



אזורים
Living

שכירות ארוכת טווח

ריט אזורים – ה.פ ליווינג 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
- נספח א' – הערכות שווי
- נספח ב' – אישור רו"ח בדבר עמידה בתנאי קרן ריט

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/חברות-ציבוריות-בקבוצה/>. למען הסר ספק, בכל מקרה של אי התאמה בין המידע המופיע בדוח זה לבין המידע בדוח התקופתי שפורסם באתר מגנא, הנוסח המחייב יהא הנוסח המפורסם באתר מגנא



ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

פרק א' – תיאור עסקי התאגיד

תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	<u>בותרת</u>	<u>סעיף</u>
5	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	.1
7	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	.2
7	דיבידנדים	.3
8	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	.4
8	מדיניות ההשקעות של הקרן	.5
8	מדיניות מימוש נכסים	.6
8	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	.7
21	תחום הנדל"ן המניב למגורים - רמת המצרף	.8
26	נכסי המקרקעין - כללי	.9
27	התאמות ברמת החברה	.10
28	נכסים מניבים בהקמה	.11
29	קרקעות להשקעה	.12
31	מבנים מניבים מהותיים מאוד	.13
67	מוצרים ושירותים	.14
68	לקוחות	.15
68	שיווק והפצה	.16
68	עונתיות	.17
69	רכוש קבוע ומשרדים	.18
69	הון אנושי	.19
71	הון חוזר	.20
71	מימון	.21
73	מיסוי	.22
73	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	.23
77	הסכמים מהותיים	.24
77	הליכים משפטיים	.25
79	יעדים ואסטרטגיה עסקית	.26
81	צפי להתפתחות עסקית בשנה הקרובה	.27
81	דיון בגורמי הסיכון	.28

מבוא

להלן תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2023, הסוקר את התאגיד והתפתחות עסקיו, כפי שחלו בשנת 2023. דוח זה נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ומהווה את חלק א' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 ("הדוח התקופתי"). הנתונים המופיעים בדוח זה נכונים ליום 31 בדצמבר 2023 אלא אם צוין אחרת.

בחלק מדוח זה, כללה החברה, ביחס לעצמה ולחברה המוחזקת על ידה (להלן: "הקבוצה" או "החברה" או "התאגיד"), גם מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. מידע כאמור, כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטתה של החברה ("מידע צופה פני עתיד"). מידע צופה פני עתיד יזוהה בדרך כלל באמצעות ביטויים כגון: "אנו מאמינים", "החברה צופה", "החברה מתכוונת", "החברה מעריכה", "החברה חוזה" וביטויים דומים. מידע צופה פני עתיד משקף את נקודת המבט הנוכחית של החברה בנוגע לאירועים עתידיים והוא מבוסס על הערכותיה הסובייקטיביות של הנהלת החברה, אשר הסתמכה, בין השאר, על ניתוח מידע כללי שהיה בפניה במועד עריכת הדוח ובכללו פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים, אשר לא ניתנה בהם התחייבות לנכונות או שלמות המידע הכלול בהם, ונכונותו לא נבחנה על ידי הנהלת החברה באופן עצמאי, ולכן נתון לסיכונים ולחוסר וודאות. כמו כן, התממשותו או אי התממשותו של מידע צופה פני עתיד תלויה בגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה.

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. בללי

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 10 בדצמבר 2019 כחברה פרטית בשם ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("החברה" או "הקרן"). ביום 5 בפברואר 2020 השלימה החברה, באמצעות תשקיף רישום למסחר ותשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף הנושא תאריך 4 בפברואר 2020 ולהודעה משלימה מיום 3 בפברואר 2020 (ביחד: "התשקיף"), את ההנפקה הראשונה לציבור של מניותיה במסגרתה הונפקו לציבור סך של 40,000,000 מניות שהיוו כ- 64.41% מההחזקות בחברה והחל מיום 9 בפברואר 2020 ואילך, נסחרים ניירות הערך של החברה בבורסה.

החברה הנה קרן להשקעה במקרקעין, המתמקדת בתחום הדיור להשכרה.

בקרן להשקעות במקרקעין מוסדרת פעילותה של החברה, בין היתר, מכוח פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("הפקודה"). במסגרת תיקון 222 לפקודה, אשר נכנס לתוקף בחודש יוני 2016, נקבעו הוראות לעניין השקעה של קרנות להשקעה במקרקעין לצורכי דיור להשכרה ומקרקעין מניבים לצורכי דיור להשקעה.

בעלת השליטה בקרן הינה אזורים בנין (1965) בע"מ ("אזורים בנין") המחזיקה במישרין ובעקיפין נכון למועד פרסום הדוח ב- 37.37% ממניות החברה וב- 100% ממניות חברת הניהול של הקרן¹.

1.2. תיאור תמציתי של פעילות החברה-

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

לצורך ניהול פעילותה, התקשרה הקרן ביום 3 בפברואר 2020 עם ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת ("חברת הניהול"), שותפות מוגבלת בשליטתה המלאה (בעקיפין) של אזורים בנין, בהסכם ניהול, לפיו תספק חברת הניהול לחברה שירותי ניהול וייעוץ, לרבות שירותי איתור השקעות בתחום פעילות החברה ("הסכם הניהול"). בנוסף, התקשרה החברה עם חברת הניהול בהסכם ניהול ייזום לפיו תספק חברת הניהול לחברה שירותי ייזום וניהול הקמת פרויקטים ("הסכם הייזום").

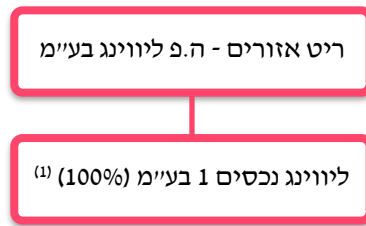
לפרטים נוספים בנוגע להתקשרות עם חברת הניהול ולהסכמי הניהול והייזום ראו סעיפים 9.2 ו-9.3 בתקנה 22 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה. בהמשך להודעתה של חברת הניהול על נכונותה לנהל מגעים עם החברה בנוגע להפחתת דמי הניהול וביצוע עדכונים נוספים בהסכם הניהול ובהסכם הייזום, מתקיימים מגעים בין החברה לבין חברת הניהול בקשר לעדכון ההסכמים. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 28 בדצמבר 2023 (מספר אסמכתא - 01-2023-142728) וסעיף 8.11 בדוח הדירקטוריון.

נכון למועד חתימת הדוח הקרן התקשרה בעסקאות המשקפות סך כולל של כ- 2,380 יח"ד ב- 11 מתחמי מגורים בפיזור ארצי:

- 4 נכסים מניבים הכוללים כ- 770 יח"ד להשכרה ארוכת טווח.
- 5 פרויקטים שונים בייזום עצמי של הקרן הכוללים כ- 1,278 יח"ד להשכרה ארוכת טווח הנמצאים נכון למועד הדוח בשלבי תכנון והקמה שונים.
- 2 מתחמי מגורים בהם התקשרה הקרן בהסכמים לרכישת מלאי דירות מיזמים האחרים בהיקף כולל של כ- 2164 יח"ד אשר נכון למועד הדוח, נמצאות בתהליכי הקמה.

¹ אזורים בנין נחשבת לבעלת השליטה בחברה כמשמעות המונח בסעיף 268 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). אזורים בנין מוחזקת במלואה על ידי אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ.
2 לפרטים אודות אי עמידת צד ג' בתנאי המתלה בפרויקט בחיפה והתקשרות החברה בהסכם לביטול פרויקט בני ברק לאחר תאריך המאזן ראו ביאור 7 וביאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים בהתאמה.

1.3. תרשים מבנה החזקות החברה



(1) **ליווינג נכסים 1 בע"מ ("חברת הנכסים")** – חברה פרטית בבעלותה המלאה של החברה (לשעבר: ריט אזורים - ליווינג בע"מ), אשר הינה בעלת זכויות חכירה מהוונות בנכס המניב בראשון לציון ובנכס המניב באור יהודה, כמפורט בסעיפים 11.1 ו-11.2 להלן, בהתאמה.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

2.1. ביום 7 בדצמבר 2023 הנפיקה החברה 23,502,976 מניות רגילות ו-16,452,083 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, כתוצאה מהנפקת זכויות, על פי דוח הצעת מדף מיום 16 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2022-01-138607), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה, שפורסם על פי תשקיף מדף של החברה הנושא תאריך 3 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-013797), בתמורה לסך כולל (ברוטו) של כ-94 מיליון ש"ח.

2.2. ביום 19 בדצמבר 2023 ביצעה החברה הנפקה פרטית של 60,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, למשקיעים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך כולל (ברוטו) של כ-53 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 12 בדצמבר 2023 ו-18 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-134946 ו-2023-01-137199, בהתאמה).

3. דיבידנדים -

ממועד הקמת החברה ועד למועד עריכת דוח זה, החברה טרם חילקה דיבידנדים. לפרטים אודות מדיניות חלוקת הדיבידנדים של החברה והוראות דין שהחברה כפופה להן לעניין חלוקת דיבידנד, ראו ביאור 14 ח' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023. לפרטים על מגבלות על חלוקת דיבידנדים במסגרת הסכמי הלוואות עם מוסדות פיננסיים ובמסגרת שטרי הנאמנות של החברה (סדרה א וסדרה ב') ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023.

חלק שני – מידע אחר

4. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

נכון לתקופת הדוח, לחברה תחום פעילות עיקרי אחד בו היא עוסקת שהינו נדל"ן למגורים מניב. לדיון במידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ("הדוחות הכספיים לשנת 2023"), ראו את דוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח זה להלן.

5. מדיניות ההשקעות של הקרן

לפרטים אודות מדיניות ההשקעות של החברה, ראו סעיף 26 להלן.

6. מדיניות מימוש נכסים

להנהלת החברה אין מדיניות קבועה בקשר עם מימוש נכסיה. רכישה או מימוש של נכסי נדל"ן מניב נבחנים מעת לעת על ידי הנהלת החברה, לאחר ביצוע בדיקת כדאיות העסקה הספציפית. עם זאת, יצוין כי בכוונת החברה לבחון את האפשרות למימוש נכסים או חלקם (לרבות באמצעות הכנסת שותפים), וכן לבחון את האפשרות לבטל עסקאות הניתנות לביטול לרכישת נכסים, בשים לב לתנאי השוק בכלל ולהשלכות הנובעות מהגידול באינפלציה ובריבית וכן מהשלכותיה הפוטנציאליות של מלחמת חרבות ברזל. לפרטים נוספים בעניין זה, ראו סעיף 7 להלן.

7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן יתוארו המגמות, ההתפתחויות והאירועים העיקריים בסביבה המקרו כלכלית בה פועלת החברה, אשר להערכת החברה צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות של החברה או על התפתחות עסקיה.

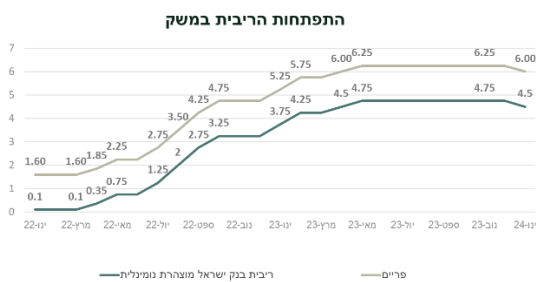
7.1 הכלכלה הישראלית - השפעות אינפלציה וריבית-

שנת 2022 התאפיינה בהתעצמות אינפלציה בין היתר על רקע עליית מחירי האנרגיה והסחורות בעולם בעקבות פרוץ המלחמה באוקראינה, שיבושים בשרשראות אספקה ומגבלות היצע ומנגד הרחבות מוניטריות של הבנקים המרכזיים הגדולים, בחודש ינואר 2023 שיעור האינפלציה השנתי עמד על 5.4%, השיעור הגבוה ביותר משנת 2008. במהלך שנת 2023 קצב האינפלציה התמתן - הן כתוצאה מהתמתנות הביקושים בהשפעת המדיניות המוניטרית המרסנת בישראל (ובעולם) והן כתוצאה מהמשך דעיכת לחצי ההיצע. יצוין כי שיעור האינפלציה בישראל היה נמוך משיעור האינפלציה ברוב המדינות המפותחות בעולם. במהלך שנת 2023 האינפלציה התמתנה בהדרגה לשיעור של 3%, כאשר נכון לשנים עשר החודשים האחרונים שהסתיימו במועד פרסום הדוח שיעור האינפלציה עומד על כ-3% משמעות הדבר הינה כי קצב האינפלציה נכנס לתחום יעד יציבות המחירים הקבוע בחוק בנק ישראל

מגמות אלו נצפו גם בעולם כאשר שיעור האינפלציה נכון ל31 בדצמבר 2023 הינו כ- 3.4% בארה"ב, כ-4% בבריטניה וכ- 2.9% באיחוד האירופי.

בניסיון לרסן את האינפלציה, החל משנת 2022 החלו הבנקים המרכזיים בעולם להעלות את שיעור הריבית; הריבית בארה"ב, בבריטניה ובאיחוד האירופי טיפסה ל- 5.5% , 5.25% ו-4.5% בהתאמה. בהתאם ובמקביל, החל מחודש אפריל 2022 החליט גם בנק ישראל להעלות את הריבית ובקצב מהיר במספר פעימות, משיעור של 0.25% עד לשיעור של 4.75% בחודש ינואר 2023. שיעור ריבית גבוה זה, התקיים במשק הישראלי לכל אורך שנת 2023 והשפיע באופן ניכר על הפעילות במשק בכלל וענף הנדל"ן בפרט. בחודש ינואר 2024, החליט בנק ישראל להוריד את שיעור הריבית ב-0.25%, כך שנכון למועד הדוח, שיעור ריבית בנק ישראל עומד על 4.5% וריבית הפריים הינה 6%.

לפי תחזית בנק ישראל, בשנת 2024 צפוי שיעור האינפלציה לעמוד על 2.4% ובשנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.0%.³ על פי התחזית, הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 3.75% / 4.0% בממוצע ברבעון הרביעי של שנת 2024.



מדד תשומות הבנייה עלה אף הוא במהלך שנת 2023, בשיעור של 2.0%, שיעור נמוך ביחס לשנת 2022, בה עלה המדד ב- 4.8%.⁴ העלייה במדד תשומות הבנייה עלולה לגרום להתייקרות עלויות הבנייה של הפרויקטים שבהקמה.

לעליית הריבית והאינפלציה השפעה מהותית על פעילותה של החברה. אינפלציה מביאה ללחצים לעליית מחירי הביצוע של פרויקטים של החברה ולצמיחת התחייבויותיה הכספיות הצמודות למדד שלקחה החברה עבור מימון נכסיה השונים. חלק מעליית האינפלציה התבטא בעליית מחירי

3

<https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/%D7%94%D7%A6%D7%99%D7%A4%D7%99%D7%95%D7%AA-%D7%9C%D7%90%D7%99%D7%A0%D7%A4%D7%9C%D7%A6%D7%99%D7%94-%D7%9E%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%95%D7%A8%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%A9%D7%95%D7%A0%D7%99%D7%9D-%D7%A0%D7%95%D7%91%D7%9E%D7%91%D7%A8->
/2022

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/017/10_24_017b.pdf⁴

השכירות אשר משפיעים לחיוב על שווי נכסי החברה היות והסכמי השכירות בחברה צמודים למדד המחירים לצרכן.

עליית הריבית בשיעור חד ובקצב מהיר כמו שנחווה במשק הישראלי, משפיעה באופן מהותי על עלויות המימון של החברה כמו גם על הנזילות בשוק, שיעורי המינוף הנדרשים מהחברה והנגישות למקורות מימון החיוני בתחום הפעילות הנשען ברובו על הון זר. להערכת החברה, שיעור ריבית בנק ישראל אשר מייקר מאד את הלוואות הדיור (משכנתאות) עשוי להביא משקי בית לפנות לאלטרנטיבת השכירות. התפתחות עודף ביקוש לשכירות דירות עשויה להביא להמשך עלייה של מחירי השכירות בשנה הקרובה.

להלן התייחסות של השפעות הריבית והאינפלציה ובהתייחסות לנכסי החברה בהתאם למאפייניהם:

נכסיה המניבים של החברה: הכנסות החברה בנכסיה המניבים הושפעו לחיוב כתוצאה מעליית האינפלציה היות והסכמי השכירות בהן התקשרה החברה מול שוכריה הינם צמודים למדד המחירים לצרכן. מנגד התחייבויותיה של החברה למימון נכסים אלו הינן צמודות למדד המחירים לצרכן והושפעו בהתאמה מעליית המדד לאורך השנה.

פרויקטים להקמה: החברה חוותה השפעה מהותית לרעה על פרויקטים אותם היא מקדמת להקמת נכסי דיור להשכרה, עליית הריבית והאינפלציה מייקרת את עלות הקמתם, ומגדילה את דרישות ההון העצמי 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 אינפלציה, כמו גם צמצום ההיצע המתפתח כתוצאה מהבלימה בשוק הנדל"ן עשויה להשפיע לחיוב על השווי העתידי של הנכס וההכנסות שינבעו ממנו.

פרויקטים וקרקעות ממומנים בהלוואות קצרות טווח צמודות לריבית פריים. העלייה המהירה בריבית הביאה לגידול משמעותי בעלויות המימון והשפיעה לשלילה על תזרים המזומנים של החברה.

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

החברה החלה להיערך כבר במהלך שנת 2022 להתפתחויות במשק ובפרט השלכות האינפלציה והריבית. זאת באמצעות בלימת קצב הצמיחה ועסקאות להגדלת הפורטפוליו, וגיוסי הון. גם במהלך תקופת הדוח פעלה החברה להגדלת בסיס ההון ויתרות הנזילות הן באמצעות גיוס הון בדרך של הנפקת זכויות והן באמצעות גיוס חוב על ידי הנפקת אגרות חוב להמרה.

נכון למועד פרסום הדוח, בכוונת החברה להמשיך ולפעול על מנת להוציא לפועל את הפרויקטים לגביהם היא מקדמת נכון לעתה תהליכי תכנון ורישוי. בנוסף, החברה תפעל להתקשר בהסכמי מימון מול גופים מלווים ו/או בדרך של ביצוע הנפקות נוספות של אגרות חוב בהתחשב בגידול בדרישות השקעת ההון ולצורך עמידה בהוצאות המימון של פרויקטים קיימים בתחום הפעילות. כמו כן, במהלך שנת 2023 החלה החברה לבחון את אפשרות הביטול של חלק מעסקאות רכישה שביצעה ו/או למכור בשלמות ו/או בחלקיות נכסים ו/או עסקאות ו/או קרקעות בבעלותה, זאת על מנת לשפר את נזילות החברה ויכולתיה לקדם את הקמת הפרויקטים. במהלך חודש פברואר 2024, התקשרה החברה בהסכם לביטול פרויקט בני ברק (ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח).

