטף בנוגע לפרויקטים מסוימים של החברה, לתקופה בת 3 שנים הניתנת להפסקה בהודעה מוקדמת של שלושים (30) יום על ידי מי מהצדדים. התקשרות זו הוארכה בשתי תקופות נוספות בנות 3 שנים כל אחת. בחודש יוני 2022 התקשרות עם היועץ לתקופה נוספת של 3 שנים בהיקף של 140 שעות בחודש בתמורה לסך של 70 אלפי ש"ח (במונחי עלות לחברה). ההתקשרות כאמור אושרה על ידי האורגנים המוסמכים של החברה וסווגה כעסקה שאינן חריגה (בהתאם להוראות חוק החברות), וכעסקה זניחה בהתאם לקריטריונים כאמור לעיל. פרט לאמור לעיל אין עסקאות זניחות (כהגדרתן לעיל) שהינן בתוקף למועד הדוח ו/או שהחברה התקשרה בהן בשנת הדיווח ועד למועד אישור הדוחות הכספיים.

ט. בדבר ערבויות שנתנה חברה מאוחדת לחברה כלולה, ראו באור 28 ג' סעיפים 5 ו-6 לעיל.

באור 32 - רווח למניה

רווח בסיסי למניה

חישוב הרווח הבסיסי למניה התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות מחולק במוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור באופן הבא:

רווח המיוחס למחזיקי המניות הרגילות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
פעילות נמשכת	פעילות נמשכת	פעילות נמשכת
322,030	171,543	176,402

באלפי ש"ח

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
210,741	210,741	210,741
-	-	77
210,741	210,741	210,818

באלפי מניות 1 ש.ע.נ.

יתרה ליום 1 בינואר

ממוצע משוקלל של מניות רגילות שהונפקו
ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות שישמשו לצורך חישוב רווח (הפסד) בסיסי למניה

מגזרים תפעוליים מזהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה (מנהלה הכללי של החברה) לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. מערכת הדיווחים המועברת למקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על מוצרים ושירותים.

לפעילות הנמשכת של הקבוצה שלושה מגזרים ברי דיווח. מגזר זה כולל פרויקטים אשר המידע לגביהם מנוהל בנפרד ונסקר על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה.

- בניה למגזרים בישראל.
- נדל"ן להשקעה שהינו מגזרים להשכרה בישראל - החל מ-2020 באמצעות חברה כלולה. מגזר זה כולל את נתוני אזורים ליווינג, אשר מקבל החלטות התפעוליות בקבוצה סוקר את מלוא נתוני הכספיים, ואת תוצאות פעילותה ופעילות הניהול של הקרן על ידי החברה.
- נדל"ן להשקעה שאינו למגזרים בישראל.
- פעילות אחרת כוללת בניה למגזרים בארה"ב פעילות זו אינה מוצגת כמגזר בר דיווח מאחר ואינה מקיימת את הסף הכמותי.

הכנסות המגזרים בשנים 2021, 2022 ו-2023 נובעות מלקוחות חיצוניים.

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

נכסי המגזר נמדדים בהתבסס על הנכסים כפי שנסקרים על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה הכוללים במגזר הבניה למגזרים בעיקר את מלאי הבנינים והקרעות חייבים ונכסי חוזה ופקדונות מוגבלים בשימוש. התחייבויות המגזר נמדדות בהתבסס על ההתחייבויות כפי שנסקרות על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה, וכוללים במגזר הבניה למגזרים בעיקר יתרות ספקים, אשראי לפרויקטים ומקדמות שהתקבלו. נתוני המגזרים כוללים גם את פעילותן של חברות כלולות באופן מלא המטופלות לפי השווי המאזני, ומבוטלות בטור ההתאמות.

שיקולי הדעת שיישמה הנהלה בעת קיבוץ מגזרי פעילות:

במסגרת מגזר בניה למגזרים, נבחן בנפרד כל פרויקט, קובצו נתוני כל הפרויקטים המפיקים הכנסותיהם מהקמה, מכירה ושיווק של ייזום פרויקטי דירות מגורים בישראל ומכירת קרקעות. להלן שיקולי הדעת שהופעלו על ידי הנהלה ביישום הקריטריונים לקיבוץ מגזרים אלו לכדי מגזר זה:

הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של הפרויקטים והגיעה למסקנה כי הינם דומים לנוכח העובדה כי כל הפרויקטים מתנהלים בישראל ונקובים במטבע השקל החדש, נתונים לתנאים רגולטוריים וחוקיים דומים ומושפעים מסביבה כלכלית דומה.

בנוסף, בחנה הנהלת הקבוצה ומצאה כי הפרויקטים דומים בכל המאפיינים הבאים:

- מהות הפרויקטים – כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינם יזמיים בישראל.
- מהות תהליכי הפיתוח והייזום – כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים כרוכים בתהליכי פיתוח וייזום דומים, בעלי אותם תהליכי הקמה ובניה.
- סוג הלקוחות – כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים משווקים ונמכרים אל קבוצת לקוחות דומה אשר כוללת לקוחות פרטיים, המעוניינים בדרך כלל ברכישת דירה למגורים.
- השיטות שמשמשות לשיווק הפרויקטים – השיטות לשיווק כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינן דומות. כמו כן, כלל הפרויקטים כוללים תהליכי פרסום ושיווק דומים.
- מהות הסביבה המפקחת – כל הפרויקטים כפופים ומפוקחים על ידי משרד הבינוי והשיכון וכן להוראות חוק רלוונטיים בתחום הבניה בישראל.

בהתבסס על השיקולים שפורטו לעיל, הנהלת הקבוצה סבורה כי הקיבוץ למגזרים הינו בהתאם ל-IFRS 8.

באור 33 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזר בר דיווח

לשנת 2023						
סה"כ	התאמות	מגורים להשכרה		נכסים מניבים ישראל	בניה למגורים ישראל	
		ארה"ב	ישראל			
באלפי ש"ח						
1,470,204	(81,005)	27,169	82,711	44,241	1,397,088	הכנסות המגזר
527,820	(18,073)	141,261	24,394	48,672	331,566	תוצאות המגזר
6,385,110	(3,268,828)	1,052,508	3,249,891	1,026,908	4,324,631	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2023
474,078	-	-	-	-	-	נכסים לא מיוחסים
6,859,187	-	-	-	-	-	סך הנכסים
3,873,967	(2,745,917)	479,725	2,740,333	569,452	2,830,373	התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2023
918,680	-	-	-	-	-	התחייבויות לא מיוחסות
4,792,647	-	-	-	-	-	סך ההתחייבויות
						נכלל בתוצאות המגזר :
136,770	46,065	125,218	(46,065)	11,552	-	עלייה (ירידה) בשווי הוגן מנדל"ן להשקעה, נטו
269	-	0	-	269	-	פחות, הפחתות וירידות ערך
לשנת 2022						
סה"כ	התאמות	מגורים להשכרה		נכסים מניבים ישראל	בניה למגורים ישראל	
		ארה"ב	ישראל			
באלפי ש"ח						
1,104,256	(111,689)	18,198	72,807	34,065	1,090,875	הכנסות המגזר
350,932	(108,185)	21,037	99,186	94,620	244,274	תוצאות המגזר
6,121,116	(3,313,603)	(*)680,782	3,284,595	(*)972,825	4,496,517	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2022
798,867	-	-	-	-	-	נכסים לא מיוחסים
6,919,983	-	-	-	-	-	סך הנכסים
3,809,876	(1,914,867)	322,311	1,903,678	676,838	2,821,915	התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2022
1,230,546	-	-	-	-	-	התחייבויות לא מיוחסות
5,040,422	-	-	-	-	-	סך ההתחייבויות
						נכלל בתוצאות המגזר :
76,803	(37,547)	11,848	37,547	64,955	-	עלייה בשווי הוגן מנדל"ן להשקעה, נטו
294	-	-	-	294	-	פחות, הפחתות וירידות ערך
לשנת 2021						
סה"כ	התאמות	מגורים להשכרה		נכסים מניבים ישראל	בניה למגורים ישראל	
		ארה"ב	ישראל			
באלפי ש"ח						
1,509,996	(28,454)	4,249	33,978	25,122	1,475,101	הכנסות המגזר
429,644	(281,914)	94,938	288,052	53,754	274,814	תוצאות המגזר
4,754,954	(1,968,438)	(*)503,625	1,935,672	(*)733,959	3,550,136	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2021
905,611	-	-	-	-	-	נכסים לא מיוחסים
5,660,565	-	-	-	-	-	סך הנכסים
2,331,485	(955,095)	201,283	957,135	206,220	1,921,942	התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2021
1,622,732	-	-	-	-	-	התחייבויות לא מיוחסות
3,954,217	-	-	-	-	-	סך ההתחייבויות
						נכלל בתוצאות המגזר :
126,636	(259,816)	94,666	259,816	31,970	-	עלייה בשווי הוגן מנדל"ן להשקעה, נטו
389	-	-	-	389	-	פחות, הפחתות וירידות ערך

(*) סווג מחדש

באור 33 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. התאמות בגין מגזר בר דיווח של רווח והפסד

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
429,644	350,932	527,820
(37,608)	(30,990)	(34,981)
(41,664)	(47,558)	(50,496)
(1,305)	1,372	(60,758)
12,026	26,971	47,013
(57,830)	(100,405)	(139,797)
87,958	10,661	(31,740)
<u>391,221</u>	<u>210,983</u>	<u>257,061</u>

סך רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח

סכומים שאינם מיוחסים :

הוצאות מכירה

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

הכנסות מימון

הוצאות מימון

חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת

השווי המאזני

רווח מפעילות נמשכת לפני מסים על הכנסה

ד. מידע בדבר מוצרים ושירותים

הכנסות הקבוצה בגין כל קבוצה של מוצרים ושירותים דומים הינן כדלקמן :

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
1,435,920	929,597	1,266,318
-	50,842	60,497
26,116	47,367	47,367
18,589	24,187	24,612
29,371	52,263	71,410
<u>1,509,996</u>	<u>1,104,256</u>	<u>1,470,204</u>

הכנסות מבניה למגורים

הכנסות ממכירת קרקעות

הכנסות משרותי בניה בעסקאות קומבינציות דירות

דמי ניהול ודמי ייזום מחברה מוחזקת

הכנסות משכר דירה, שירותים ודמי שימוש

ה. מידע על בסיס אזורים גיאוגרפיים

ארץ מושבה של החברה הינה ישראל, החברה מפיקה את עיקר הכנסותיה ופועלת בעיקר בישראל וצפון אמריקה.