7.2. מלחמת חרבות ברזל

באוקטובר 2023 החלה מלחמה במדינת ישראל לאחר שארגוני הטרור בעזה ביצעו טבח רחני נפשע בישראל. למלחמה השלכות כלכליות שונות, הן על הפעילות הריאלית [לרבות על שוק הנדל"ן] והן על השווקים הפיננסיים. מידת אי-הוודאות לגבי עומק ואורך הפגיעה גדולה מאוד ותושפע ממשך הלחימה וההתפתחויות בה. בעקבות ההכרזה על מלחמת "חרבות הברזל", בוצע גיוס נרחב של חיילי מילואים, פונו ישובים בגזרה דרומית והצפונית של מדינת ישראל, הוטלו מגבלות על לימודים במערכת החינוך וכן על התכנסויות מרובות משתתפים ועוד.

ערב פרוץ המלחמה רמת הפעילות במשק היתה גבוהה אף על פי שקצב הצמיחה היה במגמת התמתנות קלה, אך עדיין גבוה מהתחזיות. 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 מהיעדרות עובדים בשל גיוס למילואים וסגירת מוסדות החינוך, וכן מפגיעה בהון הפיזי וביכולת לעבוד באזורי הלחימה ובאזורים מאוימים. אלו גם יוצרים שיבוש מסוים בייצור ובשרשראות האספקה. ההשקעה בענפי המשק צפויה להיפגע לאור אי הוודאות והעלייה בעלויות המימון כפי שבאה לידי ביטוי בעליית התשואות בשוק אגרות החוב הקונצרניות. נכון להיום, 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 לקיזוז הוצאותיה וההשפעה של קיזוז זה על המשק
- עוצמת הפגיעה בהכנסות ממסים בשל השפעות המלחמה על המשק, וקצב התאוששותו.

בענף הנדל"ן והבנייה קיימים סיכונים פיננסיים בלתי מבוטלים אשר תומחרו בעלייה בסיכון בשוק אגרות החוב עוד טרם המלחמה. המגבלות על רקע המלחמה שהוזכרו מעלה, יחד עם האיסור על כניסתם של

עובדים פלסטיניים בענף (וקושי בהבאת עובדים זרים בתחום הנדל"ן) כמו הירידה בהיקף העסקאות למכירת דירות צפויות 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.

תחום הדיור להשכרה למגורים בו פועלת החברה, נתפס כצריכה הכרחית למשקי הבית וככזה הביקוש למוצר צפוי להיות קשיח באופן יחסי גם בעתות מלחמה. עם זאת, החברה חשופה לגורמי סיכון שונים הנובעים מהשפעות המלחמה, וביניהם:

(1) השפעה על שיעור גביית דמי השכירות מלקוחות, כתוצאה משיעורם הגבוה של המגויסים למילואים וכתוצאה מעומס הוצאות לצד קיטון אפשרי בהכנסות משקי הבית כתוצאה מהאטה בפעילות המשק בזמן המלחמה. למועד הדוח ולמועד חתימתו, החברה אינה מזהה שינוי מהותי בגביית שכר דירה ובשיעורי התפוסה בפרויקטים המניבים עקב מצב הלחימה.

(2) השפעה על פעילות באתרי בניה ובהתאם על מועדי השלמת הפרויקטים. עם פרוץ המלחמה בתחילת חודש אוקטובר 2023, הושבתו לתקופה קצרה עבודות ההקמה בפרויקט באשקלון ובשלושה פרויקטים בהקמה שנרכשו מצד ג' (פרויקט בת ים פארק הים, פרויקט קריית היובל בירושלים ופרויקט בני ברק (פרויקט בני ברק בוטל לאחר תאריך המאזן- ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח)). למועד הדוח, חודשו העבודות בכלל האתרים למעט פרויקט בירושלים שנרכש ע"י החברה מצד ג' ולמועד הדוח קיבלה החברה הודעה מצד ג' שהעבודות באתר צפויות להתחדש בתחילת חודש אפריל 2024. בשלב זה, לחברה אין אינדיקציות לגביי דחיית מועד אכלוס הדירות בפרויקט בבת ים פארק הים בירושלים או אורך הדחייה ככל שתהיה.

כמו כן, לחברה 4 פרויקטי ייזום בשלבי תכנון והיא פועלת לקידום. פעילות הייזום מחייבת קבלת אישורים והיתרים אשר לעיתים אורך זמן רב. התארכות המלחמה והחמרה במצב המדיני והבטחוני עשויים להשפיע לרעה על יכולת קידום הפרויקטים, כתוצאה מפגיעה במחסור בכוח אדם בענף הבניה וברשויות, אשר עשויה להשפיע על התייקרויות בעלויות הבנייה בטווח הקצר וכפועל יוצא, להגדיל את הקושי במימוןם לאור דרישות להגדלת הזרמת הון עצמי מצד הגופים המממנים. יצויין כי בסוף שנת 2023 קיבלה ממשלת ישראל החלטה לגבי תוכניות הגברת הבאת עובדים זרים לענף הבניה ועל פי פרסומים שונים פועלת לקידום נושא זה.

(3) השפעה לרעה על מחירי הדירות והנכסים של החברה- כאמור, ע"פ נתוני הלמ"ס, מהשוואת עסקאות שבוצעו בחודשים אוקטובר – נובמבר 2023, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נמצא כי מחירי הדירות ירדו ב-1.8% ומחירי הדירות החדשות ירדו ב-3.9%. להערכת החברה שינוי במחירי הדירות נובע בעקב מהירידה בביקוש (ראה גם סעיף 7.3.3 לדוח זה).

(4) השפעה על עלויות מימון הפעילות וכן על יכולת קבלת מימון. פעילות החברה ממומנת, בין היתר, באמצעות אשראי בנקאי וממוסדות פיננסיים, לרבות ליווי סגור לפרויקט בהקמה בעיר אשקלון, באמצעות

הון עצמי וכן באמצעות חוב שמקורו בשוק ההון. נכון למועד הדוח, לא חל שינוי בתנאי ההלוואות שהועמדו לחברה או בתנאי המימון של פרויקט קיים שבליוי.

לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון אליהם חשופה החברה, ראו סעיף 0 להלן. למועד הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעת המלחמה על קידומם של הפרויקטים בהתחשב בעובדה שטרם התקבלו היתרי בניה מלאים בגין אותם פרויקטים, ועל כן לא ניתן להעריך את השפעת המחסור בכוח אדם והתייקרות עלויות הבניה בטווח הבינוני.

להערכת החברה, התארכות המלחמה דוחה את שינוי המגמה בקצב רכישת הדירות (ראו מטה התייחסות לסקירת ביקוש הנדל"ן) וזאת על רקע החששות הביטחוניים, ריבית המשכנתאות הגבוהה, החשש לצמיחת שיעורי האבטלה ואי הודאות הכלכלית הכללית וכן מקטינה את הסיכוי להתגברות קצב העסקאות (לרכישת קרקעות, נכסים וכד') של שחקנים בשוק הנדל"ן אשר מקטינים פוזיציות ומשקיעים בעיקר בעסקאות המבטאות מחיר הזדמנותי.

להערכת החברה מגמות אלו עשויות להשפיע על מחירי הנכסים בעסקאות שייעשו בטווח הזמן הקצר. סביבת הריבית הגבוהה טרום המלחמה השפיעה על פעילות הדיור להשכרה לאור המודל העסקי שלהן הנשען על גיוס חוב ומקורות להשקעת הון עצמי נדרש בפרויקטים. להערכת החברה, התמשכות המלחמה בשילוב עם סביבת ריבית גבוהה עשויות להגביר את ההשלכות הפיננסיות השליליות ובפרט הלחץ התזרימי.

ניכר שלקראת מועד פרסום הדוח חלה הקלה מסויימת בלחצים שיצרה המלחמה על כלכלת ישראל, מוסדות החינוך בסביבת הפרויקטים של החברה שבו לפעילות מלאה, מערך המילואים הפעיל צומצם וציבור רחב שב לעבוד, והסיטואציה הבטחונית בשטחי ישראל בהם ממוקמים הפרויקטים של החברה שאפיינה את החודשיים הראשונים של המלחמה השתנתה באופן ניכר לחיוב. להערכת החברה, המשך מגמת ה"שיבה לשגרה" בטווח הזמן הבינוני, יחד עם היתכנות להפחתת ריבית נוספת של בנק ישראל, עשויה להשיב את המשק הישראלי לצמיחה הכלכלית. בהקשר זה יצויין כי במהלך הרבעון ניכרת התגברות הפעילות באתרי הבניה ומנגד, שיבה מסויימת של רוכשי דירות לשוק העסקות. יובהר, כי בשלב זה למרות השינויים החיוביים שצויינו עד כה עדיין קיים חוסר וודאות בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, משך זמנה והיקף השפעותיה העתידיות על הפעילות הכלכלית במשק, על השווקים הפיננסיים ועל תחומי הפעילות של החברה וכתוצאה מכך, בין היתר, על הכנסותיה מדמי שכירות, שווי הנכסים, וכן על מקורות המימון שיועמדו לטובת פעילותה. על אף שעד כה המלחמה לא השפיעה באופן מהותי על פעילות החברה, מצבה העסקי ותוצאות פעולותיה, בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את היקף השפעתה בעתיד. השפעתה של מלחמת "חרבות ברזל" כמתואר בהרחבה לעיל, על תוצאותיה הכספיים של החברה נכון לתאריך הדוח, זניחה.

7.3 שינויים בהיצע ובביקוש בשוק המגורים בישראל

7.3.1 היצע המגורים:

היצע הדירות הוא מלאי הדירות הבלתי מכורות שבידי היזמים בפרויקטים בהם ניתן היתר בניה. בשנים האחרונות נשמרה יציבות בהיצע הדירות בהיקפים של 42-48 אלפי דירות. במהלך שנת 2023, על רקע הקיטון המשמעותי בהיקפי המכירות של יחידות דיור והגידול בשנת 2022 בהיקפי התחלות הבניה מנגד, חל גידול משמעותי של כ-25% במלאי הדירות הבלתי מכורות. סביר שהגידול בהיקפי המלאי הבלתי מכור, הן על רקע השפעות סביבת הריבית הגבוהה והן על רקע השפעות המלחמה על הביקושים בטווח הקצר, יביא ללחצים להפחתת מחירי הדיור.

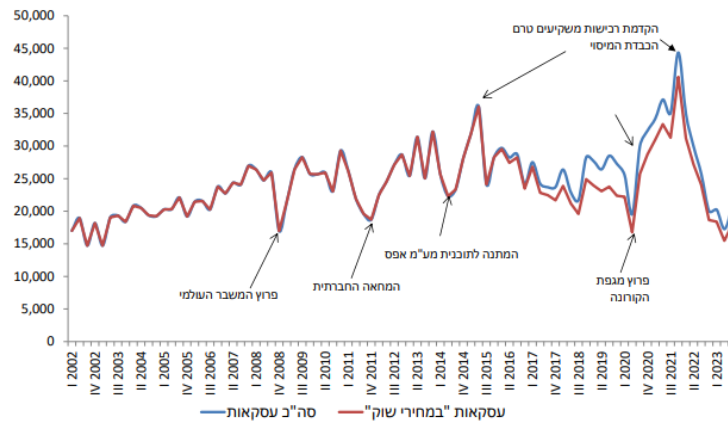
התחלות בניה: בחודשים יולי 2022 עד יוני 2023 הוחל בבנייתן של כ-57.8 אלפי דירות לעומת כ-72.5 אלפי דירות בתקופה המקבילה שקדמה לכך [כולל דירות להשכרה], קיטון של כ-20%. להערכת החברה, על רקע השפעות המלחמה, סביבת הריבית הגבוהה, הירידה בביקושים ליחידות דיור וזמינות מקורות ואשראי, היקפי התחלות הבניה הצטמצמו במחצית השניה של שנת 2023 וימשיכו במהלך שנת 2024. להערכת החברה, צמצום משמעותי נוסף בהיקף התחלות הבניה מחד ומנגד התפרצות ביקושים לאור ההאטה והצפי להורדת ריבית בעקבות המלחמה וכן עליית מחירי הביצוע יביא לצמצום היצע הדירות למכירה וללחצים לעליית מחירי הדיור.

7.3.2 הביקוש לדירות:

במהלך שנת 2023 נמשכה הירידה החדה בהיקף העסקאות לרכישת יחידות דיור שהחלה ברבעון השני של שנת 2022, בעקבות רצף העלאות הריבית על ידי בנק ישראל.

בהמשך למגמה שחלה במהלך כלל הרבעונים של שנת 2022, בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2023 נמשכה הירידה החדה במספר העסקאות בשוק החופשי. בתקופה זו חלה ירידה של כ-36% ברכישת דירות בשוק החופשי (אחת הרמות הנמוכות ביותר מאז תחילת שנות האלפיים) בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. גם רכישות משחלפי הדיור ברבעון הראשון של 2023 הגיעו לרמת שפל תוך ירידה חדה בשיעור דומה אשתקד וזאת על רקע הקושי של סגמנט זה למכור את דירתו הקיימת, על רקע הירידה החדה ברכישות הזוגות הצעירים והמשקיעים. סך הדירות החדשות (מקבלנים) שנרכשו בשוק החופשי במהלך עשרת החודשים הראשונים של שנת 2023 חווה ירידה של מעל 30% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, בעיקר באיזורי הביקוש זאת בהמשך לירידות חדות בהיקף העסקאות מאז הרבעון השני של שנת 2022.

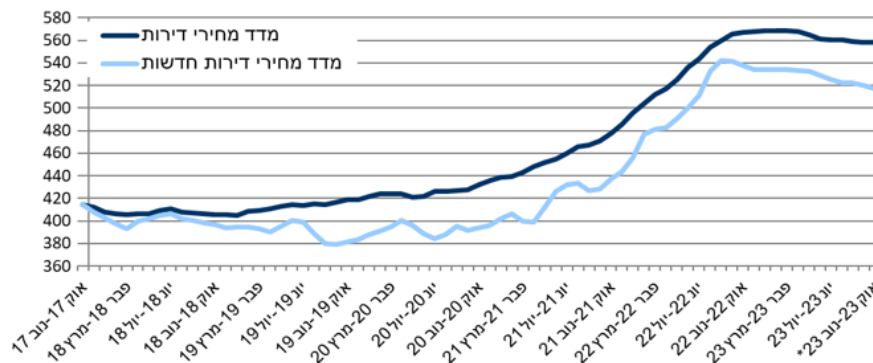
סה"כ עסקאות ועסקאות "במחירי שוק" - ארצי⁵



7.3.3. מחירי הדירות:

מהשוואת העסקאות שבוצעו בחודשים אוקטובר- נובמבר 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נמצא כי מחירי הדירות ירדו ב- 1.8%.⁶ ומחירי הדירות החדשות ירדו בכ- 3.9%. להערכת החברה השינוי במחירי הדירות נובע בעיקר מהירידה מהביקוש אשר תואר מעלה.

מדד מחירי הדירות (כללי) לעומת מדד מחירי דירות חדשות⁷



* נתוני שלוש התקופות האחרונות בתרשים הינם ארעיים.

7.4. שוק המגורים להשכרה:

⁵ מקור: משרד האוצר, אגף הכלכלן הראשי - https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-real-estate-2023-q3/he/weekly_economic_review_periodic-review-real-estate-2023-q3.pdf

⁶ מקור השינוי במחירי הדירות: למ"ס, הודעה לתקשורת מיום 15.1.24

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/018/10_24_018b.pdf

⁷ מקור: למ"ס, הודעה לתקשורת מיום 15.1.24

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/018/10_24_018b.pdf

על פי נתוני הלמ"ס - 28% - 31% ממשקי הבית בישראל הינם שוכרי דירות⁸. דהיינו - בהתייחס למספר הדירות בישראל - היקף של כ- 800-900 אלף יח"ד (או משקי בית אשר שוכרים דירה)⁹. 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 הדור. משקי בית אלו מהווים את הבסיס לביקוש הנוכחי למגורים להשכרה.

דירות למגורים (באלפים) ואחוז הדירות בשכירות 2013-2022¹⁰



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)¹¹.

⁸ הלמ"ס מפרסמת נתונים שונים בנושא זה, כאשר על פי [הכנסות והוצאות משק הבית נתונים מסקר הוצאות משק הבית 2021](#) –

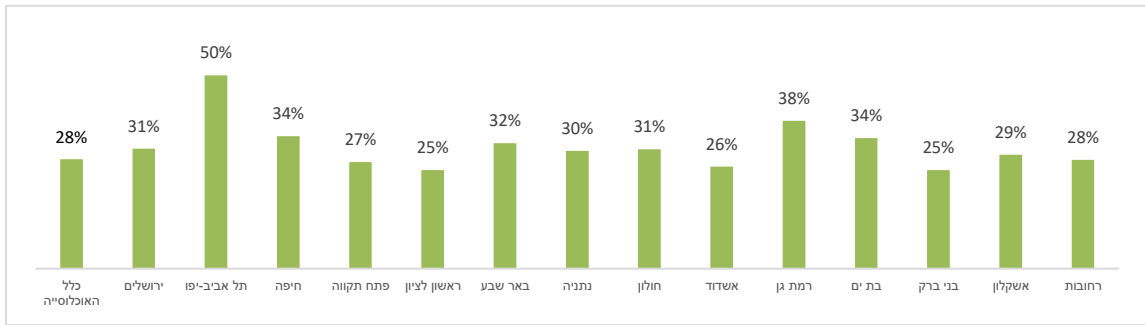
לוח ה'2. הנתון הינו 31%, [בעוד בפרסומים אחרים של הלמ"ס הנתון עומד על כ- 28%](#)

⁹ נתון לגבי מס' הדירות - [דירות ומבנים בישראל, 2023](#)

¹⁰ מקור – [למ"ס בעלות על דירות בישראל, אוגוסט 2023](#)

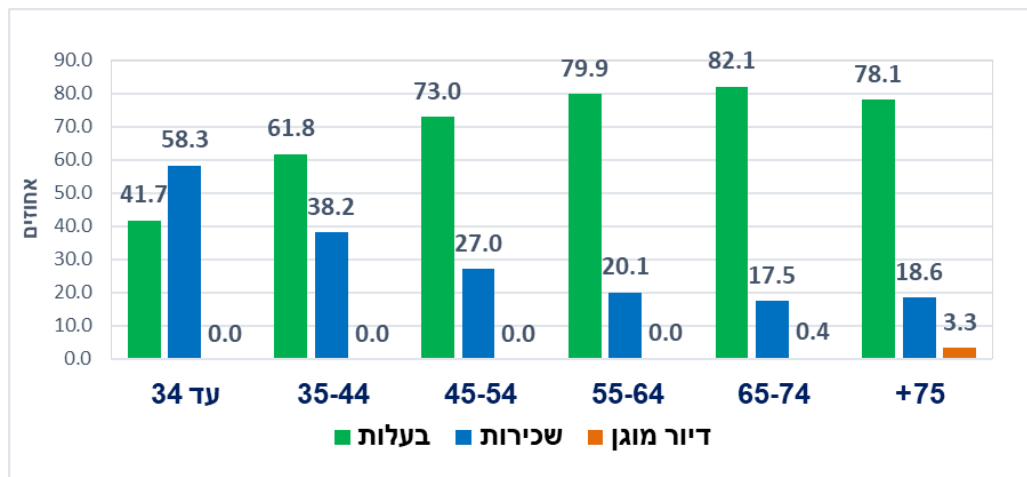
¹¹ <https://www.cbs.gov.il/he/DocLib/presentations/%D7%93%D7%99%D7%95%D7%A8.ppt>

אחוז הגרים בדירות שכורות בישובים נבחרים (2022)¹²



שיעור השוכרים הכולל צומח באופן מדוד ויציב לאורך העשור האחרון. כאשר על פי פרסומים שונים עולה כי נרשמה עלייה משמעותית בשיעור השוכרים בקרב נשואים בגילאי 20-40, רווקים בגילאי 30-50 ומנגד, ירידה בקרב צעירים רווקים ושוכרים בגיל השלישי. תמורות אלו מייצרות ביקוש לשכירות בתמהיל מגוון יותר מבעבר (1-5 חדרים לדירה ודירות מיוחדות).

קבוצות אוכלוסייה בהן חל שינוי משמעותי בשיעור הגרים בשכירות¹³



7.4.1 היצע מגורים להשכרה:

שוק המגורים להשכרה מורכב ברובו המכריע ממשקיעים פרטיים. ההערכה היא כי כעד 1% מסך השוק מיוחס לדיוור להשכרה מוסדי. בהתאם, התמחור והשינויים בהיצע המגורים להשכרה מושפעים בעיקר בשיווי משקל של שוק השכירות הפרטי המשוכלל. בעשור האחרון היקף רכישות המשקיעים (רכישות

¹² למ"ס, בעלות על דירה, 2013-2022

¹³ הלמ"ס - הדיוור בישראל - ממצאים מסקר הוצאות משק הבית, 2015.

לעומת מכירות) הינו שלילי, מה שעשוי להצביע על הקטנת היצע היקף הדיור להשכרה. קצב גידול שוק השכירות המוסדי הינו נמוך יחסית, ועל פי נתונים שונים היצע הדירות להשכרה אינו גדל¹⁴.

רכישות נטו של משקיעים 2010-2023 (מקור – משרד האוצר, סקירת נדל"ן)¹⁵



7.4.2. ביקוש לשכירות:

התייקרות האלטרנטיבה של רכישת דירה למגורים, זאת בשל עליית מחירי הדירות יחד עם התייקרות ריבית המשכנתאות, מקשים על רוכשי דירה ראשונה ומשפרי דיור לבצע רכישת דירה. ההאטה המשמעותית בפועל של היקף עסקאות הנדל"ן עשויים להעלות את הביקוש לשכירות.. על כן, ההערכה היא כי הבלימה המשמעותית בשוק העסקאות, משקפת מעבר לפתרון של מגורים לשכירות, לפחות בטווח הקצר-בינוני.

7.4.3. מחירי השכירות:

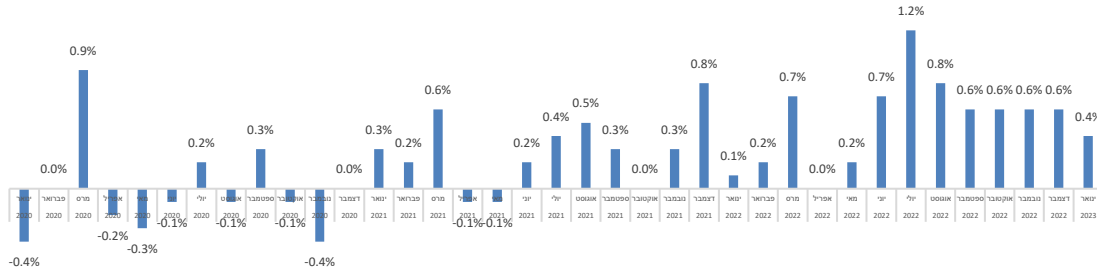
במקביל למגמת התייקרות מחירי הדירות לאורך השנים האחרונות, ובהתאם למגמה של גידול בביקוש למגורים בשכירות אל מול הקיטון בדירות שנרכשו על ידי משקיעים. חלה גם עלייה משמעותית במחירי

¹⁴ כלכליסט – ראיון עם מנכ"ל דירה לשעבר וכך נתוני הכלכלן הראשי.

¹⁵ https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-real-estate-2023-q3/he/weekly_economic_review_periodic-review-real-estate-2023-q3.pdf

השכירות ברחבי הארץ. על פי מדד המחירים לצרכן, בין דצמבר 2022 לדצמבר 2023 עלו מחירי השכירות בממוצע ב-5.5%¹⁶.

קצב עליית מחירי השכירות (כל חודש לעומת קודמו) - על פי מדד שירותי הדיור)
מקור: למ"ס, מדד המחירים לצרכן



רגולציה, מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על החברה, ראו סעיף 23 להלן. **תוכנית דיור ממשלתית:** בתאריך 04 בפברואר, 2024 אישרה הממשלה תוכנית נדל"ן לשנת 2024¹⁷. התוכנית גובשה ע"י משרדי הבינוי והשיכון, האוצר וגורמים רלוונטיים נוספים, במטרה לשמור על הרציפות התפקודית בענף, לעודד בנייה באזורי עדיפות לאומית ומתוך הבנה כי תחום הנדל"ן הינו גורם משמעותי בכלכלת ישראל. התוכנית כוללת בין השאר פעולות לסבסוד רכישת דירות בפריפריה, פעולות להגדלת היקף עובדי הבניה, צמצום תהליכים בירוקרטיים, תמרוצים 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 הדרן ב"מרכז דיור 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 במרכז למספר יחידים/ תאגידים, בהצעה משותפת; עדכון מחיר המינימום במרכז; מתן אפשרות למכירת יחידות דיור למכירה, ככל שנכללו במתחם על פי החלטת ועדת

¹⁶ הלמ"ס - מדד המחירים לצרכן בחודש דצמבר 2023 וסיכום שנת 2023

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/019/10_24_019b.pdf

¹⁷ מקור - הודעת דובר משרד השיכון <https://www.gov.il/he/departments/news/spokesman-04022024-a>

המכרזים בהתאם לסעיף 4.8.2 (8) , בטרם סיום הבניה וכל 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 ליזמים או לגורמים פרטיים, ואם טרם החלה הבניה בפרויקטים, תתאפשר העברה כאמור ליזמים בלבד.

ה. מתן אפשרות לרשום את הזכויות ביחידות דיור מסוימות על שם אחד או יותר מיחידי 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 יחידי 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:

במישור הראשון, מוצע לתקן 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.

במישור השני, 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.

פרק שלישי - תיאור עסקי התאגיד בתחום הנדל"ן המניב למגורים

8. תחום הנדל"ן המניב למגורים - להשכרה ארוכת טווח בישראל - רמת המצרף -

8.1. מידע כללי על תחום הפעילות

תחום הפעילות נמצא בשלבי התפתחות ראשונים בישראל. למיטב ידיעת החברה, היקף מלאי דירות בשכירות מוסדית בישראל אינו מהווה פלח מהותי ביחס לסך שוק המגורים בכלל ושוק השכירות בפרט. בעשור האחרון, בעיקר עם התחלת שיווק קרקעות בייעוד לפרויקטים בתחום ההשכרה על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר", החל להתפתח מלאי של נכסים בתחום, אם כי נכון לסוף שנת 2023, מעריכה החברה כי היקפו נמוך מ-1% משוק השכירות בישראל. נכון להיום, מבין הפרויקטים ששווקו, הושלמה בנייתם של מספר מועט של פרויקטים אך ניכר כי היצע הקרקעות והפרויקטים המתוכננים והנמצאים בבניה בתחום מצויים במגמת צמיחה. בקרב השחקנים הפעילים נכון להיום בשוק, ניתן לזהות יזמי נדל"ן משמעותיים במשק הישראלי, כמו גם מספר גופים מוסדיים שהחלו להשקיע בתחום.

8.2. סוגי הנכסים של החברה –

החברה מתמקדת בהקמת נכסי מגורים להשכרה לטווח ארוך בדגש על פרויקטים שמיועדים בכללותם להשכרה. כחלק מאסטרטגיית החברה לייצר ערך לקהילת השוכרים בנכסיה, מרבית נכסי החברה כוללים גם חללים משותפים ומרחבי מפגש ופעילות לכלל דיירי המתחמים.

נכון למועד חתימת הדוח בבעלות החברה מתחמים הכוללים פוטנציאל של כ-2,212 יח"ד ב-11 מתחמי מגורים שונים ובשלבי בשלות שונים.

נכסי החברה מתחלקים לשלושה סוגים עיקריים:

8.2.1. נכסים מניבים: 4 מתחמי מגורים להשכרה הכוללים כ-770 יח"ד המושכרות בשיעור תפוסה ממוצע של

כ-99% נכון למועד הדוח. לפירוט על נכסים אלה ראו סעיפים 11.111.2-11.411.3.

נכס	יח"ד	סיווג הפרויקט	שיעור יח"ד שכ"ד מפוקח	יתרת מגבלת שנות השכרה
ראשל"צ	216	מהותי מאד	25%	18
אור יהודה	364	מהותי מאד	50%	18
אשדוד	112	מהותי מאד***	25%	15
כפר שלם	78	מהותי מאד*	-	**_

(*) משועבד כנגד אגרות חוב – על כן מסווג כמהותי מאד

(**) בבזמנה החברה להשכיר את הפרויקט לתקופה של 20 שנים (יתרת השכרה של 19 שנים נכון ליום 31 בדצמבר, 2023)

(***) מהווה מבנה מניב מהותי מאוד לעניין גילוי טבלאי בדוח זה אך לא לעניין צירוף הערכת שווי.

8.2.2. **פרויקטים שיוזמת החברה להקמת נכסי מגורים להשכרה:** 5 פרויקטים להקמת כ- 1,278 יח"ד וכן שטחי תעסוקה ומסחר נלווים. מרבית הפרויקטים נמצאים בשלבי תכנון מתקדם. לפירוט על הפרויקטים המהותיים שיוזמת החברה ראו סעיפים 13.1 ו- 13.2¹⁸

מגבלת שנות השכרה	שטחי מסחר ותעסוקה	סטטוס ליום 31/12/2023	סיווג הפרויקט ¹⁹	יח"ד	נכס
20	-	בתכנון	לא מהותי	86	תל אביב – חורשות
15	-	בהקמה	מהותי	196	אשקלון – אגמים
20	2,900	בתכנון	מהותי	350	ירושלים – צומת פת
15	1,500	בתכנון	מהותי	402	לוד – בן שמן
15	-	בתכנון	לא מהותי	244	לוד – הבינלאומי

8.2.3. **מלאי דירות שנרכש מיזמים אחרים:** מקבצים של יחידות דיור למגורים הנמצאים בשלבי הקמה וכוללים כ- 164 יח"ד ב- 2 מתחמים שונים. הדירות מוקמות ע"י יזמים ונמסרות לחברה בעת השלמת הפרויקט ואיכלוסו ע"י היזם. לפרטים על פרויקט פארק הים בבת ים, ראו סעיף 12.1.

מגבלת שנות השכרה	שטחי מסחר ותעסוקה	סטטוס ליום 31/12/2023	סיווג הפרויקט	יח"ד	נכס
20	250	בהקמה	לא מהותי	66	ירושלים – קריית היובל
20	-	בהקמה	לא מהותי	98	בת ים – פארק הים

* לפרטים אודות אי עמידת צד ג' בתנאי המתלה בפרויקט בחיפה והתקשרות החברה בהסכם לביטול פרויקט בני ברק לאחר תאריך המאזן ראו ביאור 7 וביאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים בהתאמה. **לתיאור הנכסים והפרויקטים המהותיים והמהותיים מאוד של החברה, ראו סעיפים 10 עד 13 (כולל) להלן.

8.3. **סוגי שוכרים**

8.3.1. נכון למועד דוח זה, הפרויקטים בהם לוקחת החברה חלק ממוקדים בתחום הבא:

¹⁸ למידע נוסף אודות הפרויקטים ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים

¹⁹ עלויות ההקמה הצפויות בפרויקט פארק חורשות ובפרויקט לוד הרובע הבינלאומי הינן בסך של כ- 100 מיליון ש"ח ו-323 מיליון ש"ח בהתאמה.

פרויקטים המיועדים לקהילות מבוססות משפחות – מרבית הפרויקטים של הקרן פונים לפלח זה, נכון לסוף שנת 2023: פרויקטים אלו מאופיינים בתמהיל דירות מגוון ובדגש על דירות של 3-5 חדרים הרלוונטיות לקהל היעד, בחללי פעילות משותפים ופתרונות משלימים למגורים המותאמים למשפחות.

8.3.2. התקשרויות החברה בהסכמי שכירות ביחס לנכסים שבבעלותה או שאותם חכרה, כוללות לרוב גם הוראות מיוחדות כמפורט להלן:

(א) שירותי ניהול ואחזקה - שירותים אלה כוללים דרישה לתשלום דמי אחזקה לחברה עבור ניהול המושכר, בהתייחס לשטחים המושכרים השונים מתוך כל שטחי הבניין. השירותים לרוב ניתנים על ידי חברות ניהול חיצוניות שאינן קשורות לחברה, 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 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 שוכר ושוכר ו/או בהתאם לדרישות המכרז במקרים של מכרזי "דירה להשכיר".

8.4. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות -

החברה מעריכה, כי הגורמים העיקריים אשר יתרמו להצלחתה בתחום הנדל"ן המניב למגורים, הינם כדלקמן:

א. יכולת ייזום עצמית של פרויקטים בתחום הפעילות, בהסתמכות על מומחיות קבוצת אזורים בתחום ייזום מקרקעין.

ב. "חינוך שוק" - הטמעה של מוצר ההשכרה המוסדית בקרב קהל השוכרים הפוטנציאלי, ויתרונותיו אל מול שכירות פרטית.

ג. הגעה למסה קריטית של יחידות דיור להשכרה ויצירת יתרון לגודל בניהול הנכסים, תפעולם ומימונם.

ד. זמינות והיענות גבוהה לצרכי השוכרים תוך הקפדה על רמת השירותים הנלווים, כמו גם שמירה על איכות הנכסים על ציר הזמן.

ה. התמודדות עם סביבה תחרותית (מחירים תחרותיים).

ו. איתנות פיננסית וזמינות מקורות מימון ויכולת מימון בתנאים אטרקטיביים.

ז. מיקום הנכסים שנרכשו וירכשו בעתיד ופיזורם הגיאוגרפי.

ח. התנהלות אפקטיבית מול שוכרים רבים – שמירה על איכות השוכרים והפעלת אמצעי גבייה ופלטפורמת תפעול אפקטיביים וקבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים.

8.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות -

8.5.1 חסמי הכניסה

להערכת החברה חסמי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות הינם כמפורט להלן:

- א. נגישות למקורות מימון, הון וחוב ואיתנות פיננסית.
- ב. ידע, ניסיון ומוניטין חיובי.
- ג. יכולת ניהולית של פעילות נדל"ן מניב בהיקף גדול ובראייה ארוכת טווח.
- ד. עמידה בתנאים המכרזים לשיווק פרויקטים בתחום הפעילות.

8.5.2 חסמי יציאה

להערכת החברה חסמי היציאה העיקריים של תחום הפעילות הינם כמפורט להלן:

- א. מימוש נכסי הנדל"ן המניב למגורים – מכירת הנדל"ן כפופה לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק בכל עת ובדגש על מיעוט השחקנים הפעילים בשוק שירכשו נכסי מגורים להשכרה.
- ב. נכסי מגורים להשכרה מוגבלים במימוש לעיתים קרובות בתנאים החלים מכוח תב"ע או מכוח מכרזי דיור להשכרה המשווקים על ידי חברת "דירה להשכיר".
- ג. כנכסים המיועדים להשכרה ארוכת טווח, מימנם מאופיין בהתקשרות ארוכת טווח מול גורמים מממנים באופן שלעיתים קרובות עשוי להוות מכשול במימוש פעילות בתחום.
- ד. תחום הפעילות מאופיין בהטבות מס לעידודו בהתאם לתוכניות שונות שנקבעו בחוק. מימוש פעילות בטווח הקצר-בינוני עשוי לייצר חבות מס גבוהה שעשויה להקשות על הוצאתו לפועל.
- ה. יצוין, כי על החברה בפרט, מתוקף התאגדותה כקרן השקעות במקרקעין חלות מגבלות יחודיות בהתייחס למימוש נכסים, לפרטים אודות התנאים והמגבלות החלים על קרן להשקעות במקרקעין ראו סעיף 23 להלן.

8.6 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם ותחליפים להשקעה בחברה

8.6.1 תחליפים למוצרי תחום הפעילות: כתחליף לצריכת שירותי החברה בהשכרת דירות יכול קהל היעד לבחור

בשתי אלטרנטיבות נוספות:

- א. שכירות דירה ממשקיע פרטי - ביחס לשכירות זו שמתחדשת לרב אחת לשנה, מציעה החברה חוזי שכירות ארוכי טווח עם מנגנון מוגדר ומדוד של עדכון שכ"ד לאורך השנים, כמו כן, מציעה החברה שירותי ניהול מאורגנים וטיפול מקצועי לנושאי התחזוקה ותפעול החוזה והתשלומים.
- ב. רכישת דירה בבעלות - באלטרנטיבה זו נדרש משק הבית להשקיע השקעת הון מהותית ולרב לקחת משכנתא המהווה התחייבות פיננסית ארוכת שנים ומנגד הוא נהנה מרמת וודאות גבוהה ביחס למשך זמן המגורים בנכס ובנוסף הוא נהנה גם מעדכון הערך של הדירה לאורך מגוריו בה.

8.6.2 תחליפים להשקעה בחברה: השקעה במניות החברה מהווה השקעה לטווח ארוך במגורים בישראל.

אלטרנטיבות ההשקעה הקרובות ביותר להשקעה במניות החברה הינן, כדלקמן:

א. השקעה ישירה בנכסי נדל"ן מניב למגורים - בהשקעה מסוג זה יכול המחזיק ליהנות מהקלות במיסוי על הכנסותיו לפי אחת החלופות הקבועות בחוק, אך מנגד ימנעו מהמשקיע הטבות המס הגלומות בהשקעה בקרן להשקעות במקרקעין, האפשרות לפזר את סיכונים דרך השקעה בפורטפוליו רחב של נכסים, וכן עשויה להידרש השקעת תשומות ניהוליות על ידי המשקיע בניהול ישיר של הנכסים. בנוסף, בניגוד להשקעה ישירה בנכסי נדל"ן, השקעה בקרן להשקעות במקרקעין הינה השקעה סחירה, אשר היקף ההחזקה בה נתון לשיקול דעת המשקיע.

ב. השקעה במניות של חברות המתמחות בייזום מגורים - בהשקעה מסוג זה מקבל המשקיע חשיפה לתחום המגורים בישראל דרך השקעה בחברות המתמחות בתחום לאורך מספר שנים לא מבוטל. עם זאת, חשיפה זו הינה בעיקר למרכיב הייזום והיא מאופיינת באסטרטגיה קצרת טווח של מכירת הדירה לרוכש קצה, כך שהמשקיע אינו משיג חשיפה בעלת אופי ארוך טווח של נדל"ן מניב בתחום המגורים.