בהצגת המידע על בסיס מגזרים גאוגרפיים, הכנסות המגזר מבוססות על המיקום הגאוגרפי של הלקוחות, הנכסים מבוססים

על המיקום הגאוגרפי של הנכסים.

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
1,505,747	1,086,058	1,443,035
4,249	18,198	27,169

הכנסות בישראל

הכנסות בארצות הברית

ליום 31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	
8,753,937	8,601,430
680,782	1,052,508
(3,313,603)	(3,268,828)
<u>6,121,116</u>	<u>6,385,110</u>

סה"כ נכסים מיוחסים למגזר :

ישראל

ארצות הברית

התאמות

ליום 31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	
3,973,157	5,391,627
654,394	1,011,002
(2,963,902)	(3,056,794)
<u>1,663,649</u>	<u>3,345,835</u>

סה"כ נכסים לא שוטפים מיוחסים למגזר :

ישראל

ארצות הברית

התאמות

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובנין בע"מ וחברות הבת שלה

רשימת חברות הקבוצה - נספח

מעמד החברה בקבוצה	שערי זכויות בעלות ושליטה ישירה ע"י החברה המחזיקה למועד הדיווח	החברה המחזיקה
	%	אזורים חברה להשקעות בפתוח ובנין בע"מ
חברה מאוחדת	100	אזורים בנין (1965) בע"מ
חברה מאוחדת	100	אזורים שיכון בע"מ (בפירוק מרצון)
חברה מאוחדת	100	אזורים מירוזה בע"מ (א)
		אזורים בנין (1965) בע"מ
	90	פליאון משרדים וניהול מסחרי בע"מ
חברה כלולה	50	תל אביב קאנטרי קלאב בע"מ
חברה מאוחדת	69	אזורי קרן לרר בע"מ
חברה מאוחדת	100	אזורים חברה לניהול קאנטרי קלאב רחובות בע"מ
		פיתוח מרכזי בע"מ (בפירוק מרצון)
חברה מאוחדת	100	אזורים נכסים בע"מ
חברה מאוחדת	100	אזורים החזקות בינלאומיות בע"מ
חברה מאוחדת	100	Stronginfo Consultants Limited
חברה מאוחדת	100	נכסי שוי"פ (קראון) בע"מ
חברה כלולה	50	חברת בית פינת דוד המלך בע"מ
חברה כלולה	33.3	חברה לפיתוח קרית נורדאו בע"מ
חברה כלולה	50	מראות ירושלים בע"מ
	100	אזורים בנין בנימין בע"מ
חברה מאוחדת	100	שיכון ופיתוח ניהול נכסי משב"ש בע"מ
חברה כלולה	37.38	ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ
חברה כלולה	37.38	ליווינג נכסים 1 בע"מ (לשעבר: ריט אזורים ליווינג בע"מ) (ב)
חברה מאוחדת	100	ליווינג אזורים ניהול בע"מ
חברה מאוחדת	100	ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת
שותפות	100	אזורים תל דן יזמות
	50	י.ח. דמרי אזורים ב"ש (א)
		אזורים החזקות בינלאומיות בע"מ
חברה מאוחדת	100	Azorim At Ridge Hill Inc.
חברה מאוחדת	100	Horizon ARH Corp.
		Azorim At Ridge Hill Inc.
חברה מאוחדת	100	Bayou Acquisitions LLC.
חברה מאוחדת	99.5	Horizon At Ridge Hill LLC.
חברה מאוחדת	100	Miroza Tower LLC.
חברה מאוחדת	100	5660 BVISTA LLC.
חברה מאוחדת	99.5	(א) Miroza T3 LLC.
		Horizon ARH Corp.
חברה מאוחדת	0.5	Horizon At Ridge Hill LLC.
חברה מאוחדת	0.5	(א) Miroza T3 LLC.
		Horizon at Ridge Hill LLC.
חברה מאוחדת	100	Parking Star Corp.

הערות

- (א) חברה לא פעילה.
 (ב) חברה מוחזקת ע"י ריט אזורים ה.פ. ליווינג בע"מ ב- 100%.



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך

(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה עצמה ליום 31 בדצמבר 2023

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023

התוכן

עמוד

1	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים <u>מידע כספי נפרד :</u>
2-3	נתונים על המצב הכספי
4	נתונים על הרווח והפסד
5	נתונים על הרווח הכולל
6-7	נתונים על תזרימי מזומנים
8-14	מידע נוסף לדוחות הכספיים

לכבוד

בעלי המניות של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 25 במרץ 2024

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

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

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628

info-eilat@deloitte.co.il

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

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	באור	
אלפי ש"ח			
67,380	1,205	3	נכסים
30,093	31,269		מזומנים ושווי מזומנים
147,233	240,419	6	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
338	939		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות
484	859		חייבים חברות קשורות
245,528	274,691		חייבים אחרים
1,063,640	948,924	6	סה"כ נכסים שוטפים
4,390	4,390	6	הלוואות לחברות מוחזקות
1,852,915	2,036,057	7	שטרי הון ושטרי חוב של חברות מוחזקות
2,920,945	2,989,371		השקעות בחברות מוחזקות
			סה"כ נכסים שאינם שוטפים
<u>3,166,473</u>	<u>3,264,062</u>		סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	באור	
אלפי ש"ח			
198,019	240,419		התחייבויות
869	883		חלויות שוטפות של אגרות חוב
23,911	6,823		ספקים ונותני שרותים
456	456		זכאים אחרים
223,255	248,581		הפרשות
			סה"כ התחייבויות שוטפות
1,063,640	948,924	4	אגרות חוב
17	17		התחייבות בגין הטבות לעובדים
1,063,657	948,941		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
435,274	435,516		הון מניות
1,054,352	1,065,068		קרנות הון ואחרים
389,935	565,956		יתרת רווח
1,879,561	2,066,540		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
<u>3,166,473</u>	<u>3,264,062</u>		סה"כ התחייבויות והון

הבאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

לוי שטרסלר
סמנכ"ל כספים

רון אבידן
מנהל כללי

חיים (הרשי) פרידמן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 25 במרץ 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור
(4,414)	-	-	עלויות
			עלות הבנינים והקרקעות שנמכרו
4,414	-	-	רווח (הפסד) גולמי
-	(3,543)	(3,054)	הוצאות הנהלה וכלליות
(5)	(31)	2,549	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
4,409	(3,574)	(505)	רווח (הפסד) מפעולות
36,869	42,956	43,526	הכנסות מימון
(36,809)	(42,721)	(42,237)	הוצאות מימון
60	235	1,289	הכנסות מימון, נטו
317,561	174,882	175,618	חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות, נטו ממס
322,030	171,543	176,402	רווח לפני מסים על ההכנסה
-	-	-	מסים על ההכנסה
322,030	171,543	176,402	רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה

הבאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

דוחות כספיים נפרדים

נתונים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
322,030	171,543	176,402
627	(749)	(381)
(6,886)	38,876	7,905
(6,259)	38,127	7,524
315,771	209,670	183,926
315,771	209,670	183,926

רווח לשנה

מרכיבים אחרים של הרווח הכולל

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממס: מדידה מחדש של ההתחייבות בגין הטבה מוגדרת לעובדים בחברות מוחזקות, נטו ממס

סכומים אשר סווגו בעבר או יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממס:

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל, אחר

סה"כ רווח כולל לשנה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

בעלים של החברה

הבאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
322,030	171,543	176,402
(317,561)	(174,882)	(175,618)
-	3,543	3,053
(60)	(235)	(1,289)
(2,927)	(449)	(375)
(3,670)	(27)	14
1,091	800	(1,981)
(1,097)	293	206

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לשנה מפעילות נמשכת

התאמות

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

פרעון (מתן) הלוואות מחברות מוחזקות, נטו

שינוי פקדונות לזמן קצר לאחרים, נטו

קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות

שטרי הון ושטרי חוב של חברות מוחזקות

ריבית שהתקבלה במזומן

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה

(274,326)	160,870	31,439
(4)	(30,043)	(1,176)
-	16,533	-
-	13,500	-
<u>33,949</u>	<u>32,008</u>	<u>33,015</u>
(240,381)	192,868	63,278

הבאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
(105,973)	(100,117)	(232,865)
380,299	-	150,039
(33,889)	(16,665)	(46,833)
<u>-</u>	<u>(40,000)</u>	<u>-</u>
240,437	(156,782)	(129,659)
(1,041)	36,380	(66,175)
32,041	31,000	67,380
<u>31,000</u>	<u>67,380</u>	<u>1,205</u>

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
 פרעון אגרות חוב
 תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
 ריבית ששולמה
 תשלום דיבידנד
 מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
 מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
 מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1. כללי

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023, המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן: "דוחות מאוחדים"), המיוחסים לחברה עצמה (להלן: "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 99 (להלן: "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ע-2010 (להלן: "התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.
במידע כספי נפרד זה:

- (1) החברה - אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ.
- (2) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
- (3) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (4) הסדרים משותפים - הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה פה אחד לגבי הפעילויות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואות של ההסדר.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. הצגת הנתונים הכספיים

(1) נתונים על המצב הכספי

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי המניות של החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות.