8.7 מבנה התחרות בתחום הנדל"ן המניב למגורים ושינויים החלים בו

שוק הנדל"ן המניב למגורים הינו שוק תחרותי, המתאפיין בריבוי מתחרים. כאמור, כ-30% מכלל הדירות בישראל, כ-820 אלף דירות²⁰, גרים משקי בית בשכירות, כך למיטב הבנת החברה, 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. כיוון שמספר המתחרים בתחום הינו גדול, לא ניתן להעריך במדויק את נתח השוק של החברה ומעמדה. יחד עם זאת, להערכת החברה נתח השוק שלה אינו גדול.

נכון למועד דוח זה פועלות בישראל 2 קרנות ריט ציבוריות נוספות המתמקדות במגורים להשכרה. 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.

בשלב זה, ניכר כי קיימות מספר חברות גדולות שהתמודדו במכרזי 'דירה להשכיר' וצברו מלאי משמעותי בתחום הפעילות, הנחת החברה היא כי בחלקם יפעלו להחזיק פורטפוליו מגורים להשכרה לטווח ארוך וחלקם יפעלו למכור מלאי זה לשחקני השקעה שונים.

להערכת החברה, תחום המגורים להשכרה המוסדי מהווה פתרון חדש מסוגו בשוק ההשכרה, בראש ובראשונה ברמת הוודאות שהוא מספק לשוכר לגבי משך זמן השכירות ומחירה. ההבדל המשמעותי הוא במאפייני המשכיר שהינו תאגיד אשר השכרה מהווה את עיקר פעילותו והכנסתו ועל כן תהליך ההשכרה ותפעול הנכס מתנהל באופן מוסדר וממוסד יותר מהנהוג בשוק הפרטי. מעבר לכך, התחרות בתחום הנדל"ן המניב למגורים הינה בעיקר על גובה דמי השכירות ודמי האחזקה, מיקומן הגיאוגרפי של הדירות

²⁰ <https://www.cbs.gov.il/he/publications/doclib/2022/1869/t25.pdf>

למגורים ורמת הביקוש לדירות למגורים להשכרה באותם אזורים, מצבן הפיזי, רמת הגימור והתחזוקה שלהן ורמת שירותי הניהול הניתנים לשוכרים.

דרכי ההתמודדות העיקריות של החברה עם התחרות:

להערכת החברה, הגורמים החיוביים העיקריים המשפיעים על מעמדה התחרותי של החברה הינם: אחזקתם השוטפת של המבנים שבבעלותה ברמת תחזוקה גבוהה ובסטנדרטים גבוהים ביחס לשוק. לקבוצת אזורים (בעלת השליטה), ניסיון של עשרות שנים בשוק הנדל"ן ונהנית ממוניטין חיובי המקנה לחברה יתרון יחסי, שכן, החברה נתפסת בתחום פעילות זה כאמינה, עומדת בכל התחייבויותיה, בעלת ניסיון ואיכותית; ניסיון רב שנים המעניק לקבוצה שירותי ניהול בייזום פרויקטי בניה, העמדת צוות הנדסי ותיק ומיומן, המתמחה בהקמה, השכרה ותפעול של מבנים; פריסה - יכולת החברה לפזר את השקעותיה במספר אזורים גיאוגרפיים מאפשרת פנייה אל פלחי שוק גדולים יותר תוך התאמת הפרויקטים המוצעים לכל לקוח ולקוח.

בכוונת החברה להתמודד עם התחרות בתחום באמצעים הבאים:

- א. ניצול הייחודיות שלה כקרן להשקעות במקרקעין אשר משקיעה בנדל"ן מניב למגורים ולהוות אלטרנטיבה אטרקטיבית להשקעה ישירה בדירות למגורים.
- 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. לפרטים אודות הסכמי הניהול והייזום עם חברת הניהול, אשר חלק מהשירותים מכוחם יועמדו על ידי אזורים, ראו סעיפים 9.2 ו-9.3 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה.
- ד. התמקדות בפרויקטים אשר ישיאו ערך לטווח הארוך, כגון פרויקטים הסמוכים לאזורי תעסוקה מתפתחים, במוקדי תב"עות שעשויות לקדם פיתוח וכיו"ב.

9. נכסי המקרקעין - כללי

הנתונים הכספיים המופיעים בסעיפים 10 עד 13 (ועד בכלל) לקוחים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023.

מובהר, כי המידע בסעיפים 10 עד 13 להלן המתייחס, בין היתר, להקמת הפרויקטים שטרם הוחל בבנייתם או שבנייתם מצויה בשלבים ראשוניים, תכניות שטרם אושרו, עלות ההשקעה הצפויה ומועד ההשלמה הצפוי, מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התקיימותו במלואו או חלקו אינה ודאית, והיא תלויה במגוון נסיבות וגורמים שאינם בשליטתה של

החברה, לרבות החלטות של מוסדות תכנון, אישורי רשויות ואישורים רגולטוריים, עלויות הבניה ועלויות נוספות כגון אגרות, היטלים ומיסים. משכך, אין ודאות כי התוצאות בפועל תהיינה בהתאם להערכות החברה כאמור.

10. התאמות ברמת החברה

10.1. להלן תובא תמצית התוצאות הכספיות של תחום הפעילות, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים, לתקופה של שלוש שנים אשר נסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטר
2021	2022	2023	
באלפי ש"ח			
15,389	48,620	58,099	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
259,816	8,026	(46,065)	רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)
250,829	(49,243)	(75,157)	רווחי (הפסדי) הפעילות (מאוחד)
6,128	6,497	6,799	NOI ²¹ מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
6,128	6,497	6,799	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
13,818	43,677	52,813	סך הכל NOI (מאוחד)
13,818	43,677	52,813	סך הכל NOI (חלק התאגיד)

10.2. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים

להלן פרטים בדבר צבר ההכנסות הצפויות בשל חוזי שכירות חתומים:

בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) אלפי ש"ח	הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) אלפי ש"ח	הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)		
0	0	0	15,074	1,044	11	0	14,943	רבעון 1	שנת 2024
0	0	0	15,079	905	8	0	14,852	רבעון 2	
4,312	38	0	14,618	7,223	69	0	14,262	רבעון 3	
123	1	0	14,327	23,122	257	0	10,961	רבעון 4	
897	8	0	57,200	5,908	53	0	34,323	שנת 2025	
533	5	0	57,005	31,604	284	0	26,522	שנת 2026	

²¹ NOI (Net Operating Income) מחושב בהתאם להגדרה בטיטות תקנות עדכנית לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה (פורסם ע"י רשות ניירות ערך בדצמבר 2013) ("הנחיית נדל"ן להשקעה"). להערכת החברה, NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. מודגש, כי NOI אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינו משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של החברה ואינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות פעילותה של החברה.

בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (אלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (אלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)	
5,715	56	0	57,171	6,122	51	0	4,816	שנת 2027
67,713	654	0	188,017	3,365	29	0	1,448	שנת 2028 ואילך
79,294	762	0	418,491	79,294	762	0	122,125	סה"כ

המידע הכלול בסעיף 10.2 לעיל הינו מידע צופה פני עתיד. המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום הדוח השנתי, בין היתר, בהתאם לנתונים שנמסרו לה על-ידי השוכרים. המידע עשוי להשתנות עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות גורמים כלל משקיים. לאור האמור, ההתרחשויות בפועל עשויות להיות שונות משמעותית מההערכות המפורטות לעיל אם יחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו או בשל התממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 28 להלן.

10.3. נכסים מניבים בהקמה - גילוי מצרפי²²

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			משתנים
2021	2022	2023	
-	2	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה
-	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) (באלפי ש"ח)
-	111,486	217,900	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
-	303,985	89,661	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)
-	303,985	89,661	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)
-	-	-	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)

²² יצוין כי נכון למועד הדוח 2 פרויקטים הכוללים 164 יחידות דיור שנרכשו על ידי החברה מצדדי ג' בתנאי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1974 [קריית היובל, פארק הים - בת ים] נמצאים בשלבי הקמה שונים ופרויקט בני ברק (48 יחידות דיור) שבוטל לאחר תאריך המאזן

10.4. קרקעות להשקעה - גילוי מצרפי

לשנה שנסתיימה ביום:		משתנים
31.12.2022	31.12.2023	
918,007	865,439	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
26.86	26.86	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)
136.24	136.24	סך הכל זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, מגורים
5.1	5.1	לפי שימושים (באלפי מ"ר) (*) משרדים

10.5. זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים למעט קרקעות להשקעה

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

10.6. רכישת ומכירת נכסים – גילוי מצרפי

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			משתנים	
2021	2022	2023		
-	-	-	מספר הנכסים שנמכרו בשנה	נכסים שנמכרו
-	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (במטבע המסחרי)	
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי שקלים חדשים)	
3	3	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו
698	645	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (במיליוני ש"ח) ²³	
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (במטבע מסחרי)	
65	74	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	

10.7. התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי

ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2023		
1,772,500	1,820,820	סך הכל מבנים מניבים בישראל (באלפי ש"ח) (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
111,486	217,900	סך הכל מבנים בהקמה בישראל (באלפי ש"ח) (מאוחד)	
918,007	865,439	סך הכל קרקעות להשקעה בישראל (באלפי ש"ח) (מאוחד)	
115,128	130,276	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה (באלפי ש"ח) (מאוחד)	
8,651	-	תשלום ע"ח אופציות לרכישת נדל"ן להשקעה (באלפי ש"ח) (מאוחד)	
2,925,772	3,034,435	סך הכל (באלפי ש"ח) (מאוחד)	
-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף"	התאמות

²³ העלות המוצגת הינה במונחי עלות העסקה (במונחי 100%) של הנכסים הנרכשים. העלות כולל מע"מ ככל שחל ועלויות פיתוח.

ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2023	
		המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות
-	-	התאמות אחרות
-	-	סך הכל התאמות
2,952,772	3,034,435	סך הכל, אחרי התאמות (באלפי ש"ח)
1,772,500	1,820,820	סעיף נדל"ן מניב להשקעה בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) (מאוחד)
1,144,621	1,213,615	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) (מאוחד)
8,651	-	תשלום על חשבון אופציות לרכישת נדל"ן להשקעה
2,925,772	3,034,435	סך הכל (באלפי ש"ח)

10.8. התאמות לרווחי (FFO) Funds From Operations

FFO לשנה שנסתיימה ביום:			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
באלפי ש"ח			
250,829	(49,243)	(75,157)	רווח (הפסד) נקי לשנה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
-	-	-	התאמות לפי הוראות טיוטת התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969*:
(259,816)	(8,026)	*** (12,934)	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
3,251	944	251	בתוספת הוצאות פרסום ושיווק חד פעמיות בתקופת האכלוס לראשונה
-	-	-	בתוספת הוצאות אחרות (בעיקר מס רכישה בגין הנכסים שנרכשו מאזורים בניין)
=====	=====	=====	=====
(5,736)	(56,325)	(87,840)	FFO (Funds From Operations) נומינאלי לפי הוראות טיוטת התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969*:
3,616	50,552	35,093	בתוספת הפרשי הצמדה על קרן החוב
(1,300)	-	-	בניכוי הוצאות מימון בקשר לאשראי שמימן פרויקטים מניבים
=====	=====	=====	=====
(3,420)	(5,773)	(52,747)	FFO לפי גישת ההנהלה **

* FFO אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים; מדד זה מחושב לפי הנחיות הרשות לניירות ערך; המדד הוא רווח נקי חשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים; השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב; ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו.

** FFO לפי גישת ההנהלה הינו FFO לפי הוראות טיוטת התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ח – 1968 בתוספת הפרשי הצמדה על קרן הלוואות שהועמדו לחברה ובניכוי הוצאות מימון בקשר לאשראי שמימן פרויקטים מניבים (הוצאות מימון אלו הונו בדוחות הכספים לנכסים כשירים אחרים).

*** בנטרול עלויות מימון שהונו לנכסים במהלך תקופת הדוח ונזקפו כירידת ערך נדל"ן להשקעה. ראו גם סעיף 3 לדוח הדירקטוריון, בדבר תוצאות הפעילות, סעיף עליה ירידה בשווי ההוגן.

11. מבנים מניבים מהותיים מאוד²⁴

11.1. מבנה מניב מהותי מאוד – "רקפות" ראשון לציון

חברת הנכסים הינה בעלת זכויות חכירה מהוונות במקרקעין לשם תכנון והקמה של 216 יח"ד להשכרה לטווח ארוך בשכונת הרקפות בראשון לציון, במגרשים בשטח כולל של כ- 4.3 דונם. בחודש אוגוסט 2021, הושלמה עבודת ההקמה של הפרויקט. הפרויקט עומד בתנאי החלופה הראשונה (1) להגדרת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" שבפקודת מס הכנסה (ראו סעיף 22(א)(2)(א) להלן).

11.1.1. תיאור תמציתי²⁵

פירוט ליום 31.12.2023	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 100%
"רקפות" ראשון לציון	שם הנכס
שכונת הרקפות בראשון לציון	מיקום הנכס
כ-4,300 מ"ר. 2 מבני מגורים בני 24 קומות, עבור 216 יחידות דיור, למטרת השכרה לטווח ארוך. 25% מהדירות יועדו לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים והיתר לשכירות בתנאי השוק.	שטחי הנכס, מפוצלים לפי שימושים
100% באמצעות חברת הנכסים.	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
אין	ציון שמות השותפים לנכס
ביום 25 בדצמבר 2016 הוכרזה חברת הנכסים כזוכה במכרז לאחר תהליך התמחרות.	תאריך רכישת הנכס
חכירה לתקופה בת 98 שנים שמסתיימת ביום 24.12.2114	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
חכירה	מצב רישום זכויות משפטיות
-	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
לפרטים אודות מגבלות משפטיות בנכס, ראו סעיף 11.1.8 להלן.	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא / שווי מאזני / פעילות משותפת]
לא רלוונטי	פרטים על מכירת הנכס

²⁵ הנכס אוכלס במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021.

11.1.2. נתונים עיקריים – "רקפות" ראשון לציון

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 100%	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	רכישת הנכס בתאריך
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ₪)	438,500	486,800	505,500	316,346
ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	438,500	486,800	505,500	25.12.2016
רווחי או הפסדי שערך בתקופה (באלפי ש"ח)	89,572	52,774	18,700	ל.ר.
במקרה שהנכס נמדד לפי על-ת - ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	-	-	-	ל.ר.
במקרה שהנכס נמדד לפי על-ת - ירידת (ביטול ירידת) ערך שזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-	-	
שיעור תפוסה ליום (%)	94%	99%	98%	
שטחים מושכרים בפועל (במטרים רבועים)	21,079	22,563	22,449	
סך כל ההכנסות (באלפי ש"ח)	4,298	16,376	17,268	
דמי שכירות ממוצעים למטר (לשנה) בשקלים חדשים	661	725	769	
דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע (לשנה) בחוזים שנחתמו בשנה (בשקלים חדשים)	661	738	714	
NOI (באלפי ש"ח)	4,082	14,816	15,659	
שיעור תשואה בפועל (%)	3.1%	3.04%	3.1%	
שיעור תשואה מותאם (%)	3.1%	3.04%	3.1%	
מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח	202	213	213	

11.1.3. הכנסות והוצאות

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס- 100%
באלפי ש"ח			הכנסות:
4,000	15,233	15,904	מדמי שכירות - קבועות
295	1,122	1,184	מדמי ניהול
3	21	180	אחרות
4,298	16,376	17,268	סך הכל הכנסות
באלפי ש"ח			עלויות:

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס- 100%	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021
ניהול, אחזקה ותפעול	1,609	1,560	216
סך הכל עלויות:	1,609	1,560	216
רווח:	15,659	14,816	4,082
NOI:	15,659	14,816	4,082

11.1.4. שוכרים עיקריים בנכס

למועד הדוח, אף אחד מן השוכרים עמם התקשרה החברה כאמור, אינו מהווה "שוכר עיקרי".

11.1.5. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים ליום 31 בדצמבר 2023²⁶

נתונים לפי מאה אחוזים, התאגיד בנכס *100%	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028 ואילך
באלפי ₪					
מרכיבים קבועים	17,687	17,687	17,865	18,278	71,801
מרכיבים משתנים	0	0	0	0	0
סך הכל	17,687	17,687	17,865	18,278	71,801

(*) דירות בשכ"ד מפוקח תושכרנה לזכאים לתקופה שלא תפחת משלוש (3) שנים עם שתי תקופות אופציה של השוכר להארכה (אחת של שלוש (3) שנים והשנייה של ארבע (4) שנים), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על עשר (10) שנים לאותו שוכר. דירות בשכ"ד שאינו מפוקח ניתן להשכיר לתקופת שכירות של חמש (5) שנים עם תקופת אופציה לשוכר לחמש (5) שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לשוכר לא תעלה על עשר (10) שנים לאותו שוכר. שכר הדירה בגין דירות אלה ייקבע על ידי החברה, כאשר לאחר חמש (5) שנות שכירות, תהיה רשאית החברה להעלות את שכר הדירה בעד 5%. שכר הדירה יעודכן מדי שנה בגובה עליית מדד המחירים לצרכן. לפרטים נוספים אודות מגבלות ביחס לשכירות, ראו סעיף 11.1.8 להלן, תחת "אחר".

11.1.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

לא מתוכננים שינויים או השבחות עבור נכס זה.

²⁶ הנתונים בסעיף זה לעיל בדבר תזרים ההכנסות החזוי ובדבר תזרים ההכנסות החזוי בהינתן מימוש תקופת האופציה, הינם מידע צופה פני עתיד כמשמעו לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס על הערכות, תחזיות ואומדנים של החברה, לרבות הערכות ואומדנים בנוגע לשיעורי התפוסה, מימוש תקופת האופציה ולדמי השכירות אותם תוכל החברה לגבות. אומדנים אלו מבוצעים בשלב מקדמי ועל בסיס תכנון ראשוני ואין כל ודאות כי יתקיימו בפועל. לכן, אין בציון תזרים ההכנסות החזוי המצוין לעיל משום התחייבות כלשהי של החברה כי ההכנסות בפועל יתאמו את ההערכות. נתונים אלו משקפים הערכות פנימיות של החברה וייתכן כי הערכות שווי שיערכו לפרויקט בעתיד יתבססו על הערכות ואומדנים שונים מאלו ששימשו את החברה באומדניה.

11.1.7. מימון

מימון מסוים (חלק התאגיד בבכס - 100%)		הסכם מימון "רקפות" ראשון לציון	
הלוואה שניתלה מגופים פיננסיים			
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר	3.5 מיליון ש"ח מוצג בחלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים
	31.12.2022	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	341 מיליון ש"ח
	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר	4 מיליון ש"ח מוצג בחלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים
	31.12.2022	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	333 מיליון ש"ח
שווי הוגן ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)		290 מיליון ש"ח	
תאריך נטילת ההלוואה המקורי		29/3/20 – 40 מיליון ש"ח 26/5/20 – 48 מיליון ש"ח 29/7/20 – 29 מיליון ש"ח 24/9/20 – 17 מיליון ש"ח 29/12/20 – 38 מיליון ש"ח 30/9/21 – 25 מיליון ש"ח 30/11/21 – 20 מיליון ש"ח 24/05/22 – 105 מיליון ש"ח	
גובה ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)		322 מיליון ש"ח	
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית)	יום 31.12.2023	ההלוואה תישא ריבית שנתית קבועה צמודה למדד המחירים לצרכן, בשיעור השווה לתשואת אג"ח ממשלתית בתוספת מרווח של בין 2%-2.5%. שיעור הריבית הממוצע בפועל על ההלוואות שהועמדו הסתכם לשיעור 1.8%.	
מועדי פירעון קרן וריבית		מועד הפירעון הסופי יהיה 31/12/2031. קרן וריבית ההלוואות יהיו צמודות למדד המחירים לצרכן, בהתאם לתנאי הסכמי ההלוואה. 90% מסכום כל ההלוואה ייחשב כרכיב הבולט ("רכיב הבולט"). סכומי הקרן, למעט רכיב הבולט, בגין ההלוואה, נפרעים בארבעים תשלומים רבעוניים, החל מהרבעון הראשון 2022. בתום תקופת ההסכם תשולם יתרת הקרן וכן סכומי הקרן של רכיב הבולט, לרבות הפרשי הצמדה שנצברו בגינם. הריבית תיפרע במהלך תקופת ההלוואה, אחת לרבעון.	
תניות פיננסיות מרכזיות		<ul style="list-style-type: none"> חברת הנכסים התחייבה לעמוד, באמות המידה הפיננסיות כדלקמן: <ul style="list-style-type: none"> יחס כיסוי לחוב (DSCR) ²⁷ עבור 12 חודשים רצופים כקבוע בהסכמי ההלוואה, יעלה ל- 1.1. יחס חוב לביטחונות (LTV) ²⁸, כקבוע בהסכמי ההלוואה, לא יעלה על 80%. סעיף עילת העמדה לפירעון מיידי צול-ת - זכות המלווים להעמדה לפירעון מיידי של הסכם הלוואה, במקרה של התקיימות עילה להעמדה לפירעון מיידי בהסכם ההלוואה של הנכס המניב באור יהודה. עמידת חברת הנכס ברמה הנדרשת לשירות החוב ²⁹ או ברמה הנדרשת לאחזקה (בכפוף לאפשרויות הריפוי בהתאם לתנאי הסכם ההלוואה). 	
תניות מרכזיות אחרות		<ul style="list-style-type: none"> הלוואה רשאית לבצע פירעון מוקדם של כל או חלק מההלוואה בהתאם לתנאי הסכם ובסכום שלא יפחת מ- 20 מיליון ש"ח; איסור שעבודים והעברה של נכסים; הלוואה לא תהא רשאית לפרוע הלוואות ולשלם לבעלי מניותיה דיבידנדים ('חלוקה'), אלא לאחר תום 18 חודשים מגמר הקמת הפרויקט ובהתקיים התנאים הנוספים שנקבעו בהסכמי ההלוואה, לרבות עמידה ביחס חוב לביטחונות (LTV) נמוך מ- 75% יחס כיסוי חוב (DSCR) העולה על או שווה ל- 1.25; להערכת החברה תניה זו אינה צפויה לגרום לחברה להפר את מדיניות חלוקת הדיבידנדים הנדרשת מקרן להשקעות במקרקעין בפקודת מס הכנסה. בנוסף מעוגנים בהסכם ההלוואה אירועי הפרה מקובלים, שבהתממשותם עלולה לעמוד למלווים, בין היתר, עילה לביטול מסגרת האשראי ולהעמדה לפירעון מיידי של מלוא ההלוואות. העברת זכויות בלווה: במקרה בו מוחזקת הלוואה על ידי החברה, שיעור אחזקותיה של אזורים בניין או אזורים השקעות, במישרין או בעקיפין, לא יפחת בכל עת-מ - 50.1% מאמצעי השליטה בחברת הניהול של החברה. 	

²⁷ DSCR פירושו, היחס בין: (א) סך ההכנסות הגולמיות בניכוי הוצאות אחזקה ומיסים (ככל ששולמו); לבין (ב) סך שירות החוב, במהלך 12 חודשים רצופים במהלך תקופת ההשכרה.

²⁸ LTV פירושו, היחס בין (א) ל- (ב) כאשר: "א" שווה ליתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות באותה עת, לרבות סכומי קרן, ריבית והפרשי הצמדה; ו- "ב" שווה לשווי כל הדירות (לרבות הערך הנוכחי המהווה של התקבולים שיתקבלו בגין בתקופת השכירות, בניכוי הוצאות אחזקה ומיסים שיחולו במקרה של מכירת המקרקעין, ככל שיחולו), כפי שייקבע על פי חוות דעת שמאי בהתאם להסכם, בצירוף יתרת פקדון הדרובה לשירות החוב.

²⁹ סך שירות החוב שהלווה תידרש לפרוע בשני מועדי הפירעון הקרובים.

מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס - 100%)	הסכם מימון "רקפות" ראשון לציין
	שיעור אחזקותיהן של אזורים בניין או אזורים השקעות בזכויות לקבלת דיבידנד ובזכויות ביתרת הנכסים בפירוק בלווה, במישרין או בעקיפין, לא יפחת בכל עת מהנמוך מבין: 19% או השיעור המרבי אשר גוף אחד רשאי להחזיק בחברה, מבלי ששיעור אחזקותיו יגרום לכך שיחדל להתקיים אחד התנאים להחשבתה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין על פי הפקודה.
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2023 ולמועד פרסום הדוח	כן
שיעור עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2023	<ul style="list-style-type: none"> יחס ה-LTV – 68% יחס כיסוי לחוב DSCR – 1.5
האם מסוג non-recourse	לא

11.1.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח בשעבוד ליום 31.12.2023
שעבודים	<ul style="list-style-type: none"> שעבוד קבוע על כל נכסי הפריקט, לרבות: (א) החשבונות; (ב) זכויות בפוליסות הביטוח; (ג) זכויות מכוח הסכם ההקמה, לרבות ערבות ביצוע להסכם ההקמה; (ד) זכויות מכוח הסכם האחזקה; (ה) זכויות מכוח הסכם הזיכיון; ו- (ו) זכויות מכוח הסכמי השכירות, לרבות כל התקבולים מכוחם; שעבוד צף על כלל נכסי הלווה; כמו כן, שיעבדה החברה את כל הון המניות המונפק בלווה וכל יתר זכויותיה בלווה לטובת המלווים. לפרטים אודות התנאים שיחולו ביחס לערבות ראו תיאור הסכם בין החברה לאזורים, בסעיף 24(4) להלן. 	344 מיליון ש"ח
אחר	<ul style="list-style-type: none"> איסור על מכירת הדירות במשך 20 שנים ממועד האיכלוס. בתום תקופת ההשכרה תהיה החברה רשאית למכור את זכויותיה בדירות ו/או במתחם. 25% מיחידות הדיור יהיו בשכ"ד מפוקח. אם תאושר הקלה או תוכנית חדשה אשר במסגרתה יוגדל מספר הדירות במתחם, החברה מחוייבת להעמידן להשכרה ולהקצות 25% ממספר הדירות שנוספו כ"דירות בשכ"ד מפוקח". כמו כן, ככל שתאושר הקמת דירות נוספות, תעמיד החברה את הדירות שתתווספנה (אך לא יותר מ-2% מכלל הדירות במתחם) בעדיפות לבני המקום, כאשר 25% מהדירות שיוקצו לבני המקום יהיו בשכ"ד מפוקח ו-75% מהדירות לבני המקום יהיו בשכ"ד לפי שוק חופשי. דירות בשכ"ד מפוקח תושכרנה לזכאים לתקופה שלא תפחת מ-3 שנים עם שתי תקופות אופציה של השוכר לארכה (אחת של 3 שנים והשניה של 4 שנים), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה של 10 שנים לאותו שוכר. שכר הדירה המפוקח יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה שנקבע בידי שמאי שמונה מטעם 'דירה להשכיר' בתוספת דמי אחזקה. דמי האחזקה לא יעלו על 4 ש"ח למ"ר למועד פרסום המכרז. שטח הדירות בשכ"ד מפוקח לא יעלה של 100 מ"ר. ניתן יהיה להשכיר את הדירות שאינן בשכ"ד מפוקח לתקופת שכירות של 5 שנים עם תקופת אופציה לשוכר לחמש שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לשוכר לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. שכר הדירה בגין דירות אלה ייקבעו על ידי החברה, כאשר לאחר 5 שנות שכירות, תהיה רשאית החברה להעלות את שכר הדירה בעד 5%. שכר הדירה יעודכן מדי שנה בגובה עליית מדד המחירים. איסור על הפליה פסולה בעת שיווק הדירות. במידה ותופר התחייבות זו על ידי החובר, המחכיר יהיה רשאי לבטל את הסכם החכירה ו/או לדרוש ולקבל פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש בתוספת הפרשי הצמדה. 	ל.ר.

11.1.9 פרטים אודות הערכת השווי

31.12.2021	31.12.2022	3031.12.2023	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%
438,500	486,800	505,500	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' - כלכלה ושמות מקרקעין			זהות מעריך השווי
נ			האם המערך בלתי תלוי?
כן. הסדר השיפוי מותיר למערך השווי חשיפה של פי שלוש מגובה שכר טרחתו.			האם קיים הסכם שיפוי?
30.09.2021	30.09.2022	30.06.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)
גישת "היוון ההכנסות" עפ"י היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי מהשכרת הדירות בתוספת הערך הנוכחי של שווי הדירות למכירה עם תום 20 שנות ההשכרה, כאשר שווי של הדירות יחושב ב- "גישת ההשוואה" ביחס לעסקאות מנכר של דירות חדשות בסביבה.			מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
22,930 ("פלדלת")	22,930 ("פלדלת")	22,930 ("פלדלת")	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
דירת 3 חד' - 26,300 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירת 4 חד' - 24,150 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירת 5 חד' - 23,400 ש"ח/מ"ר (פלדלת) פנטהאוז 6 חד' - 29,900 ש"ח/מ"ר (פלדלת)	דירת 3 חד' - 29,100 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירת 4 חד' - 26,100 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירת 5 חד' - 26,000 ש"ח/מ"ר (פלדלת) פנטהאוז 6 חד' - 30,200 ש"ח/מ"ר (פלדלת)	דירת 3 חד' - 28,200 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירת 4 חד' - 26,200 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירת 5 חד' - 26,200 ש"ח/מ"ר (פלדלת) פנטהאוז 6 חד' - 29,900 ש"ח/מ"ר (פלדלת)	מחיר מכירה למ"ר בר השכרה שנלקח בחישוב (ש"ח)
דירת 3 חדרים 20,900 ש"ח - 26,900 ש"ח דירת 4 חדרים 18,000 ש"ח - 25,600 ש"ח דירת 5 חדרים 16,300 ש"ח - 25,600 ש"ח	דירת 3 חדרים 21,800 ש"ח - 32,800 ש"ח דירת 4 חדרים 22,900 ש"ח - 31,500 ש"ח דירת 5 חדרים 21,800 ש"ח - 32,300 ש"ח	דירת 3 חדרים 24,130 ש"ח - 35,460 ש"ח דירת 4 חדרים 21,350 ש"ח - 30,000 ש"ח דירת 5 חדרים 22,650 ש"ח - 29,800 ש"ח	טווח מחירים למ"ר בר השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש"ח)
41 עסקאות מנכר בסביבתו הקרובה של הנכס	28 עסקאות מנכר בסביבתו הקרובה של הנכס	65	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש"ח)
גא'ח: 4246, 6286 ו-4247	עסקאות השוואה מפרויקטים בסביבה : שכונת רקפות, שכונת "מרום ראשון" ושכונת נרקיסים	עסקאות השוואה מפרויקטים בסביבה : שכונת "מרום ראשון", שכונת נרקיסים, שכונת חלום ראשון ושכונת צמרות	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך השוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
3.1%	2.9%	3.1%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס (ו-NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
1%	1%	1%	משתנים מרכזיים אחרים- שיעור עלייה שנתי צפוי של מחיר המכירה של דירות מגורים
תוספת בשיעור 5% אחת לחמש שנים	תוספת בשיעור 5% אחת לחמש שנים	תוספת בשיעור 5% אחת לחמש שנים	שיעור עלייה צפוי בדמי שכירות שאינם מפותחים בתקופת ההשכרה
22,930 ("פלדלת")	22,930 ("פלדלת")	22,930 ("פלדלת")	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
מפוקחות - 98.8%	מפוקחות - 98.8%	מפוקחות - 98.8%	שיעור תפוסה בשנה 1 + (%)
שוק חופשי - 97.1%	שוק חופשי - 97.1%	שוק חופשי - 97.1%	שיעור תפוסה בשנה 2 + (%)
מפוקחות - 98.8%	מפוקחות - 98.8%	מפוקחות - 98.8%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
שוק חופשי - 97.1%	שוק חופשי - 97.1%	שוק חופשי - 97.1%	דמי שכירות שנתיים ממוצעים לדירה לצורך הערכת שווי בשנה 1 + (באלפי ש"ח)
דירות בשכ"ד מפוקח: 51	דירות בשכ"ד מפוקח: 51	דירות בשכ"ד מפוקח: 54	דמי שכירות שנתיים ממוצעים לדירה לצורך הערכת שווי בשנה 2 + (באלפי ש"ח)
דירות בשכ"ד חופשי: 77	דירות בשכ"ד חופשי: 77	דירות בשכ"ד חופשי: 81	דמי שכירות שנתיים מייצגים ממוצעים לדירה לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
דירות בשכ"ד מפוקח: 51	דירות בשכ"ד מפוקח: 51	דירות בשכ"ד מפוקח: 54	זרמים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
דירות בשכ"ד חופשי: 77	דירות בשכ"ד חופשי: 77	דירות בשכ"ד חופשי: 81	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (באלפי ש"ח)
דירות בשכ"ד מפוקח: 56	דירות בשכ"ד מפוקח: 56	דירות בשכ"ד מפוקח: 60	שיעור עיון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
דירות בשכ"ד חופשי: 82	דירות בשכ"ד חופשי: 83	דירות בשכ"ד חופשי: 88	זמן עד מימוש רעיוני
14,062	14,067	14,815	מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)
-	-	-	שיעור היוון ישיר (עבור נתונים היסטוריים)
5.0%	4.75%	4.875%	ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה): באלפי ש"ח
כ-20 שנים	כ-19 שנים	כ-18 שנים	שיעור תפוסה
לר	לר	לר	שיעור היוון (ב-NOI לשנה העוקבת)
לר	לר	לר	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
31.12.2023 ליום	31.12.2023 ליום	31.12.2023 ליום	שווי מלאי
428,900	477,000	497,500	
443,600	491,800	510,100	
454,800	504,600	523,100	
423,000	469,800	488,600	
422,800	479,100	490,000	
454,300	502,300	521,000	
525,600	471,300	489,100	
451,500	502,300	502,900	

(*) משקף שיעור תפוסה של 100%

(**) בהתאם להוראות ההסכם שכר הדירה המפוקח אינו יכול לרדת ולכן ההשפעה של ירידת מחירי השכירות מחושבת רק על דירות שוק חופשי. על כן ניתוח זה לקח בחשבון רק את ההשפעה על השוק החופשי.

³⁰ נכון ליום 30 ביוני, 2023 בוצעה הערכת השווי להלן על ידי מעריך השווי, שצורפה כנספח א' לדוח לרבעון השני לשנת 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-101907). ליום 31 בדצמבר, 2023 התקבל מכתב מאת מעריך השווי שלא חלו שינויים מהותיים בשווי בנכס ביחס להערכת השווי מיום 30 ביוני 2023.

11.2. מבנה מניב מהותי מאוד – "בית בפארק" אור יהודה

חברת הנכסים הינה בעלת זכויות חכירה מהוונות במקרקעין לשם תכנון והקמה של מתחם בנייה רוויה, הכולל 364 יח"ד להשכרה לטווח ארוך, בשכונת "בית בפארק" באור-יהודה. בחודש ספטמבר 2021, הושלמה עבודת ההקמה של הפרויקט. הנכס המניב עומד בתנאי החלופה הראשונה (1) להגדרת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" שבפקודת מס הכנסה (ראו סעיף 21.4.2 להלן).

11.2.1. תיאור תמציתי

פירוט ליום 31.12.2023	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%
"בית בפארק" אור-יהודה	שם הנכס
שכונת בית בפארק אור-יהודה	מיקום הנכס
כ-12,166 מ"ר. מתחם מגורים שבו 364 יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך. 50% מהדירות ייועדו לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים והיתר יושכרו בתנאי השוק.	שטחי הנכס, מפוצלים לפי שימושים
100% באמצעות חברת הנכסים.	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
אין	ציון שמות השותפים לנכס
ביום 9 בנובמבר 2017 נמסר לחברת הנכסים על זכייתה במכרז.	תאריך רכישת הנכס
חכירה לתקופה של 98 שנים (עד יום 1.11.2115). לחוכרת ניתנה אופציה להארכת החכירה לתקופה של 98 שנים נוספות.	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
החברה רשומה כחוכרת.	מצב רישום זכויות משפטיות
-	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
לפרטים אודות מגבלות משפטיות בנכס, ראו סעיף 11.2.8 להלן.	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
לא רלוונטי	פרטים על מכירת הנכס

11.2.2. נתונים עיקריים - "בית בפארק" אור יהודה

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	678,300	808,700	826,900	שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)
ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	678,300	808,700	826,900	ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)
רווחי או הפסדי שערור בתקופה (באלפי ש"ח)	136,395	136,538	18,200	רווחי או הפסדי שערור בתקופה (באלפי ש"ח)
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
שיעור תפוסה (%)	94%	98%	99%	שיעור תפוסה (%)
שטחים מושכרים בפועל (במטרים רבועים)	33,897	36,272	36,697	שטחים מושכרים בפועל (במטרים רבועים)
סך כל ההכנסות (באלפי ש"ח)	3,936	24,130	26,261	סך כל ההכנסות (באלפי ש"ח)
דמי שכירות ממוצעים למטר (לשנה) בשקלים חדשים	615	641	724	דמי שכירות ממוצעים למטר (לשנה) בשקלים חדשים
דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע (לשנה) בחוזים שנחתמו בשנה (בשקלים חדשים)	615	*717	718	דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע (לשנה) בחוזים שנחתמו בשנה (בשקלים חדשים)
NOI (באלפי ש"ח)	3,762	21,993	23,910	NOI (באלפי ש"ח)
שיעור תשואה בפועל (%)	לר.31	2.72%	2.9%	שיעור תשואה בפועל (%)
שיעור תשואה מותאם (%)	לר.	2.72%	2.9%	שיעור תשואה מותאם (%)
מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח	341	359	359	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

* עיקר הגידול נובע מהעובדה שמרבית החוזים שנחתמו הינם בשוק החופשי.