(2) נתונים על הרווח הכולל

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי המניות של החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות, ירידת ערך השקעה בחברה כלולה או ביטולה וכן ירידת ערך השקעה בעסקה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני או ביטולה.

(3) נתונים על תזרימי המזומנים

נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתאימה, בהתאם למהות העסקה.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידה הכספי הנפרד (המשך)

ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

(1) יתרות, הכנסות והוצאות, בגין עסקאות עם חברות מוחזקות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלבנטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים.

(2) מדידה

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

3. מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
67,380	1,205
67,380	1,205

מזומנים ושווי מזומנים נקובים בשקל חדש
סה"כ מזומנים ושווי מזומנים

4. מכשירים פיננסיים

א. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

ליום 31 בדצמבר 2023					
מזומנים חוזי	הערך בספרים	תזרים	עד שנה	1-2 שנים	2-5 שנים
883	883	883	883	-	-
1,267,527	1,189,343	1,267,527	267,329	558,516	303,922
7,279	7,279	7,279	7,279	-	-
1,275,689	1,197,505	1,275,689	275,491	558,516	303,922

ספקים ונותני שרותים
אגרות חוב
זכאים אחרים
סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2022					
מזומנים חוזי	הערך בספרים	תזרים	עד שנה	1-2 שנים	2-5 שנים
869	869	869	869	-	-
1,366,205	1,261,659	1,366,205	238,374	451,617	460,867
24,367	24,367	24,367	24,367	-	-
1,391,441	1,286,895	1,391,441	263,610	451,617	460,867

ספקים, ונותני שרותים
אגרות חוב
זכאים אחרים ויתרות בגין חברות מוחזקות
סך הכל

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

4. מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכויי מדד ומטבע חוץ

החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת החברה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2023			הסעיף במאזן
סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד	
1,205	1,205	-	נכסים
			מזומנים ושווי מזומנים
240,419	229,827	10,592	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות
31,269	31,269	-	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
939	939	-	חייבים חברות קשורות
491	202	289	חייבים אחרים
948,924	768,939	179,985	הלוואות לחברות מוחזקות
4,390	4,390	-	שטרי הון ושטרי חוב בגין חברות מוחזקות
<u>1,227,637</u>	<u>1,036,771</u>	<u>190,866</u>	סה"כ נכסים
			התחייבויות והון
			אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
240,419	229,827	10,592	חלויות שוטפות של אגרות חוב
883	883	-	ספקים ונותני שירותים
7,279	7,279	-	זכאים אחרים והפרשות להתחייבויות אגרות חוב
948,924	768,939	179,985	הלוואות לחברות מוחזקות
<u>1,197,505</u>	<u>1,006,928</u>	<u>190,577</u>	סה"כ התחייבויות
<u>30,132</u>	<u>29,843</u>	<u>289</u>	נכסים בניכוי התחייבויות (התחייבויות בניכוי נכסים)

ליום 31 בדצמבר 2022			הסעיף במאזן
סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד	
67,380	67,380	-	נכסים
			מזומנים ושווי מזומנים
147,233	136,984	10,249	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות
30,093	30,093	-	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
338	338	-	חייבים חברות קשורות
397	202	195	חייבים אחרים
1,063,640	879,245	184,395	הלוואות לחברות מוחזקות
4,390	4,390	-	שטרי הון ושטרי חוב בגין חברות מוחזקות
<u>1,313,471</u>	<u>1,118,632</u>	<u>194,839</u>	סה"כ נכסים
			התחייבויות והון
198,019	187,770	10,249	חלויות שוטפות של אגרות חוב
869	869	-	ספקים ונותני שירותים
24,367	24,270	97	זכאים אחרים והפרשות להתחייבויות אגרות חוב
1,063,640	879,245	184,395	הלוואות לחברות מוחזקות
<u>1,286,895</u>	<u>1,092,154</u>	<u>194,741</u>	סה"כ התחייבויות
<u>26,576</u>	<u>26,478</u>	<u>98</u>	נכסים בניכוי התחייבויות (התחייבויות בניכוי נכסים)

להלן נתונים בדבר מדדי המחירים לצרכן ושערי החליפין המשמעותיים:

לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
2022	2023	2022	2023	
מדד במינוח הדיווח		% השינוי		
115.8	119.7	5.3	3.3	מדד המחירים לצרכן ידוע בנקודות
116.1	119.5	5.1	2.6	מדד המחירים לצרכן בגין בנקודות

5. מסים על ההכנסה

א. מסים נדחים

1. נכסים והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

2. התחייבויות מסים נדחים שלא הוכרו

התחייבויות בגין מסים נדחים לא הוכרו בגין רווחים המתייחסים להשקעות בחברות מוחזקות, מאחר וההחלטה האם למכור חברה נתונה בידי החברה ובכוונתה שלא לממש השקעות אלו בעתיד הנראה לעין.

3. הפסדים, ניכויים ותוספות מס לצורכי מס

לחברה הפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנה הבאה המגיעים ליום המאזן לכדי סכום של כ- 28 מליון ש"ח. בגין הפסדים לצורכי מס האמורים לא הוכרו נכסי מסים נדחים בסך של כ- 7 מליון ש"ח. לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי. נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין פריטים אלה, כיוון שאין זה צפוי כי תהיה בעתיד הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הטבות המס.

ב. שומות סופיות

- למועד הדוח, לחברה שומות סופיות ושומות הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2018.

6. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. הלוואות

בחודש דצמבר 2014 התקשרה החברה עם חברה מוחזקת אזורים בנין (1965) בע"מ בהסכם הלוואה ולפיו יוחלפו הלוואות הבעלים הקיימות בהלוואת הבעלים החדשה. הלוואת הבעלים החדשה תורכב מ-4 שכבות כמפורט להלן: תנאי הריבית וההצמדה של הלוואת הבעלים החדשה יהיו זהים (back to back) לתנאי הריבית וההצמדה שנושאות אגרות החוב (סדרות 8 עד 11) של החברה, כמפורט להלן:

1. בשנת 2016 החברה התקשרה עם אזורים בנין בהסכם דומה להסכם שנחתם בשנת 2014 ביחס לתמורה מאגרות חוב (סדרה 12).

שכבה ה' (סדרה 12) - סך של 177,562 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2016 נושא ריבית שנתית נקובה בשיעור של 3.15%. ההלוואה והריבית אינן צמודות למדד כלשהו. קרן ההלוואה עומדת לפירעון ב-7 תשלומים שנתיים עוקבים ורצופים, אשר ישולמו במועד החל 3 ימי עסקים לפני יום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2019-2025 (כולל), כדלקמן: 14.29% מסך הקרן ייפרע במועד החל 3 ימי עסקים לפני יום 30 ביוני של כל אחד מהשנים 2019-2024 ותשלום אחרון בשיעור של 14.26% מסך הקרן ייפרע 3 ימי עסקים לפני יום 30 ביוני 2025.

2. בשנת 2017 החברה התקשרה עם אזורים בנין בהסכם הרחבת הלוואה שכבה ה' (סדרה 12) ביחס לתמורה מאגרות חוב (סדרה 12) שהונפקו בדרך הרחבת סדרה. תנאי הריבית ומועדי הפירעון זהים לאמור בסעיף 2 לעיל.

3. בשנת 2018 החברה התקשרה עם אזורים בנין בהסכם נוסף להרחבת הלוואה שכבה ה' (סדרה 12) ביחס לתמורה מאגרות חוב (סדרה 12) שהונפקו בדרך הרחבת סדרה. תנאי הריבית ומועדי הפירעון זהים לאמור בסעיף 2 לעיל.

4. בשנת 2019 החברה התקשרה עם אזורים בנין בהסכם דומה להסכם שנחתם בשנת 2014 ביחס לתמורה מאגרות חוב (סדרה 13).

שכבה ו' (סדרה 13) - סך של 297,490 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2020 נושא ריבית שנתית נקובה בשיעור של 2.95%. ההלוואה והריבית אינן צמודות למדד כלשהו. קרן ההלוואה עומדת לפירעון ב-7 תשלומים שנתיים עוקבים ורצופים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר של כל אחד מהשנים 2020 עד 2021, 5% מקרן ההלוואה (סדרה 13); ביום 31 בדצמבר של כל אחד מהשנים 2022 עד 2025, 16% מקרן ההלוואה (סדרה 13); ביום 31 בדצמבר של שנת 2026, 26% מקרן ההלוואה (סדרה 13).

6. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

א. הלוואות (המשך)