³¹ הנכס אוכלס במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2021. ה- NOI בשנת 2021 בפועל מתייחס לשיעורי תפוסה חלקיים במהלך הרבעון.

11.2.3. הכנסות והוצאות

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס-100%	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021
הכנסות:			
באלפי ש"ח			
מדמי שכירות - קבועות	23,980	22,395	3,634
מדמי ניהול	1,898	1,750	299
אחרות	383	(15)	3
סך הכל הכנסות	26,261	24,130	3,936
עלויות:			
באלפי ש"ח			
ניהול, אחזקה ותפעול	2,352	2,137	174
סך הכל עלויות:	2,352	2,137	174
רווח:	23,909	21,993	3,762
וס:	23,909	21,993	3,762

11.2.4. שוברים עיקרים בנכס

למועד הדוח, אף אחד מן השוברים עמם התקשרה החברה כאמור, אינו מהווה "שובר עיקרי".

11.2.5. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים ליום 31 בדצמבר 2023³²

נתונים לפי מאה אחוזים, חלק התאגיד בנכס 100%	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028 ואילך
באלפי ש"ח					
מרכיבים קבועים	27,165	27,165	27,267	27,799	111,220
מרכיבים משתנים	0	0	0	0	0
סך הכל	27,165	27,165	27,267	27,799	111,220

(*) דירות בשכ"ד מפוקח תושכרנה לזכאים לתקופה שלא תפחת משלוש (3) שנים עם שתי תקופות אופציה של השוכר להארכה (אחת של שלוש (3) שנים והשנייה של ארבע (4) שנים), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על עשר (10) שנים לאותו שוכר. דירות בשכ"ד שאינו מפוקח ניתן להשכיר לתקופת שכירות של חמש (5) שנים עם תקופת אופציה לשוכר לחמש (5) שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לשוכר לא תעלה על עשר (10) שנים לאותו שוכר. שכר הדירה בגין דירות אלה ייקבע על ידי החברה, כאשר לאחר חמש (5) שנות שכירות, תהיה רשאית החברה להעלות את שכר הדירה בעד 5%. שכר הדירה יעודכן מדי שנה בגובה עליית מדד המחירים לצרכן. לפרטים נוספים אודות מגבלות ביחס לשכירות, ראו סעיף 11.2.8 להלן, תחת "אחר".

³² הנתונים בסעיף זה לעיל בדבר תזרים ההכנסות החזוי ובדבר תזרים ההכנסות החזוי בהינתן מימוש תקופת האופציה, הינם מידע צופה פני עתיד כמשמעו לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס על הערכות, תחזיות ואומדנים של החברה, לרבות הערכות ואומדנים בנוגע לשיעורי התפוסה, מימוש תקופת האופציה ולדמי השכירות אותם תוכל החברה לגבות. אומדנים אלו מבוצעים בשלב מקדמי ועל בסיס תכנון ראשוני ואין כל ודאות כי יתקיימו בפועל. לכן, אין בציון תזרים ההכנסות החזוי המצוין לעיל משום התחייבות כלשהי של החברה כי ההכנסות בפועל יתאמו את ההערכות. נתונים אלו משקפים הערכות פנימיות של החברה וייתכן כי הערכות שווי שיערכו לפרויקט בעתיד יתבססו על הערכות ואומדנים שונים מאלו ששימשו את החברה באומדניה.

11.2.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

לא מתוכננים שינויים או השבחות עבור נכס זה.

11.2.7. מימון

מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס - 100%)		הסכם מימון "בית בפארק" אור יהודה
הלוואה שניטלה מגופים פיננסיים		
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2023	5.4 מיליון ש"ח מוצג בחלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים
		530
	31.12.2022	6.6 מיליון ש"ח מוצג בחלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים
		517 מיליון ש"ח
שווי הוגן ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)		443
תאריך נטילת הלוואה המקורי		
40 – 29/3/20 מיליון ש"ח		
72 – 26/5/20 מיליון ש"ח		
51 – 29/7/20 מיליון ש"ח		
41 – 24/9/20 מיליון ש"ח		
46 – 29/12/20 מיליון ש"ח		
35 – 30/11/21 מיליון ש"ח		
44 – 18/10/21 מיליון ש"ח		
21 – 10/01/22 מיליון ש"ח		
147 – 15/5/22 מיליון ש"ח		
גובה הלוואה המקורי (באלפי ש"ח)		497 מיליון ש"ח
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית)	ליום 31.12.2023	ריבית שנתית קבועה צמודה למדד המחירים לצרכן, בשיעור ריבית ממוצע של כ- 2.08%
מועדי פירעון קרן וריבית		
מועד הפירעון הסופי יהיה 30/06/2032 קרן וריבית ההלוואות יהיו צמודות למדד המחירים לצרכן, בהתאם לתנאי הסכמי הלוואה. 90% מסכום כל הלוואה שתועמד ייחשב כרכיב הבולט ("רכיב הבולט").		
סכומי הקרן, למעט רכיב הבולט, בגין הלוואה, יפרעו בארבעים תשלומים רבעוניים, החל מהרבעון הראשון 2022. בתום תקופת ההסכם תשולם יתרת הקרן וכן סכומי הקרן של רכיב הבולט, לרבות הפרשי הצמדה שנצברו בגינם.		
הריבית תיפרע במהלך תקופת הלוואה, אחת לרבעון.		
תניות פיננסיות מרכזיות		
<ul style="list-style-type: none"> • חברת הנכסים התחייבה לעמוד, באמות המידה הפיננסיות כדלקמן: <ul style="list-style-type: none"> - יחס כיסוי לחוב (DSCR) ³³ עבור 12 חודשים רצופים כקבוע בהסכמי הלוואה, יעלה על 1.1. - יחס חוב לביטחונות (LTV) ³⁴ כקבוע בהסכמי הלוואה, לא יעלה על 80%. • סעיף עילת העמדה לפירעון מיידי צולבת - זכות המלווים להעמדה לפירעון מיידי של הסכם הלוואה, במקרה של התקיימות עילה להעמדה לפירעון מיידי בהסכם הלוואה של הנכס המניב בראשון לציון. עמידת חברת הנכס ברמה הנדרשת לשירות החוב ³⁵ או ברמה הנדרשת לאחזקה (בכפוף לאפשרויות הריפוי בהתאם לתנאי הסכם הלוואה). 		
תניות מרכזיות אחרות		
<ul style="list-style-type: none"> - הלוואה רשאית לבצע פירעון מוקדם של כל או חלק מההלוואה בהתאם לתנאי ההסכם ובסכום שלא יפחת מ- 20 מיליון ש"ח; - איסור שעבודים והעברה של נכסים; - הלוואה לא תהא רשאית לפרוע הלוואות ולשלם לבעלי מניותיה דיבידנדים ('חלוקה'), אלא לאחר תום 18 חודשים מגמר הקמת הפרויקט ובהתקיים התנאים הנוספים שנקבעו בהסכמי הלוואה, לרבות עמידה ביחס חוב לביטחונות (LTV) נמוך מ- 75% יחס כיסוי חוב (DSCR) העולה על או שווה ל- 1.25. להערכת החברה תניה זו אינה צפויה לגרום לחברה להפר את מדיניות חלוקת הדיבידנדים הנדרשת מקרן להשקעות במקרקעין בפקודת מס הכנסה. - בנוסף מעוגנים בהסכם הלוואה אירועי הפרה מקובלים, שבהתממשותם עלולה לעמוד למלווים, בין היתר, עילה לביטול מסגרת האשראי ולהעמדה לפירעון מיידי של מלוא הלוואות. - <u>העברת זכויות בלוואה:</u> - במקרה בו מוחזקת הלוואה על ידי החברה, שיעור החזקתיהן של אזורים בניין או אזורים השקעות, במישורין או בעקיפין, לא יפחת בכל עת מ- 50.1% מאמצעי השליטה בחברת הניהול של החברה. 		

³³ DSCR פירושו, היחס בין: (א) סך ההכנסות הגולמיות בניכוי הוצאות אחזקה ומיסים (ככל ששולמו); לבין (ב) סך שירות החוב, במהלך 12 חודשים רצופים במהלך תקופת ההשכרה.

³⁴ LTV פירושו, היחס בין (א) ל- (ב) כאשר: "א" שווה ליתרה הבלתי מסולקת של הלוואות באותה עת, לרבות סכומי קרן, ריבית והפרשי הצמדה; ו- "ב" שווה לשווי כל הדירות (לרבות הערך הנוכחי המהווה של התקבולים שיתקבלו בגינת בתקופת השכירות, בניכוי הוצאות אחזקה ומיסים שיחולו במקרה של מכירת המקרקעין, ככל שיחולו), כפי שייקבע על פי חוות דעת שמאי בהתאם להסכם, בצירוף יתרת פקדון הדרובה לשירות החוב.

³⁵ סך שירות החוב שהלוואה תידרש לפרוע בשני מועדי הפירעון הקרובים.

הסכם מימון "בית בפארק" אור יהודה	מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס - 100%)
<p>שיעור החזקותיהן של אזורים בניין או אזורים השקעות בזכויות לקבלת דיבידנד ובזכויות ביתרת הנכסים בפירוק בלווה, במישרין או בעקיפין, לא יפחת בכל עת מהנמוך מבין: 19% או השיעור המרבי אשר גוף אחד רשאי להחזיק בחברה, מבלי ששיעור אחזקותיו יגרום לכך שיחדל להתקיים אחד התנאים להחשבתה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין על פי הפקודה.</p>	
<p>כן</p>	<p>ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2023 ולמועד פרסום הדוח</p>
<ul style="list-style-type: none"> • יחס ה-LTV – 64% • יחס כיסוי לחוב (DSCR) – 1.5 	<p>שיעור עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2023</p>
<p>לא</p>	<p>האם מסוג non-recourse</p>

11.2.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח בשעבוד ליום 31.12.2023	פירוט	סוג
535 מיליון ש"ח	<ul style="list-style-type: none"> • שעבוד קבוע על כל נכסי הפרויקט, לרבות: (א) החשבונות; (ב) זכויות בפוליסות הביטוח; (ג) זכויות מכוח הסכם ההקמה, לרבות ערבות ביצוע להסכם ההקמה; (ד) זכויות מכוח הסכם האחזקה; (ה) זכויות מכוח הסכם הזיכיון; ו- (ו) זכויות מכוח הסכמי השכירות, לרבות כל התקבולים מכוחם; • שעבוד צף על כלל נכסי הלווה. 	שעבודים
ל.ר.	<ul style="list-style-type: none"> • הדירות תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ- 20 שנה ברציפות. • 50% מיחידות הדיור יהיו בשכ"ד מפוקח לזכאים. אם תאושר הקלה או תכנית חדשה אשר במסגרתה יוגדל מספר הדירות במתחם, החברה מחויבת להעמיד 100% מהן להשכרה לטווח ארוך, ולהקצות 50% ממספר הדירות שנוספו כ"דירות בשכ"ד מפוקח", ו-50% מהדירות יהיו בשכ"ד לפי שוק חופשי. • שכר הדירה המפוקח יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה שנקבע בידי שמאי שמונה מטעם דירה להשכיר בתוספת דמי אחזקה. דמי האחזקה לא יעלו על 4 ש"ח למ"ר למועד פרסום המכרז. • דירות בשכ"ד מפוקח תושכרנה לזכאים לתקופה של 3 שנים עם שתי תקופות אופציה של השוכר לארכה (אחת של 3 שנים והשניה של 4 שנים), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה של 10 שנים לאותו שוכר. • ניתן יהיה להשכיר את הדירות שאינן בשכ"ד מפוקח לתקופת שכירות של 5 שנים עם תקופת אופציה לשוכר לחמש שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לשוכר לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. שכר הדירה בגין דירות אלה ייקבע על ידי החברה, כאשר לאחר 5 שנות שכירות, תהיה רשאית החברה להעלות את שכר הדירה בעד 5%. שכר הדירה יעודכן מדי שנה בגובה עליית מדד המחירים לצרכן. • איסור על הפליה פסולה בעת שיווק הדירות. במידה ותופר התחייבות זו על ידי החוכר, המחכיר יהיה רשאי לבטל את הסכם החכירה ו/או לדרוש ולקבל פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש בתוספת הפרשי הצמדה. 	אחר

פרטים בדבר הארכת השווי

31.12.2021		31.12.2022		31.12.2023		נתונים לפי 100%. חלק התאידי בנכס - 100%	
678,300		808,700		826,900		השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
זהות מעריך השווי							
ברק פרידמן קפלנר שיימקיץ ושות' - כלכלה ושמות מקרקעין							
כן							
האם המעריך בלתי תלוי?							
כן. הסדר השיפוי מותיר למעריך השווי חשיפה של פי שלוש מגובה שכר טרחתו.							
30.09.2021		31.12.2022		30.06.2023		האם קיים הסכם שיפוי?	
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)							
גישת "היוון ההכנסות" עפ"י היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי מהשכרת הדירות בתוספת הערך הנוכחי של שווי הדירות למכירה עם תום 20 שנות ההשכרה, כאשר שוויין של הדירות יחושב ב- "גישת ההשוואה" ביחס לעסקאות מכר של דירות חדשות בסביבה.							
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)							
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי							
36,927 ("פלדלת")		36,927 ("פלדלת")		36,927 ("פלדלת")		שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	
דירת 2 חד' - 24,700 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירת 3 חד' - 24,600 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירת 4 חד' - 22,650 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירת 5 חד' - 21,800 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירות גן ודופלקס 2-5 חד' ממוצע כ- 26,057 ש"ח/מ"ר (פלדלת)		דירת 2 חד' - 28,900 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירת 3 חד' - 28,500 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירת 4 חד' - 26,900 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירת 5 חד' - 24,800 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירות גן ודופלקס 2-5 חד' ממוצע כ- 35,430 ש"ח/מ"ר (פלדלת)		דירת 2 חד' - 29,400 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירת 3 חד' - 29,000 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירת 4 חד' - 26,900 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירת 5 חד' - 25,400 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירות גן ודופלקס 2-5 חד' ממוצע כ- 35,810 ש"ח/מ"ר (פלדלת)		מחיר מכירה למ"ר בר השכרה שנלקח בחישוב (ש"ח)	
דירת 3 חד' - 24,600 ש"ח - 31,600 ש"ח דירת 4 חד' - 22,400 ש"ח - 31,300 ש"ח דירת 5 חד' - 19,800 ש"ח - 27,100 ש"ח דירות גן ודופלקס 2-5 חד' - 26,600 ש"ח - 43,200 ש"ח		דירת 3 חד' - 22,200 ש"ח - 35,400 ש"ח דירת 4 חד' - 24,000 ש"ח - 31,800 ש"ח דירת 5 חד' - 22,900 ש"ח - 37,100 ש"ח		דירת 3 חד' - 23,900 ש"ח - 35,400 ש"ח דירת 4 חד' - 24,000 ש"ח - 31,800 ש"ח דירת 5 חד' - 22,900 ש"ח - 33,600 ש"ח		טווח מחירים למ"ר בר השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש"ח)	
62 עסקאות מכר בסביבתו הקרובה של הנכס		41 עסקאות מכר בסביבתו הקרובה של הנכס		54		מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש"ח)	
גו"ח: 7347		גו"ח: 6231, 7347		גו"ח: 6231, 7347		לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך השוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	
לר		2.8%		362.9%		שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)	
1%		1%		1%		משתנים מרכזיים אחרים- שיעור עלייה שנתית צפוי של מחירי דירות מגורים	
תוספת בשיעור 5% אחת לחמש שנים		תוספת בשיעור 5% אחת לחמש שנים		תוספת בשיעור 5% אחת לחמש שנים		שיעור עלייה צפוי בדמי שכירות שאינם מופקחים בתקופת ההשכרה	
36,927 ("פלדלת")		36,927 ("פלדלת")		36,927 ("פלדלת")		שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	
מפוקחות - 98.8%		מפוקחות - 98.8%		מפוקחות - 98.8%		שיעור תפוסה בשנה 1 + (%)	
שוק חופשי - 97.1%		שוק חופשי - 97.1%		שוק חופשי - 97.1%		שיעור תפוסה בשנה 2 + (%)	
מפוקחות - 98.8%		מפוקחות - 98.8%		מפוקחות - 98.8%		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	
שוק חופשי - 97.1%		שוק חופשי - 97.1%		שוק חופשי - 97.1%		דמי שכירות שנתיים ממוצעים לדירה לצורך הערכת שווי בשנה 1 + (באלפי ש"ח)	
מפוקחות - 98.8%		מפוקחות - 98.8%		מפוקחות - 98.8%		דמי שכירות שנתיים ממוצעים לדירה לצורך הערכת שווי בשנה 2 + (באלפי ש"ח)	
שוק חופשי - 97.1%		שוק חופשי - 97.1%		שוק חופשי - 97.1%		דמי שכירות שנתיים מייצגים ממוצעים לדירה לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
דירות בשכ"ד מפקח: 49		דירות בשכ"ד מפקח: 52		דירות בשכ"ד מפקח: 52		תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
דירות בשכ"ד חופשי: 76		דירות בשכ"ד חופשי: 80		דירות בשכ"ד חופשי: 81		הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (באלפי ש"ח)	
דירות בשכ"ד מפקח: 50		דירות בשכ"ד מפקח: 53		דירות בשכ"ד מפקח: 52		שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%) ³⁷	
דירות בשכ"ד חופשי: 76		דירות בשכ"ד חופשי: 80		דירות בשכ"ד חופשי: 81		זמן עד מימוש רעיוני	
דירות בשכ"ד מפקח: 54		דירות בשכ"ד מפקח: 57		דירות בשכ"ד מפקח: 57		מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)	
דירות בשכ"ד חופשי: 82		דירות בשכ"ד חופשי: 85		דירות בשכ"ד חופשי: 86		שיעור היוון ישיר (עבור נתונים היסטוריים)	
21,367		22,483		22,728			
-		-		-			
5.0%		4.75		4.75			
כ- 20 שנים		כ- 19 שנים		כ- 18 שנים			
לר		לר		לר			
לר		לר		לר			
ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה): באלפי ש"ח							
663,500		814,100		817,800		-5%	
684,900		799,400		832,200		+5% (*)	
703,600		838,500		856,100		-25bps	
654,100		780,200		798,900		+25bps	
660,700		791,300		809,300		-10% (**)	
695,900		827,200		844,600		+10% (**)	
658,100		782,500		799,400		-5%	
698,500		834,900		854,500		5%	
(*) משקף שיעור תפוסה של 100%							
(**) בהתאם להוראות ההסכם שכר הדירה המפוקח אינו יכול לרדת ולכן ההשפעה של ירידת מחירי השכירות מחושבת רק על דירות שוק חופשי. על כן ניתוח זה לקח בחשבון רק את ההשפעה על השוק החופשי							

36 נכון ליום 30 ביוני, 2023 בוצעה הערכת השווי להלן על ידי מעריך השווי, שצורפה כנספח א' לדוח לרבעון השני לשנת 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-101907). ליום 31 בדצמבר, 2023 התקבל מכתב מאת מעריך השווי שלא חלו שינויים מהותיים בשווי בנכס ביחס להערכת השווי מיום 30 ביוני 2023.