- בשנת 2020 החברה התקשרה עם אזורים בנין בהסכם נוסף להרחבת הלוואה שכבה ו' (סדרה 13) ביחס לתמורה מאגרות חוב (סדרה 13) שהונפקו בדרך הרחבת סדרה. תנאי הריבית ומועדי הפירעון זהים לאמור לעיל.
- בשנת 2023 החברה התקשרה עם אזורים בנין בהסכם נוסף להרחבת הלוואה שכבה ו' (סדרה 13) ביחס לתמורה מאגרות חוב (סדרה 13) שהונפקו בדרך הרחבת סדרה. תנאי הריבית ומועדי הפירעון זהים לאמור לעיל.
5. בשנת 2020 החברה התקשרה עם אזורים בנין בהסכם דומה להסכם שנחתם בשנת 2014 ביחס לתמורה מאגרות חוב (סדרה 14).
- שכבה ז' (סדרה 14) - סך של 395,701 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2020 נושא ריבית שנתית נקובה בשיעור של 2.55%. קרן הלוואה עומדת לפירעון ב-5 תשלומים שנתיים עוקבים ורצופים, אשר ישולמו במועד החל 3 ימי עסקים לפני יום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024-2028: ביום 31 בדצמבר של כל אחד מהשנים 2024 עד 2025, 15% מקרן הלוואה (סדרה 14); ביום 31 בדצמבר של שנת 2026, 23% מקרן הלוואה (סדרה 14); ביום 31 בדצמבר של שנת 2027, 35% מקרן הלוואה (סדרה 14); ביום 31 בדצמבר של שנת 2028, 12% מקרן הלוואה (סדרה 14).
- החברה חייבה את אזורים בנין בהוצאות הנפקה בגין אגרת חוב סדרה 14 בסך כולל של 4,088 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 אשר מופחתים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית לאורך חיי הלוואה.
- בשנת 2021 החברה התקשרה עם אזורים בנין בהסכם נוסף להרחבת הלוואה שכבה ז' (סדרה 14) ביחס לתמורה מאגרות חוב (סדרה 14) שהונפקו בדרך הרחבת סדרה. תנאי הריבית ומועדי הפירעון זהים לאמור לעיל.
- לאחר תאריך המאזן, ביום 9 בינואר 2024, החברה התקשרה עם אזורים בנין בהסכם נוסף להרחבת הלוואה שכבה ז' (סדרה 14) ביחס לתמורה מאגרות חוב (סדרה 14) שהונפקו בדרך הרחבת סדרה. תנאי הריבית ומועדי הפירעון זהים לאמור לעיל.
6. בשנת 2021 החברה התקשרה עם אזורים בנין בהסכם דומה להסכם שנחתם בשנת 2014 ביחס לתמורה מאגרות חוב (סדרה 15).
- שכבה ח' (סדרה 15) - סך של 194,541 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2021 נושא ריבית שנתית נקובה בשיעור של 0.1% וצמודה למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2021. קרן הלוואה תשולם בשמונה תשלומים שנתיים לא שווים ורצופים כאשר 5% מקרן הלוואה תשולם ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2028 ו-65% מקרן הלוואה תשולם ביום 30 ביוני 2029. הריבית הלוואה תשולם אחת לשישה חודשים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2028 וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2029.
- החברה חייבה את אזורים בנין בהוצאות הנפקה בגין אגרת חוב סדרה 15 בסך כולל של 2.6 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 אשר מופחתים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית לאורך חיי הלוואה.
- פירעון סכומים על חשבון החוב יבוצע במקביל ובהתאמה לפירעונות בגין אגרות החוב (סדרות 11 עד 15) של החברה, וככלל 3 ימי עסקים עובר למועד הפירעון הקבוע בגין אגרות החוב, והכל-בהתאם ללוח הסילוקין.
- ביום 30 ביוני 2023 השלימה החברה פדיון מלא של אגרות החוב (סדרה 11).
7. לאחר תאריך המאזן, ביום 8 בינואר 2024, אישרה מידרוג בע"מ ("מידרוג") דירוג של "A2.il" באופן יציב עבור סדרות אג"ח 13,12 ו-14 שבמחזור ודירוג של "A1.il" באופן יציב עבור סדרת אג"ח 15.

6. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

א. הלוואות (המשך)

להלן הצגת הלוואה במאזן:

אלפי ש"ח	
240,419	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך של חברות מוחזקות
948,924	הלוואות לחברות מוחזקות (נכלל בנכסים שאינם שוטפים)
	פרטים נוספים בדבר הלוואות לחברות מוחזקות שאינן שוטפות
	<u>מועדי פירעון:</u>
	2025
240,300	2026
283,262	2027
214,394	2028
80,467	מעל חמש שנים
137,690	נכיון והוצאות הנפקה נדחות, נטו
(7,187)	סך התחייבויות שאינן שוטפות בניכוי חלויות שוטפות
<u>948,924</u>	

ב. ערבויות

1. החברה נתנה ערבויות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת התחייבויות וביצוע עבודות על ידי חברות מוחזקות.
2. החברה ערבה בערבות צולבת מתמדת בלתי מוגבלת בסכום, לפרעון מלוא חובותיהן וקיום כל התחייבויותיהן הקיימות והעתידיות כלפי בנקים שונים, של חברות מסוימות בקבוצת אזורים. כמו כן, החברות האמורות ערבות בערבות הדדית באותם תנאים לטובת החברה.
3. לצורך הבטחת כספים שהבנקים עשויים להידרש לשלם ע"י רוכשי דירות של החברה, הוציאו הבנקים ערבויות בהתאם לחוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1984 בסך כולל של כ- 1.6 מיליון ש"ח.
4. החברה וחברות מוחזקות ערבות בערבות ביחד ולחוד לטובת אשראים במסגרת עסקאות משותפות. השותפים באותן עסקאות משותפות ערבים גם הם בערבויות ביחד ולחוד באופן זהה.
5. לפרטים בדבר ערבות החברה לאשראי בנקאי בפרויקט יונקרט, ראו באור 17 ד' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. עסקאות עם חברות מוחזקות

1. בחודש דצמבר 2014 התקשרה החברה עם חברה מוחזקת אזורים בנין (1965) בע"מ ולפיו החל בתוקף מיום 01.01.14 תישא אזורים בנין במלוא "הוצאות ברות השתתפות" שבהן תישא החברה בפועל בגין איזה מהבאים:
 - א. שכר (לרבות הוצאות) נושאי משרה וגמול דירקטורים (לרבות הוצאות) ועלויות ביטוח נושאי משרה.
 - ב. ביקורת פנים.
 - ג. שכר רואה חשבון מבקר ושכר יועצים משפטיים.
 - ד. הוצאות הנובעות מהיות החברה תאגיד מדווח, לרבות: הוצאות בגין הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית, דמי רישום ואגרות רישום לבורסה ולרשות ניירות ערך.
 - ה. הוצאות הנוגעות להנפקת אגרות חוב, לרבות: הוצאות דירוג, מודעות, הוצאות נאמן וכיוצ"ב.
 - ו. הוצאות יחסי ציבור, צרכי משרד, וכיוצ"ב.
 - ז. הוצאות בגין תביעות תלויות.
 - ח. הוצאות נוספות דומות במהותן.
- ההסכם בתוקף החל מיום 1.1.2014 והינו תקף לתקופה של 3 שנים, דהיינו - עד ליום 31.12.2016, והוא יוארך אוטומטית לתקופות נוספות של שנה בכל פעם, אלא אם מי מהצדדים יודיע לאחר על סיומו, וזאת - בהודעה של 90 ימים מראש לכל הפחות.

7. השקעות בחברות מוחזקות

בדבר חברות מוחזקות המוחזקות במישרין על ידי החברה, ראו באור 12.ד. לדוחות הכספיים המאוחדים.

8. הרכב ההשקעות, רשימת חברות הקבוצה ותאור השקעות ועסקאות מהותיות בחברות מוחזקות

ראו באור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ונספח א' לדוחות הכספיים המאוחדים.

9. פרטים נוספים

א. הלוואות ואשראי

- לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב סדרה 13 דרך הקצאה פרטית בחודש ינואר 2023 ראו באור 17.ב' (8) לדוחות הכספיים המאוחדים.
- לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב סדרה 14 דרך הקצאה פרטית לאחר תאריך המאזן ראו באור 17.ב' (9) לדוחות הכספיים המאוחדים.
- לפרטים נוספים בקשר לדירוג אגרות חוב סדרות 11,12,13,14 ו-15 ראו באור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. הון עצמי

בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנדים ראו באור 27ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.

10. צדדים קשורים ובעלי עניין

לפרטים בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין ראו באור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים.

11. התחייבויות תלויות- תביעת גהה

בקשר עם תביעת גהה, והתביעה הנגזרת ראו באור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים.



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון
(תקנה 19ד)

דיווח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון, מצורף בדרך של הפנייה לדיווח אלקטרוני (טופס ת-126), המוגש בסמוך לאחר פרסום דוח תקופתי זה.

תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים
(תקנה 10א)

א. תמצית דוחות על הרווח הכולל לפי רבעוניים

2023					
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ לשנה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
389,519	300,062	430,597	254,004	1,374,182	הכנסות
20,344	26,672	24,420	24,586	96,022	ממכירת בניינים, קרקעות ושרותי בניה
409,863	326,734	455,017	278,590	1,470,204	דמי שכירות, דמי שימוש ושרותי ניהול
300,707	246,126	349,269	202,062	1,098,164	עלויות
4,986	5,407	5,365	5,258	21,016	עלות הבניינים והקרקעות שנמכרו והעבודות שבוצעו
305,693	251,533	354,634	207,320	1,119,180	עלות השרותים והוצאות אחזקה
-	-	-	5,490	5,490	הפרשה לירידת ערך
104,170	75,201	100,383	76,760	356,514	רווח גולמי
-	60,494	-	76,276	136,770	עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש, נטו
104,170	135,695	100,383	153,036	493,284	
(8,851)	(8,698)	(10,193)	(7,239)	(34,981)	הוצאות מכירה
(13,842)	(12,944)	(11,721)	(11,989)	(50,496)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,531	(172)	(427)	(54,065)	(53,133)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
83,008	113,881	78,042	79,743	354,674	רווח מפעולות
(26,468)	(17,845)	(21,973)	413	(65,873)	עלויות מימון, נטו
(4,115)	(12,463)	(6,772)	(8,390)	(31,740)	חלק הקבוצה בתוצאות חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
52,425	83,573	49,297	71,766	257,061	רווח לפני מסים על הכנסה
(13,026)	(20,178)	(10,855)	(36,600)	(80,659)	מסים על הכנסה
39,399	63,395	38,442	35,166	176,402	רווח נקי לתקופה
-	-	-	(381)	(381)	סכומים אשר יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממס:
-	-	-	(381)	(381)	מדידה מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת לעובדים, נטו ממס
9,260	10,378	16,137	(27,870)	7,905	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממס
9,260	10,378	16,137	(28,251)	7,524	סה"כ רווח (הפסד) כולל, אחר
48,659	73,773	54,579	6,915	183,926	סה"כ רווח כולל לתקופה, נטו ממס
48,659	73,773	54,579	6,915	183,926	סה"כ רווח כולל מיוחס לבעלים של החברה

שימוש בתמורת ניירות ערך

(תקנה 10ג)

- א. ביום 15 בינואר 2023 השלימה החברה הנפקת 160,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 13), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת וזאת במסגרת הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה, במחיר של 94.25 אג' לכל 1 ש"ח ע.נ. המשקף ריבית אפקטיבית שנתית בשיעור של 5.4% ובתמורה כוללת ברוטו בסך של 150.8 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 9 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-004968) ודיווח משלים לו מיום 12 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-006495), דוח מיידי מיום 11 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-006075), דוח מיידי מיום 12 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-006570), דיווח משלים לו מיום 15 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-007071) ודיווח מתקן מיום 15 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-007137), המובאים כאן על דרך ההפניה. תמורת ההנפקה האמורה של אגרות חוב (סדרה 13) שימשה ותשמש את החברה לפעילותה השוטפת על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת.
- ב. ביום 9 בינואר 2024 השלימה החברה הנפקת 186,514,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 14), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת וזאת במסגרת הנפקה לציבור בדרך של הרחבת סדרה, במחיר של 92.1 אג' לכל 1 ש"ח ע.נ. המשקף ריבית אפקטיבית שנתית בשיעור של 5.58% ובתמורה כוללת ברוטו בסך של 171.8 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-002664), מיום 8 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-003822) ומיום 9 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-004944) המובאים כאן על דרך ההפניה. תמורת ההנפקה האמורה של אגרות חוב (סדרה 14) תשמש את החברה לפעילותה השוטפת על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת. תמורת ההנפקה האמורה של אגרות חוב (סדרה 14) שימשה ותשמש את החברה לפעילותה השוטפת על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות

(תקנה 11)

שם החברה / מס' ני"ע בבורסה	סוג המניות ני"ע המיירם	כמות המניות / ני"ע המיירם	ערך נקוב נומינלי (ש"ח)	ערכם בדוח הכספי הנפרד של התאגיד כמשמעו בתקנה 9	שער ני"ע בבורסה ליום 31.12.203	שיעור מההון המונפק, כוח הצבעה וסמכות למנות דירקטורים (%)	הלוואות שניתנו אלפי ש"ח
אזורים בנין (1965) בע"מ	רגילות בנות 0.001 ש"ח	101,236,559	כ- 101,237	2,021,354	ל.ר	100	1,194,673

החל ממועד השלמת רה-ארגון בחברה בשנת 2014, כל סכום (נטו) שמגייסת החברה בהנפקת אגרות חוב מועמד כהלוואה לאזורים בנין (1965) בע"מ בתנאים זהים, לרבות מועדי פירעון.

שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות

(תקנה 12)

עלות (התמורה)	סה"כ ערך נקוב	סוג מניות	מס' המניה בבורסה	שם החברה / שותפות	מהות השינוי	תאריך השינוי
אלפי ש"ח 147,493	-	-	-	אזורים בנין (1965) בע"מ	השקעה בחברת בת	1/23
(885)	-	-	-	אזורים בנין (1965) בע"מ	החזר השקעה מחברת בת	2/23
11,378	-	-	-	אזורים בנין (1965) בע"מ	השקעה בחברת בת	3/23
(1,930)	-	-	-	אזורים בנין (1965) בע"מ	החזר השקעה מחברת בת	4/23
(654)	-	-	-	אזורים בנין (1965) בע"מ	החזר השקעה מחברת בת	5/23
(98,547)	-	-	-	אזורים בנין (1965) בע"מ	החזר השקעה מחברת בת	6/23
(954)	-	-	-	אזורים בנין (1965) בע"מ	החזר השקעה מחברת בת	7/23
70	-	-	-	אזורים בנין (1965) בע"מ	השקעה בחברת בת	8/23
12,540	-	-	-	אזורים בנין (1965) בע"מ	השקעה בחברת בת	9/23
(960)	-	-	-	אזורים בנין (1965) בע"מ	החזר השקעה מחברת בת	10/23
55	-	-	-	אזורים בנין (1965) בע"מ	השקעה בחברת בת	11/23
(88,640)	-	-	-	אזורים בנין (1965) בע"מ	החזר השקעה מחברת בת	12/23

הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות מהן

(תקנה 13)

דמי ניהול שנתקבלו לאחר יום 31.12.2023	השתתפות בהוצאות של חברת האם	דיבידנד שנתקבל לאחר יום 31.12.2023	דיבידנד שנתקבל עד ליום 31.12.2023	ריבית עבור התקופה שלאחר 31.12.2023	ריבית שנתקבלה וזכאות לקבלת ריבית לשנת 2023	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנת 2023	רווח (הפסד) כולל אחר לשנת 2023	רווח (הפסד) לשנת 2023	באלפי ש"ח שם חברה
-	12,974	-	-	-	31,682	181,880	7,524	174,356	אזורים בנין (1965) בע"מ

מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר ומועדי וסיבות הפסקת מסחר

(תקנה 20)

בחודש ינואר 2023 נרשמו למסחר בבורסה 160,000,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה 13) בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה שהונפקו בדרך של הרחבת סדרה הקיימת הרשומה למסחר בבורסה, כמפורט בפירוט לפי תקנה 10ג לעיל.

בחודש ינואר 2024 נרשמו למסחר בבורסה 186,514,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה 14) בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה שהונפקו בדרך של הרחבת סדרה הקיימת הרשומה למסחר בבורסה, כמפורט בפירוט לפי תקנה 10ג לעיל.

במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסומו, לא התרחשו הפסקות מסחר בניירות ערך של החברה.

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

(תקנה 21)

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת הדיווח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ובחברה שבשליטתה¹, אשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בחברה שבשליטתה וכן תגמולים לבעלי עניין בחברה (הנתונים להלן הינם במונחי עלות והינם על בסיס שנתי)²:

שם	תפקיד	תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)					שיעור החזקה בהון (ובדילול מלא) ³	היקף משרה	פרטי מקבל התגמולים	שם
		אחר ⁴	הפרשה להסתגלות	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר ונלוות לשכר/ דמי ניהול				
חמשת בעלי התגמולים הגבוהים מבין נושאי המשרה										
חיים הרש פרידמן	יו"ר דירקטוריון	135	-	-	1,750	2,400	65.96% (65.81%)	90%	יו"ר דירקטוריון	
רון אבידן	מנכ"ל החברה	149	-	3,054	1,800	2,170	0.11% (0.34%)	100%	מנכ"ל החברה	
ערן ענבים	מנכ"ל אזורים ליווינג	75	-	-	-	1,629	-	100%	מנכ"ל אזורים ליווינג	
לוי שטרסלר	סמנכ"ל כספים	99	-	-	5297	1,033	-	100%	סמנכ"ל כספים	
מאיר שמחה	סמנכ"ל הנדסה ותכנון	136	-	-	6248	908	-	100%	סמנכ"ל הנדסה ותכנון	
בעלי עניין נוספים										
ג'ק קליין	סגן יו"ר הדירקטוריון ונותן שירותי ליווי וייעוץ לחברת בת של החברה בקשר עם הפעילות בארה"ב	-	-	-	-	1,331	-	100%	סגן יו"ר הדירקטוריון ונותן שירותי ליווי וייעוץ לחברת בת של החברה בקשר עם הפעילות בארה"ב	
גמול דירקטורים (למעט יו"ר הדירקטוריון וסגן יו"ר הדירקטוריון)		-	-	-	-	963	-	-		

¹ מובהר כי בטבלה זו נכללים שלושת נושאי המשרה הבכירה בחברה, בעלי התגמולים הגבוהים ביותר על פי תקנה 21(א)(2).

² הפירוט אינו כולל החזר הוצאות שוטפות ששולמו לנושאי המשרה.

³ למועד הדוח.

⁴ בעיקר עלות החזקת רכב.

⁵ מענק בשיקול דעת עבור שנת 2022 שאושר ביום 29 במאי 2023. נכון למועד פרסום דוח זה, טרם אושרו מענקים בגין שנת 2023.

⁶ מענק בשיקול דעת עבור שנת 2022 שאושר ביום 29 במאי 2023. נכון למועד פרסום דוח זה, טרם אושרו מענקים בגין שנת 2023.

פירוט בדבר תגמולים שניתנו לנושאי המשרה בחברה

מר חיים (הרש) פרידמן - יו"ר הדירקטוריון

החל מיום 10 במרץ 2013 מכהן מר חיים (הרש) פרידמן, בעל השליטה בחברה, בתפקיד יו"ר דירקטוריון פעיל. בימים 27 במרץ 2022 ו- 29 במרץ 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את חידוש הסכם ההתקשרות עם מר פרידמן לתקופה נוספת של שלוש (3) שנים שתחילתה ביום 11 במרץ 2022, לרבות עדכון תנאיו, שעיקרם: (1) היקף המשרה של יו"ר הדירקטוריון יעמוד על 90%; (2) דמי ניהול חודשיים בסך של 200 אלף ש"ח (במונחי עלות); (3) מענק שנתי מבוסס יעדים הנגזר מרווח מתואם לפני מס ולפני מענקים של החברה, עד תקרה של 1.75 מיליון ש"ח⁷; ו- (4) החזר הוצאות רכב וטלפון. תנאי הכהונה המעודכנים כאמור אושרו באסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 7 ביוני 2022. לפרטים אודות סדר יומה של האסיפה ותוצאותיה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-041127), כפי שתוקן בימים 30 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-067075), 31 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-055986) ו- 2 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-057123) ו- 8 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-058224), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים נוספים אודות מכלול תנאי כהונתו של מר פרידמן בתפקיד יו"ר הדירקטוריון בתקופת הדוח, ראו באור 31 לדוחות הכספיים.