11.3. **כפר שלם, תל אביב**

בהתאם להתחייבותה של החברה על פי סעיף 6.4.4 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה מיום 25 במאי 2021 בין משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ לבין החברה, אשר פורסם על ידי החברה ביום 30 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-092688) ("שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א')"), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה, יובאו להלן פרטים בקשר עם הנכס המניב בכפר שלם, וזאת בשים לב לשעבודים שיצרה החברה בקשר עם הנכס המניב בכפר שלם, תל אביב להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה.

ביום 30 ביוני 2020 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("המוכר"), בהסכם לרכישת יחידות דיור כמתואר להלן. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2022, הושלמה בניית הדירות והן נמסרו לחברה.

11.3.1 **הצגת הנכס המניב**

פירוט ליום 31.12.2023	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 100%
כפר שלם – 78 יחידות דיור והצמוד אליהן ב- 2 בניינים בפרויקט מגורים הנבנה על המקרקעין בכפר שלם.	שם הנכס
מקרקעין הידועים כמגרש 452 לפי ת.ב.ע. 2580 בתל אביב (גוש 6146 חלק מחלקות 47,48, גוש 6147 חלק מחלקות 22-25, 79, גוש 6418 חלק מחלקה 1, מספרים ארעיים חדשים לפי תצ"ר, גוש 6129 חלק מחלקות 226 ו- 225, גוש 6147 חלק מחלקות 23, 24, 91, 86 ו- 239, והידועים היום לפני רישום פרצלציה בגוש 6129 חלק מחלקות 225, 226, 239 ובגוש 6147 חלק מחלקות 23, 24, 86 ו- 91), ובמגרש 453 לפי ת.ב.ע. 2580 בתל אביב (גוש 6129 חלק מחלקות 76, 107, 138, גוש 6148 חלק מחלקות 48, גוש 6147 חלק מחלקות 10, 20-23 ו- 79, מספרים ארעיים חדשים לפי תצ"ר, גוש 6129 חלק מחלקות 76, 222, 138, 225 וגוש 6147 חלק מחלקות 10, 20, 21, 22, 23 ו- 86 והידועים היום לאחר רישום פרצלציה כחלקות 276 ו 277 בגוש 6129 ("המקרקעין").	מיקום הנכס
78 יחידות דיור, בשטח מכר כולל של כ- 8,215 מ"ר בתוספת הצמדה של כ- 1,100 מ"ר מרפסות, 79 חניות תת קרקעיות ו- 50 מחסנים בשני בניינים.	שטחי הנכס, מפוצלים לפי שימושים
החזקה ישירה.	מבנה החזקה בנכס
100%.	חלק התאגיד בפועל בנכס
לא רלוונטי.	ציון שמות השותפים לנכס
30 ביוני 2020	תאריך רכישת הנכס
זכות חוזית להירשם כבעלי זכות חכירה או כבעלים בלשכת רישום המקרקעין.	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
המוכר נרשם כבעלים של המקרקעין. נרשמו הערות אזהרה לטובת החברה ולטובת הנאמן על כל יחידות הדיור שנרכשו ע"י החברה	מצב רישום זכויות משפטיות
לא רלוונטי.	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
לא רלוונטי.	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
נדל"ן להשקעה – שווי הוגן	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/ פעילות משותפת]
לא רלוונטי.	פרטים על מכירת הנכס

11.3.2. נתונים עיקריים

בתאריך רכישת הנכס		לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%
48,060	עלות ההשקעה הכוללת (באלפי ש"ח)	173,472	256,400	254,220	שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)
30.6.2020	מועד הרכישה	173,472	256,400	254,220	ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)
ל.ר.	שיעור תפוסה (%)	-	59,984	(2,221)	רווחי או הפסדי שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
ל.ר.	NOI (באלפי ש"ח)	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
		-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
		-	*64%	100%	שיעור תפוסה ליום (%)
ל.ר.			4,696	8,215	שטחים מושכרים בפועל (במטרים רבועים)
ל.ר.			462	6,660	סך כל ההכנסות (באלפי ש"ח)
ל.ר.			905	839	דמי שכירות ממוצעים למטר (לשנה) בשקלים חדשים
ל.ר.			905	605	דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע (לשנה) בחוזים שנחתמו בשנה (בשקלים חדשים)
ל.ר.			373	6,445	NOI (באלפי ש"ח)
ל.ר.			-	2.54%	שיעור תשואה בפועל (%)**
ל.ר.			-	2.54%	שיעור תשואה מותאם (%)
ל.ר.			50	78	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

** הפרויקט החל את אכלוסו במהלך חודש נובמבר 2022.

11.3.3. הכנסות והוצאות

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס-100%
באלפי ש"ח			
ל.ר.	462	6,656	הכנסות: מדמי שכירות - קבועות
ל.ר.	-	-	מדמי ניהול
ל.ר.	-	4	אחרות
ל.ר.	462	6,660	סך הכל הכנסות
באלפי ש"ח			
ל.ר.	89	215	עלויות: ניהול, אחזקה ותפעול
ל.ר.	89	215	סך הכל עלויות:
ל.ר.	373	6,445	רווח:
ל.ר.	373	6,645	וּס:

11.3.4. שוכרים עיקרים בנכס

למועד הדוח, אף אחד מן השוכרים עמם התקשרה החברה כאמור, אינו מהווה "שוכר עיקרי" בפרויקט.

11.3.5. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים ליום 31 בדצמבר 2023³⁸

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	נתונים לפי מאה אחוזים, חלק התאגיד בנכס 100%
באלפי ש"ח					
735	7,027	7,393	7,237	7,213	מרכיבים קבועים
0	0	0	0	0	מרכיבים משתנים
735	7,027	7,393	7,237	7,213	סך הכל

(*) הסכמי השכירות בפרויקט הינם לתקופה של שנתיים, וכוללים 3 אופציות נוספות של שנה אחת, כאשר כל אופציה כוללת עליה של 3% במחיר השכירות. בנוסף ההסכמים צמודים למדד המחירים לצרכן.

11.3.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

לא מתוכננים שינויים או השבחות עבור נכס זה.

³⁸ הנתונים בסעיף זה לעיל בדבר תזרים ההכנסות החזוי ובדבר תזרים ההכנסות החזוי בהינתן מימוש תקופת האופציה, הינם מידע צופה פני עתיד כמשמעו לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס על הערכות, תחזיות ואומדנים של החברה, לרבות הערכות ואומדנים בנוגע לשיעורי התפוסה, מימוש תקופת האופציה ולדמי השכירות אותם תוכל החברה לגבות. אומדנים אלו מבוצעים בשלב מקדמי ועל בסיס תכנון ראשוני ואין כל ודאות כי יתקיימו בפועל. לכן, אין בציון תזרים ההכנסות החזוי המצוין לעיל משום התחייבות כלשהי של החברה כי ההכנסות בפועל יתאמו את ההערכות. נתונים אלו משקפים הערכות פנימיות של החברה וייתכן כי הערכות שווי שיעורו לפרויקט בעתיד יתבססו על הערכות ואומדנים שונים מאלו ששימשו את החברה באומדניה.

מימון הפרויקט נעשה באמצעות גיוס אגרות חוב (סדרה א') של החברה.

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה א'), ראו חלק ו' לדוח הדירקטוריון של החברה.

11.3.8. פרטים אודות שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בפרויקט

הסכום המובטח בשעבוד ליום 31.12.2023	פירוט	סוג
ללא הגבלה בסכום	<p>1. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם מכר מיום 30 ביוני 2020 ("הסכם המכר"), שבגינן החברה צפויה להירשם, בין היתר, כבעלת זכות בעלות או זכות חכירה של 78 יחידות דיור (לרבות ההצמדות אליהן), בשטח מכר כולל של כ- 8,215 מ"ר, בשני בניינים המצויים על המקרקעין ("הדירות" או "יחידות הדיור" ו- "הפרויקט", בהתאמה), לרבות זכויות החזקה, זכויות חוזיות, זכויות שביישר (ככל שישנן), וכל זכויות אחרות שיש ו/או יהיו לחברה ביחס לפרויקט, המהוות את כל זכויותיה של החברה בפרויקט, ולמעט המיטלטלין וזכויות בניה נוספות על המקרקעין המיוחסים לפרויקט.</p> <p>2. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה למלוא הפירות הנובעים מהפרויקט (לרבות תשלומים כספיים הנובעים מהם, כגון דמי שכירות, דמי שימוש או דמי פדיון או דמי ניהול או כל תשלום אשר ישולם, ככל שישולם, מכוח הסכמי שכירות שיהיו קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים שיהיו קיימים באותה עת ו/או יחליפו אותם, שייחתמו בקשר עם אילו מהדירות), או כל זכות אחרת הנובעת מהם או שתתקבל חלק הדירות ו/או בגינם בנכס.</p> <p>3. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תקבולים מבטוחות מכוח חוק המכר דירות, אשר ניתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין הפרויקט (ערבויות בנקאיות שהוצאו על ידי התאגיד הבנקאי (כהגדרתו בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות)³⁹), אשר יירשם במרשמי רשם החברות. לעניין זה יובהר כי, מבלי לגרוע מתוקף השעבוד שיווצר ויירשם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), החברה תמחה לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, את זכויותיה לקבלת התקבולים מכוח הבטוחות, ולא תמחה לטובת הנאמן את הבטוחות מכוח חוק המכר דירות אשר יינתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין הפרויקט, וכל זאת בכפוף להוראות סעיפים 6.2.9 ו- 6.2.10 לשטר הנאמנות. למען הסר ספק, יובהר כי, אי המחאת הזכויות בבטוחות כאמור, אינה פוגעת בשעבוד הזכויות לקבלת התקבולים על פי הבטוחות לטובת הנאמן בהתאם להוראות שטר הנאמנות.</p>	שעבודים
	נרשמו הערות אזהרה בפנקסי המקרקעין לטובת החברה ולטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), על הבעלות של צרפתי צבי ושות' חברה לבניין	הערת אזהרה

³⁹ לפירוט אודות סעיף 2ג3 לחוק המכר דירות בדבר השבת רכיב המע"מ בעת מימוש בטוחה, ראו ה"ש 2 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') של החברה.

פרטים אודות הערכת השווי

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
-	256,400	254,220	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
			זרות מעריך השווי
			האם המערך בלתי תלוי?
			האם קיים הסכם שיפוי?
-	31/12/2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)
			מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
-	8216	8216	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
-	דירת 3 חד' – 33,600 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירת 4 חד' – 31,000 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירת 5 חד' – 28,400 ש"ח/מ"ר (פלדלת) פנטהאוז 5 חד' – 28,400 ש"ח/מ"ר (פלדלת)	דירת 3 חד' – 33,200 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירת 4 חד' – 30,700 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירת 5 חד' – 28,200 ש"ח/מ"ר (פלדלת) פנטהאוז 5 חד' – 28,200 ש"ח/מ"ר (פלדלת)	מחיר מכירה למ"ר בר השכרה שנלקח בחישוב (ש"ח)
-	דירת 3 חדרים 21,800 ש"ח – 32,800 ש"ח דירת 4 חדרים 22,900 ש"ח – 31,500 ש"ח דירת 5 חדרים 21,800 ש"ח – 32,300 ש"ח	דירת 3 חדרים 27,900 ש"ח – 34,400 ש"ח דירת 4 חדרים 26,800 ש"ח – 32,300 ש"ח דירת 5 חדרים 26,800 ש"ח – 29,200 ש"ח	טווח מחירים למ"ר בר השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש"ח)
-	27 עסקאות מכר בסביבתו הקרובה של הנכס שד' ששט 48 תל אביב, רחוב שלם רמת גן	31 בסביבות הקרובה של הנכס שד' ששט 48 תל אביב, קורן עזרא תל אביב, מעפילי אגוז תל אביב	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש"ח)
-	לר.	2.54%	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך השוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
-	-	-	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע) משתנים מרכזיים אחרים- שיעור עלייה שנתי צפוי של מחיר המכירה של דירות מגורים
-	שנתיים ראשונות ללא שינוי. החל מהשנה שלישית 3% בכל שנה למשך שלוש שנים	שנתיים ראשונות ללא שינוי. החל מהשנה שלישית 3% בכל שנה למשך שלוש שנים	שיעור עלייה צפו בדמי שכירות שאינם מופקחים בתקופת ההשכרה
-	לר.	לר.	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
-	לר.	לר.	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)
-	לר.	לר.	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)
-	לר.	לר.	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
-	לר.	לר.	דמי שכירות שנתיים ממוצעים לדירה לצורך הערכת שווי בשנה + 1 (באלפי ש"ח)
-	לר.	לר.	דמי שכירות שנתיים ממוצעים לדירה לצורך הערכת שווי בשנה + 2 (באלפי ש"ח)
-	לר.	לר.	דמי שכירות שנתיים ממוצעים לדירה לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
-	לר.	לר.	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
-	לר.	לר.	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (באלפי ש"ח)
-	לר.	לר.	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
-	לר.	לר.	זמן עד מימוש רעיוני
-	לר.	לר.	מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)
-	לר.	לר.	שיעור היוון ישיר (עבור נתונים היסטוריים)
ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):			
-	באלפי ש"ח		
-	לר.	לר.	שיעור תפוסה
-	לר.	לר.	-5%
-	לר.	לר.	5% (*)
-	לר.	לר.	-25bps
-	לר.	לר.	+25bps
-	לר.	לר.	-10%
-	לר.	לר.	10% ¹
-	269,220	241,500	שיעור היוון (ב-NOI לשנה העוקבת)
-	269,220	266,790	-5%
-			5%
			דמי שכירות ממוצעים למ"ר
			שווי מלאי

11.4. מבנה מניב מהותי מאוד – רובע ט"ז, אשדוד

11.4.1. הצגת הנכס המניב

פירוט ליום 31.12.2023	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 100%
רובע ט"ז- אשדוד 112 יחידות דיור ב- 2 בניינים בפרויקט מגורים הנבנה על המקרקעין בכפר שלם.	שם הנכס
רובע ט"ז- אשדוד	מיקום הנכס
כ- 4,468 מ"ר. 2 מבני מגורים בני 14 קומות, עבור 112 יחידות דיור, למטרת השכרה לטווח ארוך. 25% מהדירות ייועדו לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים והיתר לשכירות בתנאי השוק.	שטחי הנכס, מפוצלים לפי שימושים
החזקה ישירה.	מבנה ההחזקה בנכס
100%.	חלק התאגיד בפועל בנכס
אין	ציון שמות השותפים לנכס
פברואר 2020	תאריך רכישת הנכס
זכויות החכירה של החברה רשומות בטאבו	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
חכירה	מצב רישום זכויות משפטיות
לא רלוונטי	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
לא רלוונטי	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
נדל"ן להשקעה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/ פעילות משותפת]
לא רלוונטי	פרטים על מכירת הנכס

11.4.2. נתונים עיקריים

בתאריך רכישת הנכס		לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%
163,000	עלות ההשקעה הכוללת (באלפי ש"ח)	197,000	220,600	234,200	שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)
פברואר 2020	מועד הרכישה	197,000	220,600	234,200	ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)
ל.ר.	שיעור תפוסה (%)	24,700	23,600	13,588	רווחי או הפסדי שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
ל.ר.	NOI (באלפי ש"ח)	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
		-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
		99%	99%	98%	שיעור תפוסה ליום (%)
		23,154	12,154	12,033	שטחים מושכרים בפועל (במטרים רבועים)

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	בתאריך רכישת הנכס
סך כל ההכנסות (באלפי ש"ח)	7,909	7,652	7,155	
דמי שכירות ממוצעים למטר (לשנה) (בשקלים חדשים)	658	617	584	
דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע (לשנה) בחוזים שנחתמו בשנה (בשקלים חדשים)	667	654	602	
NOI (באלפי ש"ח)	6,799	6,497	6,128	
שיעור תשואה בפועל (%)**	2.9%	2.9%	3.1%	
שיעור תשואה מותאם (%)**	2.9%	2.9%	3.1%	
מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח	110	111	111	

11.4.3 הכנסות והוצאות

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס-100%	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020
הכנסות:			
מדמי שכירות - קבועות	7,550	7,309	6,822
מדמי ניהול	320	334	326
אחרות	39	9	6
סך הכל הכנסות	7,909	7,652	7,155
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול	1,110	1,132	1,027
סך הכל עלויות:	1,110	1,132	1,027
רווח:	6,799	6,520	6,128
וסי:	6,799	6,520	6,128

11.4.4. שוכרים עיקרים בנכס

למועד הדוח, אף אחד מן השוכרים עמם התקשרה החברה כאמור, אינו מהווה "שוכר עיקרי" בפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, 98% מהדירות בפרויקט מאוכלסות.

11.4.5. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים ליום 31 בדצמבר 2023⁴⁰

נתונים לפי מאה אחוזים, התאגיד בנכס [%]	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028 ואילך
באלפי ש"ח					
מרכיבים קבועים	7,033	5,112	4,479	4,067	4,261
מרכיבים משתנים	0	0	0	0	0
סך הכל	7,033	5,112	4,479	4,067	4,261

בנוסף ההסכמים צמודים למדד המחירים לצרכן.

11.4.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

לא מתוכננים שינויים או השבחות עבור נכס זה.

11.4.7. מימון

הסכם מימון בו התקשרה אזורים בנין בקשר עם נכס מניב רובע ט"ז, אשדוד, אשר הוסב לחברה מכח הסכם הקצאת המניות והמכר, ועיקריו כמפורט להלן:

מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס – 100%)		הסכם מימון רובע ט"ז, אשדוד
הלוואה שניטלה מגופים פיננסיים		
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2023	1.6 מיליון ש"ח מוצג בחלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים
	31.12.2022	102 מיליון ש"ח מוצג כהלוואות לזמן קצר
שווי הוגן ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	31.12.2023	1.6 מיליון ש"ח מוצג בחלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים
	2019	101 מיליון ש"ח מוצג כהלוואות לזמן ארוך
תאריך נטילת הלוואה המקורי	21 בנובמבר 2019	92 מיליון ש"ח
גובה הלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	100 מיליון ש"ח	21 בנובמבר 2019
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית)	ליים 31.12.2023	1.82% צמודת מדד
מועדי פירעון קרן וריבית	מועד הפירעון הסופי של הלוואה יהיה 9.5 שנים החל ממועד העמדתה.	