מר רון אבידן - מנכ"ל החברה

החל מיום 16 במאי 2019 מכהן מר רון אבידן בתפקיד מנכ"ל החברה. בימים 27 במרץ 2022 ו- 29 במרץ 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את חידוש הסכם ההתקשרות עם מר אבידן לתקופה נוספת של ארבע (4) שנים שתחילתה ביום 16 במאי 2022, לרבות עדכון תנאיו, שעיקרם: (1) שכר חודשי בסך של 150 אלף ש"ח (ברוטו) ותנאים נלווים; (2) מענק שנתי מבוסס יעדים הנגזר מרווח מתואם לפני מס ולפני מענקים של החברה, עד תקרה של 12 משכורות⁸; ו- (3) גמול הוני - 632,221 יחידות מניה חסומות (RSU) חסומות הניתנות למימוש בארבע מנות שנתיות שוות בכפוף לעמידת החברה ביעדי ביצוע מדורגים ביחס לרווח המתואם לפני מס ומענקים בשנת הבשלה, כאשר המנה הראשונה הבשילה ביום 30 ביוני 2023. תנאי הכהונה המעודכנים אושרו באסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 7 ביוני 2022. לפרטים אודות סדר יומה של האסיפה ותוצאותיה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-041127), כפי שתוקן בימים 30 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-067075), 31 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-055986) ו- 2 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-057123) ו- 8 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-058224), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים נוספים אודות מכלול תנאי כהונתו של מר רון אבידן בתפקיד המנכ"ל בתקופת הדוח, ראו באור 31 לדוחות הכספיים.

מר ערן ענבים - מנכ"ל אזורים ליווינג

בגין כהונתו מר ענבים זכאי לתנאים העיקריים כדלקמן, אשר ישולמו לו במלואם על-ידי חברת הניהול של אזורים ליווינג: (1) רכיב קבוע - משכורת חודשית (ברוטו) שנכון לחודש דצמבר 2023 עומדת על סך כולל של 112,500 ש"ח; (2) זכאות למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות, לפי יעדים שייקבעו בהתאם לקבוע במדיניות התגמול של אזורים ליווינג⁹; (3) זכאות לחופשה שנתית (22 ימי עבודה); (4) זכאות לתנאים נלווים כמקובל - תנאים הנובעים מהוראות הדין (הפרשות סוציאליות, ימי מחלה, הבראה וכיו"ב), חסכון בקרן השתלמות על-פי הפרשה מקסימלית לצרכי מס; (5) זכאות לרכב מנהלים בשווי של עד 250,000 ש"ח, לרבות נשיאה בכל התשלומים וההוצאות הקשורים להפעלתו והחזקתו של הרכב (ללא גילום); (6) החזר הוצאות סבירות המוצאות במסגרת מילוי תפקידו; (7) הודעה מוקדמת של שלושה חודשים; (8) כתב שיפוי ופטור כמקובל בקרב נושאי משרה בחברה ובחברת הניהול; (9) מתוך כל חבילת אופציות שתוקצה לחברת הניהול, תמחה חברת הניהול למר ענבים אופציות לרכישת מניות בשיעור של 0.6% מסך המניות שהונפקו בהנפקה אשר בגינה הוקצתה חבילת האופציות לחברת הניהול, ובתנאים שבהם הוקצו לחברת הניהול¹⁰.

⁷ יצוין, כי בשנת 2023 הרווח המתואם לפני מס ולפני מענקים של החברה עלה על סך של 162.5 מיליון ש"ח ועל כן מר פרידמן זכאי למענק שנתי מקסימלי בגין שנת 2023 בסך של 1,750 אלפי ש"ח.

⁸ יצוין, כי בשנת 2023 הרווח המתואם לפני מס ולפני מענקים של החברה עלה על סך של 195 מיליון ש"ח ועל כן מר אבידן זכאי למענק שנתי מקסימלי בגין שנת 2023 בסך של 1,800 אלפי ש"ח.

⁹ יצוין כי ועדת התגמול ודירקטוריון אזורים ליווינג לא קבעו יעדים לקבלת מענק שנתי בגין שנת 2023 ונכון למועד אישור דוח זה לא אושר הענקת מענק כאמור.

¹⁰ בעקבות הנפקת מניות בדרך של הקצאת זכויות על ידי אזורים ליווינג בחודש דצמבר 2022, מר ערן ענבים זכאי ל- 54,001 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש למניות רגילות של אזורים ליווינג, אשר למועד זה טרם הוקצו לו בפועל.

מר לוי שטרסלר - סמנכ"ל כספים

מר לוי שטרסלר מכהן כמנהל כספים בחברה החל מיום 2 בספטמבר 2020. בגין כהונתו זכאי מר שטרסלר לתנאים העיקריים כדלקמן: (א) משכורת חודשית בסך של 66,000 ש"ח; (ב) זכאות לבונוס שנתי בהתאם לקבוע במדיניות התגמול של החברה¹¹; (ג) זכאות ל- 22 ימי חופשה בשנה; (ד) תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לנושאי משרה בכירה כגון ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות; (ה) זכאות לרכב כמקובל בחברה, לרבות נשיאה במלוא ההוצאות בגין אחזקת הרכב¹²; (ו) החזר הוצאות סבירות המוצאות במסגרת ולצורך מילוי תפקידו; (ז) הודעה מוקדמת של חודשיים; (ח) כתב התחייבות לשיפוי וביטוח בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בקרב נושאי משרה בחברה.

מר מאיר שמחה - סמנכ"ל הנדסה

מר מאיר שמחה מכהן בתפקיד סמנכ"ל הנדסה בחברה החל מיום 29 במאי 2015. בגין כהונתו זכאי מר שמחה לתנאים העיקריים כדלקמן: (א) משכורת חודשית בסך של 55,000 ש"ח; (ב) זכאות לבונוס שנתי בהתאם לקבוע במדיניות התגמול של החברה¹³; (ג) זכאות ל- 22 ימי חופשה בשנה; (ד) תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לנושאי משרה בכירה כגון ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות; (ה) זכאות לרכב כמקובל בחברה, לרבות נשיאה במלוא ההוצאות בגין אחזקת הרכב¹⁴; (ו) החזר הוצאות סבירות המוצאות במסגרת ולצורך מילוי תפקידו; (ז) הודעה מוקדמת של חודש; (ח) כתב התחייבות לשיפוי וביטוח בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בקרב נושאי משרה בחברה.

פירוט תגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה

מר ג'ק קליין

נכון למועד דוח תקופתי זה, מעניק מר קליין, חתנו של בעל השליטה, שירותים לחברה נכדה של החברה, וכן הינו מכהן (החל מסוף חודש דצמבר 2014), כדירקטור בחברה והחל מיום 29 במאי 2022 כסגן יו"ר דירקטוריון החברה. בימים 27 במרץ 2022 ו- 29 במרץ 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את חידוש הסכם ההתקשרות עם מר קליין לתקופה של שלוש (3) שנים נוספות שתחילתן ביום 13 במאי 2022, לרבות עדכון תנאיו, שעיקרם: (1) היקף המשרה של 100% כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה; (2) גמול חודשי בסך של 30 אלפי דולר ארה"ב (ברוטו); (3) החזר הוצאות שהוצאו על ידו במסגרת תפקידו. תנאי ההעסקה המעודכנים אושרו באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ביום 7 ביוני 2022. לפרטים אודות סדר יומה של האסיפה ותוצאותיה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-041127), כפי שתוקן בימים 30 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-067075), 31 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-055986) ו- 2 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-057123) ו- 8 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-058224), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים אודות מכלול תנאי ההתקשרות עם מר קליין, ראו באור 31 לדוחות הכספיים.

שכר דירקטורים

נכון למועד דוח תקופתי זה, הדירקטורים בחברה (לרבות דירקטורים חיצוניים) זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות בסכומים המרביים בתוספות לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, על-פי דרגת החברה כפי שתהא מעת לעת ועל פי מומחיותם. סך הגמול ששולם לדירקטורים (למעט יו"ר הדירקטוריון וסגן יו"ר הדירקטוריון) בשנת 2023 הוא 963 אלפי ש"ח.

ביטוח, פטור ושיפוי

לפרטים בדבר ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים, בדבר כתבי פטור שניתנו לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה שאינם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, ובדבר כתבי שיפוי שניתנו לבעל השליטה ויו"ר הדירקטוריון ולדירקטור שהינו קרובו, ראו באור 31 לדוחות הכספיים ותקנה 29א להלן.

¹¹ בחודש מאי 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הענקת בונוס שנתי למר שטרסלר בגין שנת 2022 בסך של 297 אלפי ש"ח. יצוין כי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה לא קבעו יעדים לקבלת מענק שנתי בגין שנת 2023 ונכון למועד אישור דוח זה לא הוחלט על מתן מענק בשיקול דעת.

¹² ממשכורתו של מר שטרסלר, סמנכ"ל הכספים של החברה, יופחת מס בגין זקיפת הטבת שווי הרכב, בהתאם לתקנות מס הכנסה כפי שתהיינה בתוקף מעת לעת.

¹³ בחודש מאי 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הענקת בונוס שנתי למר שמחה בגין שנת 2022 בסך של 247.5 אלפי ש"ח. יצוין כי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה לא קבעו יעדים לקבלת מענק שנתי בגין שנת 2023 ונכון למועד אישור דוח זה לא הוחלט על מתן מענק בשיקול דעת.

¹⁴ למשכורתו של מר שמחה, סמנכ"ל הנדסה של החברה, יתווסף גילום המס בגין זקיפת הטבת שווי הרכב, בהתאם לתקנות מס הכנסה כפי שתהיינה בתוקף מעת לעת.

בעל השליטה בתאגיד

(תקנה 21א)

נכון למועד פרסום דוח תקופתי זה, בעל השליטה בחברה הינו מר חיים (הרשי) פרידמן, המחזיק בשיעור של 65.96% ממניות החברה, רובן בעקיפין באמצעות חברת אדרים סטאר בע"מ, חברה בבעלותו המלאה¹⁵. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-002895), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

עסקאות עם בעל שליטה

(תקנה 22)

עסקאות לפי סעיף 4(270) לחוק החברות

לפרטים בדבר עסקאות חריגות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר לפי מיטב ידיעת החברה, החברה התקשרה בהן בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח, ראו ביאור 31 לדוחות הכספיים.

להלן פרטים בדבר עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי, שאינן עסקאות חריגות ואינן זניחות, ואושרו בתקופת הדוח או שעדיין בתוקף בתקופת הדוח:

ביום 8 ביולי 2021 אישרה ועדת הביקורת וביום 12 ביולי 2021 אישר הדירקטוריון את התקשרות חברה בבעלותה המלאה של החברה, בהסכם רכישה והסכם קומבינציה לרכישת מקרקעין בחולון, עליהם ניתן להקים על פי התב"ע כ- 69 יחידות דיור, ממנכ"ל חברה בת בבעלותו המלאה של בעל השליטה ומחברה בשליטתו. העסקה אושרה כעסקה שאינה חריגה ואינה זניחה, וזאת למען הזהירות ולאור האפשרות (תחת הנחה מחמירה) כי למר פרידמן, בעל השליטה בחברה, קיים עניין אישי בהתקשרות בהסכם.

ביום 26 באוגוסט 2023 אישרה ועדת הביקורת של החברה תיקון של תנאי ההסכם על ידי הקדמת תשלום יתרת התמורה שהיתה אמורה להיות משולמת לאחר מועד אישור תכנית איחוד וחלוקה עתידית מכוח תכנית מתחם מאושרת, בסכום של 1.7 מיליון ש"ח, על מנת לממן חלק מתשלום היטל ההשבחה הנדרש, ובהתחשב במצב התכנוני של הנכס.

למאפייני עסקאות זניחות (שאינן חריגות) עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי, שהחברה התקשרה בהן בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח, ראה סעיף ביאור 31 לדוחות הכספיים.

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

(תקנה 24)

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-002895), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המינים

(תקנה 24א)

לפרטים אודות ההון הרשום, ההון המונפק וניירות הערך ההמינים של החברה, ראו דוח מיידי של החברה מיום 9 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-004947) ודוח משלים לו מיום 10 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-005139), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה וכן באור 27 לדוחות הכספיים.

¹⁵ 3,232,566 מניות מתוך סך החזקותיו של מר הרשי מוחזקות באופן ישיר.

מרשם בעלי מניות

(תקנה 24ב)

לפרטים ראו מרשם בעלי המניות שצורף כנספח לדוח מיידי של החברה מיום 9 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-004947) ולדוח משלים לו מיום 10 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-005139), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

מען רשום

(תקנה 25א)

המען הרשום של התאגיד: ארניה אוסוולדו 32, תל-אביב
כתובת הדואר האלקטרוני: lilach@azorim.co.il
טלפון: 03-7613401, 03-5632770
פקסימיליה: 03-7613405

הדירקטורים של החברה

(תקנה 26)

1. חיים (הרש) פרידמן - יו"ר דירקטוריון החברה

AD855533	מספר דרכון
1.7.1950	תאריך לידה
ארניה אוסולדו 32, תל אביב	מען להמצאת כתבי בי-דין
קנדית	נתינות
הוועדה למכירת נכסים, ועדת תרומות, ועדת השקעות	חבר בוועדות דירקטוריון
בעל השליטה בתאגיד	האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
כדירקטור - 6.2.2013; כיו"ר הדירקטוריון - 10.3.2013 ¹⁶	מועד תחילת כהונתו
משפט מסחרי וחשבונאות	השכלה
מנהל עסקים	עיסוקו בחמש השנים האחרונות
ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ, אזורים השקעות; Elizabeth Investments ;Foustanian Limited ; Fourier Systems Ltd ; Polystar Group ; Limited H.F. ; Fourtec-Fourier Technologies Ltd Beer Towers – King ; Investments Limited ; Adarim Star Ltd ; MIBA Star Ltd ; Solomon Ltd Paltura Technologies ; Columbia Enterprises Ltd .Ltd	תאגידיים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור
לא	דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
כן. חמוי של מר ג'ק קליין – סגן יו"ר הדירקטוריון	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
לא	האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/בעל כשירות מקצועית

2. ג'ק (ינקי) קליין - דירקטור (סגן יו"ר הדירקטוריון)

488543510	מספר דרכון
26.2.1978	תאריך לידה
Prat Avenue 958 Montreal, QC H2V 2V1 Canada	מען להמצאת כתבי בית-דין
אמריקאית	נתינות
הוועדה למכירת נכסים	חבר בוועדות דירקטוריון
מעניק שירותי ליווי עסקי, ייעוץ ושיווק לחברה נכדה	האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
1728.12.2014	מועד תחילת כהונתו
בוגר Upstate New ,Peekskil Community College .York	השכלה
מתן שירותי ליווי עסקי, ייעוץ ושיווק לחברה נכדה עיסוק בפרויקטים שונים לייזום ומכירות בתחום הנדל"ן.	עיסוקו בחמש השנים האחרונות
אין	תאגידיים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור
לא	דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
כן. חתנו של בעל השליטה מר חיים (הרש) פרידמן	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
לא	האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/בעל כשירות מקצועית

16 הארכת כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה אושרה על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה מיום 4 ביולי 2023.

17 הארכת כהונתו כסגן יו"ר דירקטוריון החברה אושרה על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה מיום 4 ביולי 2023.

3. נורית פלג - דירקטורית בלתי תלויה

023769540	ת.ז.
22.10.1968	תאריך לידה
המסילה 32/4, הרצליה	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית	נתינות
חברה בוועדת הביקורת, ועדת התגמול ובוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	חברה בוועדות דירקטוריון
לא	האם היא עובדת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
¹⁸ 20.12.2020	מועד תחילת כהונתה
לימודי עתודה טכנולוגית, הנדסאית אלקטרוניקה, סינגלובסקי תל-אביב; תואר ראשון במשפטים, המכללה למנהל.	השכלה
דח"צית בחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ (כיום); דח"צית בחברת דליה חברות אנרגיה בע"מ (כיום); דח"צית בחברת גבאי מניבים ופיתוח בע"מ (-2017-2020).	עיסוקה בחמש השנים האחרונות
רני צים מרכזי קניות בע"מ ודליה חברות אנרגיה בע"מ.	תאגידי נוספים בהם היא מכהנת כדירקטורית
דירקטורית בלתי תלויה ¹⁹	דירקטורית חיצונית או בלתי תלויה
לא	האם היא בת משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
לא	האם היא בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית/ בעלת כשירות מקצועית

4. אברהם (רמי) זיו - דירקטור

7126691	ת.ז.
30.6.1942	תאריך לידה
מאוריצי ויטלה 9, תל אביב	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית	נתינות
ועדת השקעות	חבר בוועדות דירקטוריון
לא	האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
²⁰ 1.2.2015	מועד תחילת כהונתו
בוגר הנדסת בניין, הטכניון	השכלה
יועץ לעיריית מודיעין (כיום).	עיסוקו בחמש השנים האחרונות
אין	תאגידי נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור
לא	דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
לא	האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ בעל כשירות מקצועית.

¹⁸ הארכת כהונתה כדירקטורית בלתי תלויה אושרה באסיפה הכללית השנתית של החברה ביום 4 ביולי 2023.

¹⁹ ביום 4 בנובמבר 2020 אישרה ועדת הביקורת בהתאם לסעיף 1 לחוק החברות, כי מתקיימים לגבי הגברת נורית פלג תנאי הכשירות לדירקטור חיצוני הקבועים בסעיפים 240(ב) עד (ו) לחוק החברות, וכי עומדת בתנאים הנדרשים לסיווגה כדירקטורית בלתי תלויה.

²⁰ הארכת כהונתו כדירקטור אושרה באסיפה הכללית השנתית של החברה ביום 4 ביולי 2023.

5. ליאור מור - דירקטור חיצוני

038559860	ת.ז.
29.2.1976	תאריך לידה
אסותא 35ב (ת.ד 379), אבן יהודה	מען להמצאת כתבי-דין
ישראלית	נתינות
חבר בוועדת הביקורת, ועדת התגמול ובוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	חבר בוועדות דירקטוריון
לא	האם הנו עובד של התאגיד, של חברה בת, של חברה קשורה או של בעל עניין בו
219.1.2020	מועד תחילת כהונתו
תואר שני במנהל עסקים (MBA) מאוניברסיטת תל אביב.	השכלה
תואר ראשון בכלכלה וניהול-המכללה האקדמית ת"א-יפו.	
מנכ"ל סילברסטין נכסים לימיטד בע"מ בישראל (כיום); דירקטור חיצוני בדנאל (אדיר יהושע) בע"מ (כיום); דירקטור בלתי תלוי באם.אר.פי השקעות בע"מ (2017 - 2019); דירקטור בלתי תלוי בסטרוברי פילדס ריט לימיטד בע"מ (דצמבר 2015-2018).	עיסוקו בחמש השנים האחרונות
קבוצת אר. מור בע"מ; דנאל (אדיר יהושע) בע"מ	תאגידי נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור
דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
כן	האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/בעל כשירות מקצועית.

6. אברהם אלימלך - דירקטור חיצוני

063023246	ת.ז.
23.4.1954	תאריך לידה
מנוחה 5, תל אביב	מענו להמצאת כתבי-דין
ישראלית	נתינות
חבר בוועדת הביקורת, ועדת התגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדה למכירת נכסים ובוועדת השקעות.	חבר בוועדות דירקטוריון
לא	האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
229.1.2020	מועד תחילת כהונתו
תואר שני במנהל עסקים (MBA) מאוניברסיטת תל אביב.	השכלה
תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן.	
לימודי תעודה שמאות וניהול מקרקעין.	
דירקטור בחברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ (כיום); דירקטור עצמאי בלידר הנפקות (1993) בע"מ (כיום).	עיסוקו בחמש השנים האחרונות
מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ ולידר הנפקות (1993) בע"מ.	תאגידי נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור
דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
כן	האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/בעל כשירות מקצועית.

21 הארכת כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה אושרה על-ידי אסיפת בעלי המניות בחברה מיום 2 בינואר 2023.

22 הארכת כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה אושרה על-ידי אסיפת בעלי המניות בחברה מיום 2 בינואר 2023.

נושאי משרה בכירה של התאגיד

(תקנה 26א)

להלן פירוט אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה שפרטיהם לא הובאו בהתאם לתקנה 26 לעיל, נכון למועד פרסום הדוח:

1. רון אבידן - מנכ"ל

ת.ז.	024163743
תאריך לידה	7.11.1968
תאריך תחילת כהונתו	23 ^{16.5.2019}
תפקיד בתאגיד, בחברת בת, בחברה קשורה או בבעל עניין	מנהלה הכללי של החברה, דירקטור בחברות בנות פרטיות בבעלותה של החברה, וכן דירקטור בריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ.
השכלה	מוסמך מנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב; בוגר כלכלה וניהול, אוניברסיטת תל אביב.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	מנהל כללי בחברת עופר השקעות בע"מ (2012 - אפריל 2019); דירקטור בחברת מליסרון בע"מ (2012 - מרץ 2019).
האם הוא בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר בתאגיד	לא
האם מורשה חתימה עצמאי בחברה	לא

2. לוי שטרסלר - סמנכ"ל כספים

ת.ז.	024838245
תאריך לידה	13.1.1970
תאריך תחילת כהונתו	2.9.2020
תפקיד בתאגיד, בחברת בת, בחברה קשורה או בבעל עניין	סמנכ"ל כספים, וכן דירקטור בחברות בנות פרטיות בבעלותה.
השכלה	בוגר כלכלה וחשבונאות האוניברסיטה העברית; בעל תעודת רואה חשבון
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	סמנכ"ל כספים אאורה השקעות בע"מ (2018-2020).
האם הוא בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר בתאגיד	לא
האם מורשה חתימה עצמאי בחברה	לא

3. מאיר שמחה - סמנכ"ל הנדסה ותכנון

ת.ז.	033371972
תאריך לידה	10.1.1977
תאריך תחילת כהונתו	12.4.2015
תפקיד בתאגיד, בחברת בת, בחברה קשורה או בבעל עניין	סמנכ"ל הנדסה ותכנון
השכלה	בוגר הנדסה אזרחית, טכניון מוסמך הנדסה אזרחית, טכניון
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	סמנכ"ל הנדסה ותכנון בחברה
האם הוא בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר בתאגיד	לא
האם מורשה חתימה עצמאי בחברה	לא

²³ הארכת כהונתו כמנכ"ל החברה אושרה על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה מיום 7 ביוני 2022, למשך 4 שנים נוספות, בתוקף החל מיום 16 במאי 2022.

4. יהונתן בראל - סמנכ"ל שיווק ומכירות²⁴

ת.ז.	305388183
תאריך לידה	04.04.1991
תפקיד בתאגיד, בחברת בת, בחברה קשורה או בבעל ענין	סמנכ"ל שיווק ומכירות
תאריך תחילת כהונתו	23.11.2021
השכלה	תיכונית
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	מנהל מכירות ארצי בחברה (2018-2021); סמנכ"ל מכירות בחברה (2021-2023).
האם הוא בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר בתאגיד	לא
האם מורשה חתימה עצמאי בחברה	לא

5. איל טישל - סמנכ"ל התחדשות עירונית

ת.ז.	043391028
תאריך לידה	21.07.1981
תאריך תחילת כהונתה	18.10.2022
תפקיד בתאגיד, בחברת בת, בחברה קשורה או בבעל ענין	סמנכ"ל התחדשות עירונית
השכלה	תואר ראשון במשפטים ומנהל עסקים ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת רייכמן
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל דמרי גלים בע"מ (2020-2022); מנהל אגף התחדשות עירונית בחברת אאורה השקעות (-2015-2020).
האם היא בעלת עניין או בת משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר בתאגיד	לא
האם מורשה חתימה עצמאי בחברה	לא

6. סבטלנה צוקר - חשבת

ת.ז.	320570740
תאריך לידה	29.11.1972
תאריך תחילת כהונתה	01.08.2022
תפקיד בתאגיד, בחברת בת, בחברה קשורה או בבעל ענין	חשבת
השכלה	תואר ראשון בכלכלה מהאוניברסיטה להנדסה טכנולוגית (אוקראינה); תואר ראשון בחשבונאות מאוניברסיטת תל-אביב; מוסמכת כרואת חשבון.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	עוזרת חשב וחשבת בחברה.
האם היא בעלת עניין או בת משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר בתאגיד	לא
האם מורשה חתימה עצמאי בחברה	לא

²⁴ עד ליום 30 ביוני 2023 כיהן מר גיל גורביץ כסמנכ"ל השיווק של החברה.

7. מיכאל גילינסקי - מבקר פנים

028795284	ת.ז.
13.12.1971	תאריך לידה
13.5.2012	תאריך תחילת כהונתו
מבקר פנים בחברה ובחברות הקבוצה	תפקיד בתאגיד, בחברת בת, בחברה קשורה או בעל ענין
בוגר משפטים ומנהל עסקים המרכז הבינתחומי הרצליה	השכלה
מוסמך מנהל עסקים המכללה למינהל בראשון לציון מבקר פנים בחברות: אופק שלי, פסגות קבוצה, שחל טלרפואה, ברימאג דיגיטל אייג'י, קנט, ובנוסף במס' עמותות. שותף אודיט בקרה וביקורת, חבר ועד מנהל בעמותות (בית תפילה ישראלי, קהילה ישראלית שוויונית שוהם, מכמנים), יו"ר ועדת ביקורת בתנועה הרפורמית.	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות
לא	האם הוא בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר בתאגיד
לא	האם מורשה חתימה עצמאי בחברה

מורשה חתימה של התאגיד

(תקנה 26ב)

אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים כמשמעם בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ט-1968.

רואה החשבון המבקר של התאגיד

(תקנה 27)

בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון, מרכז עזריאלי 1, תל אביב.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

(תקנה 29ג)

(1) ביום 2 בינואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, את הארכת מינויים של ה"ה אברהם אלימלך וליאור מור, לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים כדירקטורים חיצוניים בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 28 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-143446) ומיום 2 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-001252), המובא כאן על דרך ההפניה.

(2) ביום 4 ביולי 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (בס"ק זה: "האסיפה"), את ההחלטות כדלקמן: (1) מינוי מחדש של משרד רואי החשבון בריטמן אלמגור זהר ושות' כרואה החשבון המבקר של החברה לתקופת כהונה ששיומה במועד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה; (2) הארכת כהונתם של הדירקטורים בחברה (שאינם דירקטורים חיצוניים) בדירקטוריון. לפרטים נוספים אודות סדר יומה של האסיפה ותוצאותיה, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 30 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-057714), ו- 4 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-074934) וכן באור 31 בדוחות הכספיים.

החלטות החברה

(תקנה 29א)

ביטוח נושאי משרה

ביום 6 במרץ 2023, אישרה ועדת התגמול את התקשרות החברה ביחס לתקופה שמיום 10 בפברואר 2023 (תום תקופת פוליסת הביטוח הקיימת), בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה לפי תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000. בהתאם לאישור ועדת התגמול, הפוליסה הוארכה לתקופה של 18 חודשים. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-024645) ובאור 31 לדוחות הכספיים.

כתבי פטור ושיפוי

- (1) לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה שאינם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם ניתנו כתבי פטור ושיפוי בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה מיום 17 באוקטובר 2011.
- (2) לבעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון, מר חיים הרש פרידמן, ניתן כתב שיפוי בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה מיום 7 ביוני 2022.
- (3) למר ג'ק קליין, סגן יו"ר הדירקטוריון, שהינו קרובו של בעל השליטה בחברה, ניתן כתב שיפוי בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה מיום 7 ביוני 2022.

תאריך: 25 במרץ 2024

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

מנכ"ל
סמנכ"ל כספים

שמות החותמים ותפקידם:

רון אבידן
לוי שטרסלר



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ליום 31 בדצמבר 2023

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. רון אבידן, מנכ"ל;

2. לוי שטרסלר, סמנכ"ל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בביקוח 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.

ההנהלה, בביקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בביקוח הדירקטוריון כללה הערכת סיכוני הדיווח והגילוי וקביעה מהם ההליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי ומהן היחידות העסקיות הרלוונטיות להערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בחברה, הערכת אפקטיביות של הבקרות הפנימיות באמצעות טסטים שבוצעו על ידי החברה (באמצעות יועצים חיצוניים) הן על רכיבי המעטפת, כגון VA1 בקרות ברמת הארגון (Controls Level Entity) תהליך עריכה וסגירת הדוחות הכספיים ובקרות כלליות על מערכות המידע (Information Technology General controls) והן על תהליכים אשר זוהו על ידי ההנהלה כתהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, שהינם: הכנסות ממכירות דירות למגורים וניהול תקבולים מלקוחות; מלאי, רכש קבלנים ונדל"ן להשקעה; אשראי לזמן קצר וזמן ארוך.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בביקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31 בדצמבר 2023 ("מועד הדיווח"), הינה אפקטיבית.

הצהרות מנהלים - לפי תקנה 9ב(ד) (1) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים, התש"ל - 1970

הצהרת מנהל כללי

אני, רון אבידן, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (להלן: "הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד ולדירקטוריון של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

25 במרץ 2024

תאריך

רון אבידן, מנכ"ל

אני, לוי שטרסלר, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (להלן: "הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד ולדירקטוריון של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - ג. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ד. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישורין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
 - ד. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ה. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ו. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

לוי שטרסלר
סמנכ"ל כספים

25 במרץ 2024
תאריך