⁴⁰ הנתונים בסעיף זה לעיל בדבר תזרים ההכנסות החזוי ובדבר תזרים ההכנסות החזוי בהיתן מימוש תקופת האופציה, הינם מידע צופה פני עתיד כמשמעו לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס על הערכות, תחזיות ואומדנים של החברה, לרבות הערכות ואומדנים בנוגע לשיעורי התפוסה, מימוש תקופת האופציה ולדמי השכירות אותם תוכל החברה לגבות. אומדנים אלו מבוצעים בשלב מקדמי ועל בסיס תכנון ראשוני ואין כל ודאות כי יתקיימו בפועל. לכן, אין בציון תזרים ההכנסות החזוי המצוין לעיל משום התחייבות כלשהי של החברה כי ההכנסות בפועל יתאמו את ההערכות. נתונים אלו משקפים הערכות פנימיות של החברה וייתכן כי הערכות שווי שיעורו לפרויקט בעתיד יתבססו על הערכות ואומדנים שונים מאלו ששימשו את החברה באומדניה.

מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס – 100%)	הסכם מימון רבע ט"ז, אשדוד
	קן וריבית ההלוואות יהיו צמודות למדד המחירים לצרכן, בהתאם לתנאי הסכמי ההלוואה. 85% מסכום ההלוואה ייחשב כרכיב הבולט ("רכיב הבולט"). סכומי הקרן, למעט רכיב הבולט, והריבית, בצירוף הפרשי הצמדה, ייפרעו ב-37 תשלומים רבעוניים, החל מחודש ינואר 2020. בתום תקופת ההסכם תשלום יתרת הקרן וכן סכומי הקרן של רכיב הבולט, לרבות הפרשי הצמדה שנצברו בגינם.
תניות פיננסיות מרכזיות	<ul style="list-style-type: none"> - יחס ה-LTV (כהגדרתו בהסכם) ⁴¹ לא יעלה בכל עת על 75%; - יחס הכיסוי (כהגדרתו בהסכם) ⁴² לא ירד מ-1.1; <p>הבחינה תיערך אחת לרבעון.</p> <p>הלווה תהא רשאית למשוך כספים מהחשבון השוטף של הפרויקט (מעבר לתשלומי ההלוואה על פי לוח הסילוקין) אחת לרבעון, ככל שתעמוד בתנאים המפורטים בהסכם ולרבות עמידה ביחסים הבאים-</p> <ul style="list-style-type: none"> - יחס ה-LTV (כהגדרתו בהסכם), על בסיס הערכת שמאי עדכנית, יעמוד לכל היותר על 75%; - יחס הכיסוי (כהגדרתו בהסכם), נכון למועד המשיכה וביחס לכל אחת מתקופות הבדיקה, גדול מ-1.2; - יחס הכיסוי הצפוי (כהגדרתו בהסכם), נכון למועד המשיכה, גדול מ-1.2. <p>עמידה בדרישה לקרן שירות חוב (השווה לשני תשלומי פירעון רבעוניים בתוספת הפרשי הצמדה) וקרן תחזוקה.</p>
תניות מרכזיות אחרות	<ul style="list-style-type: none"> - הלווה רשאית לבצע פירעון מוקדם חלקי או מלא של ההלוואה, בין היתר, ככל שסכום הפירעון המוקדם לא יפחת מ-20 מיליון ש"ח. - איסור דיספוזיציה ושעבוד שלילי. <p>עילות מרכזיות להעמדה לפרעון מידי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • אי עמידה בתניות הפיננסיות • יצירת שעבודים נוספים על הנכס או העברת הזכויות בנכס, ללא הסכמת המלווה בכתב ומראש; • הפרה צולבת (cross-default) בקשר עם חוב אחר של הלווה; • אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של הלווה; • שינוי מבנה בלווה, ללא הסכמת המלווה מראש ובכתב; • עילות מקובלות נוספות להעמדה לפרעון מידי.
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2023 ולמועד פרסום הדוח	כן
שיעור עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2023	<ul style="list-style-type: none"> • יחס ה-LTV – 44%; • יחס כיסוי – 1.9
האם מסוג non-recourse	לא

⁴¹ 'יחס ה-LTV' פירושו, המנה המתקבלת מחלוקת (א) יתרת ההלוואה; ב- (ב) שווי הפרויקט (שיהא לצורך חישוב יחס ה-LTV, בהתאם להערכת שמאי כקבוע בהסכם).

⁴² 'יחס הכיסוי' פירושו, היחס בין (1) ה- NOI (שיחושב בנפרד ביחס לכל אחת מתקופות הבדיקה, כהגדרתן להלן), לבין (2) סכום החלויות השוטפות (שיחושב בנפרד ביחס לכל אחת מתקופות הבדיקה).

NOI משמעו: (א) סך כל ההכנסות והתקבולים של הלווה בפועל מדמי שכירות ו/או מדמי אחזקה ו/או כל תקבול אחר המתקבל מהשוכרים על פי חוזה השכירות ("ההכנסה המצטברת"), בתקופת הבדיקה (כהגדרתה להלן) הרלבנטית, בניכוי סך ההוצאות ששולמו על ידי הלווה, ככל ששולמו, בגין הכנסות אלה ו/או בגין המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או בקשר לתפעולו (לרבות מיסים בגין הכנסות אלה ועלויות ניהול ואחזקה) באותה תקופת בדיקה מהחשבון השוטף ו/או מכל חשבון אחר.

'החלויות השוטפות' משמען, סך כל התשלומים החלים על הלווה כלפי המלווה על פי הסכם זה במהלך כל אחת מתקופות הבדיקה.

11.4.8. פרטים אודות שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בפרויקט

הסכום המובטח בשעבוד ליום 31.12.2023	פירוט	סוג
104 אלפי ש"ח	<p>להבטחת פירעון ההלוואות שתועמדה התחייבה החברה להעמדת הבטוחות הבאות:</p> <p>(א) משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החכירה של הלווה במקרקעין;</p> <p>(ב) שעבוד שוטף וקבוע ומשכון בדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, על כלל זכויותיה של הלווה בפרויקט לרבות: (א) לקבלת כספים; (ב) תשלומים; (ג) דמי שכירות, דמי ניהול, דמי הסכמה, דמי פינוי וכל תקבול או תשלום אחר; ו- (ו) זכויות מכוח הסכמי השכירות, לרבות כל התקבולים מכוחם;</p>	שעבודים
	<ul style="list-style-type: none"> • איסור על מכירת הדירות במשך 20 שנים ממועד האבלוס. • בכל בניין יבנו בפועל 20%-30% מהדירות בשכר דירה מפוקח. • 28 יחידות דיור יהיו בשכ"ד מפוקח. • דירות בשכר דירה מפוקח תושכרנה לתקופה של שלוש שנים (3) לפחות עם אופציה לאורכה, הנתונה לשוכר, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על עשר (10) שנים לאותו שוכר. החברה רשאית לעדכן את דמי השכירות ב-1% כל שנת שכירות (לא קלנדרית). • משב"ש רשאי לעדכן את מחיר השכירות המפוקח אחת ל-5 שנים, כך שמחיר השכירות החודשי יהיה 80% ממחיר הדיור להשכרה, כפי שיקבע על-ידי השמאי הממשלתי באותה עת. עדכון מחיר השכירות החודשי של הדירות בשכר דירה מפוקח לא יפחת ממחיר השכירות החודשי (הנומינלי) בעדכון האחרון. • במידה ודירות בשכר דירה מפוקח לא יושכרו לזכאים במשך חודשיים ברציפות לפחות, ניתן יהיה באישור משב"ש לאכלס בדירות האמורות, שוכרים שאינם עונים להגדרת "זכאים" לתקופה של שנתיים במחיר מפוקח. • מחיר השכירות למ"ר בגין יחידות הדיור בשכר הדירה המפוקח הינו סופי וכולל את כל התשלומים שיהיה על השוכר לשלם, לרבות דמי אחזקה. • אם תאושר תוכנית במסגרתה יוגדל מספר הדירות, החברה מחוייבת להעמידן להשכרה ולהקצות 25% ממספר הדירות שנוספו כ"דירות בשכ"ד מפוקח". <p>איסור על הפליה פסולה בעת שיווק הדירות. במידה ותופר התחייבות זו על ידי החוכר, המחכיר יהיה רשאי לבטל את הסכם החכירה ו/או לדרוש ולקבל פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש בתוספת הפרשי הצמדה.</p>	אחר

11.4.9. פרטים אודות הערכת השווי

31.12.2021		31.12.2022		31.12.2023 ⁴³		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%	
197,000		220,600		234,200		השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
ברק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין						זהות מעריך השווי	
ן						האם המעריך בלתי תלוי?	
כן. הסדר השיפוי מותיר למעריך השווי חשיפה של פי שלוש מגובה שכר טרחתו.						האם קיים הסכם שיפוי?	
30.09.2021		31.03.2022		30.06.2023		תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	
גישת "היוון ההכנסות" עפ"י היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי מהשכרת הדירות בתוספת הערך הנוכחי של שווי הדירות למכירה עם תום 20 שנות ההשכרה, כאשר שוויין של הדירות יחושב ב"גישת ההשוואה" ביחס לעסקאות מכר של דירות חדשות בסביבה.						מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי							
12,251 ("פלדלת")		12,251 ("פלדלת")		12,251 ("פלדלת")		שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	
דירת 4 חד' – 20,000 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירת 5 חד' – 19,350 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירות מיוחדות (מגלם מרפסת/חצר) ממוצע כ- 24,100 ש"ח/מ"ר (פלדלת)		דירת 4 חד' – 22,500 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירת 5 חד' – 21,500 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירות מיוחדות (מגלם מרפסת/חצר) ממוצע כ- 25,500 ש"ח/מ"ר (פלדלת)		דירת 4 חד' – 23,500 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירת 5 חד' – 22,400 ש"ח/מ"ר (פלדלת) דירות מיוחדות (מגלם מרפסת/חצר) ממוצע כ- 26,933 ש"ח/מ"ר (פלדלת)		מחיר מכירה למ"ר בר השכרה שנלקח בחישוב (ש"ח)	
דירת 4 חד' 17,100 ש"ח – 22,700 ש"ח דירת 5 חד' 17,900 ש"ח – 21,900 ש"ח 86 עסקאות מכר בסביבתו הקרובה של הנכס גו"ח: 2815/10, 2815/8, 2815/7, 2815/5/18, 2074/189, 2074/185, 2815/15, 2815/18		דירת 4 חד' 15,600 ש"ח – 24,300 ש"ח דירת 5 חד' 17,900 ש"ח – 23,500 ש"ח 74 עסקאות מכר בסביבתו הקרובה של הנכס גו"ח: 2815/10, 2815/8, 2815/7, 2815/5/18, 2074/189, 2074/185, 2815/15, 2815/18		דירת 4 חד' 16,950 ש"ח – 27,000 ש"ח דירת 5 חד' 21,300 ש"ח – 25,360 ש"ח 10 עסקאות מכר בסביבתו הקרובה של הנכס גו"ח: 2815/10, 2815/8, 2815/7, 2815/5/18, 2074/189, 2074/185, 2815/15, 2815/18		טווח מחירים למ"ר בר השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש"ח)	
3.1%		2.8%		2.9%		מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש"ח)	
1%		1%		1%		לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך השוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	
תוספת בשיעור 5% אחת לחמש שנים		תוספת בשיעור 5% אחת לחמש שנים		תוספת בשיעור 5% אחת לחמש שנים		שיעור תשואה נטו המשתקף מה- וסו הנוכחי של הנכס (וסו נוכחי חלקי שווי שנקבע) משתנים מרכזיים אחרים- שיעור עלייה שנתי צפוי של מחיר המכירה של דירות מגורים	
12,251 ("פלדלת")		12,251 ("פלדלת")		12,251 ("פלדלת")		שיעור עלייה צפוי בדמי שכירות שאינם מופקחים בתקופת ההשכרה	
מפוקחות - 98.8% שוק חופשי - 97.1%		מפוקחות - 98.8% שוק חופשי - 97.1%		מפוקחות - 98.8% שוק חופשי - 97.1%		שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	
מפוקחות - 98.8% שוק חופשי - 97.1%		מפוקחות - 98.8% שוק חופשי - 97.1%		מפוקחות - 98.8% שוק חופשי - 97.1%		שיעור תפוסה בשנה 1 + (%)	
מפוקחות - 98.8% שוק חופשי - 97.1%		מפוקחות - 98.8% שוק חופשי - 97.1%		מפוקחות - 98.8% שוק חופשי - 97.1%		שיעור תפוסה בשנה 2 + (%)	
מפוקחות - 98.8% שוק חופשי - 97.1%		מפוקחות - 98.8% שוק חופשי - 97.1%		מפוקחות - 98.8% שוק חופשי - 97.1%		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	
דירות בשכ"ד מפוקח: 49 דירות בשכ"ד חופשי: 67		דירות בשכ"ד מפוקח: 49 דירות בשכ"ד חופשי: 66		דירות בשכ"ד מפוקח: 52 דירות בשכ"ד חופשי: 74		דמי שכירות שנתיים ממוצעים לדירה לצורך הערכת שווי בשנה 1 (באלפי ש"ח)	
דירות בשכ"ד מפוקח: 49 דירות בשכ"ד חופשי: 67		דירות בשכ"ד מפוקח: 49 דירות בשכ"ד חופשי: 66		דירות בשכ"ד מפוקח: 52 דירות בשכ"ד חופשי: 74		דמי שכירות שנתיים ממוצעים לדירה לצורך הערכת שווי בשנה 2 (באלפי ש"ח)	
דירות בשכ"ד מפוקח: 53 דירות בשכ"ד חופשי: 71		דירות בשכ"ד מפוקח: 53 דירות בשכ"ד חופשי: 70		דירות בשכ"ד מפוקח: 55 דירות בשכ"ד חופשי: 78		דמי שכירות שנתיים מייצגים ממוצעים לדירה לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
6,031		6,022		6,729		תודים מייצג / וסו מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
-		-		-		הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (באלפי ש"ח)	
5.0%		4.75%		4.75%		שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
כ- 17 שנים		כ- 16 שנים		כ- 16 שנים		זמן עד מימוש רעיוני	
לר.		לר.		לר.		מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)	
לר.		לר.		לר.		שיעור היוון ישיר (עבור נתונים היסטוריים)	
ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שבבחרה): באלפי ש"ח							
193,000		216,700		230,900		-5%	
199,000		222,600		236,100		5% (*)	
203,300		227,500		241,100		-25bps	
190,800		213,900		227,600		+25bps	
190,700		214,500		227,800		-10% (**)	
203,200		226,600		240,600		10% (**)	
190,500		212,800		225,900		-5%	
203,400		228,300		242,500		5%	
(*) משקף שיעור תפוסה של 100%							
(**) בהתאם להוראות ההסכם שכר הדירה המפוקח אינו יכול לרדת ולכן ההשפעה של ירידת מחירי השכירות מחושבת רק על דירות שוק חופשי. על כן ניתוח זה לקח בחשבון רק את ההשפעה על השוק החופשי							

43 ליום 31 בדצמבר, 2023 התקבל מכתב מאת מעריך השווי שלא חלו שינויים מהותיים בשווי בנכס ביחס להערכת השווי מיום 30 ביוני, 2023.

12. נכסים מניבים בהקמה מהותיים ומהותיים מאוד

12.1. פרויקט "פארק הים" בת ים (נכס משועבד)

ביום 28 בדצמבר 2020, התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("המוכר"), בהסכם רכישה של 98 יחידות דיור, אשר נכון למועד הרכישה היה מצוי בשלב בניה ראשוני (מתוקף היתר חפירה ודיפון), בתמהיל הכולל יחידות דיור בנות 2 עד 5 (כולל) חדרים בשטח מכר כולל של כ- 9,044 מ"ר, כ- 1,041 מ"ר מרפסות, 87 מקומות חניה ו- 64 מחסנים, במגדל מגורים מעורב שימושים הכולל זכויות בניה למגורים, מסחר, תעסוקה ו/או מלונאות בפרויקט המוקם בשכונת פארק הים בבת-ים במקרקעין הידועים כחלקה 56 בגוש 7121 ("הדירות" ו- "פרויקט פארק הים", לפי העניין)⁴⁴, בתמורה לסך של כ- 202.7 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) בתוספת 60% מהפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, כאשר לחברה עומדת הזכות להמיר את התשלום האמור בגין הפרשי ההצמדה בתשלום בסכום קבוע בסך של 4 מיליון ש"ח ("התמורה" ו- "הסכם הרכישה", לפי העניין). החברה שילמה וקיבעה את המדד במהלך השנה. ביום 30 ביוני 2021, התקיימו מלוא התנאים המתלים הנדרשים לכניסתו לתוקף של הסכם הרכישה והתקבל היתר בניה לפרויקט. נכון למועד הדוח, שולמה 33% מהתמורה בגין הנכס.

הדירות נרכשו בתנאי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1974 ("חוק המכר") ובכפוף להתחייבות המוכר להבטיח את הכספים שתשלם לו החברה על חשבון התמורה, באמצעות העמדת ערבויות בנקאיות כבטוחה על פי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974 ("ערבות חוק המכר"), ובכפוף לרישום שיעבוד מדרגה שניה (לאחר הבנק המממן) על הזכויות בפרויקט לטובת החברה.

על פי הסכם הרכישה, מועד המסירה הצפוי של הדירות הינו בתוך 48 חודשים ממועד קבלת היתר בנייה לפרויקט פארק הים, והוא כולל פיצוי מוסכם לחברה בגין איחור במועד מסירת ההחזקה בדירות לחברה בהתאם לסכום הקבוע בחוק המכר (כנוסחו במועד חתימת ההסכם). בחודש יוני 2021, התקבל היתר בניה לפרויקט, ולהערכת החברה, מועד המסירה של הדירות צפוי לחול בחודש יוני 2025.

במהלך שנת 2023 שילמה החברה סך של כ- 15 מיליון ש"ח לפרויקט ובחודש ינואר 2024 לאחר תאריך המאזן שולם סך של כ- 60.8 מיליון ש"ח נוספים לפרויקט.

⁴⁴ מגדל המגורים בפרויקט פארק הים צפוי לכלול 151 דירות ב- 33 קומות על קרקעיות (בנוסף ל- 2 קומות גג טכניות) ו- 3 קומות תת קרקעיות. על פי הסכם הרכישה, תעמוד לחברה האופציה לרכוש בנוסף עד 4 חניות נוספות בתמורה לסך של 160 אלף ש"ח כולל מע"מ בגין כל חניה נוספת (או חניות ממוכנות במקומן בסכומים נמוכים יותר), וזאת מתוך סך החניות שיוותרו, ככל שיוותרו, עד למועד פקיעת האופציה. כמו כן, תעמוד לחברה האופציה לרכוש בנוסף עוד 8 מחסנים בתמורה לסך של 20 אלף ש"ח כולל מע"מ בגין כל מחסן נוסף כאמור.

בהתאם להתחייבותה של החברה על פי סעיף 6.4.4 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), יובאו להלן פרטים בקשר עם פרויקט "פארק הים", וזאת בשים לב לשעבודים שיצרה החברה בקשר עם הפרויקט, להבטחת התחייבותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה א').

הערכות החברה המפורטות בסעיף זה, לרבות ביחס לפוטנציאל ההשבחה והפיתוח, לעיתוי השלמת הבניה ולמועד מסירת הדירות בפרויקט, כוללות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968. הערכות אלו עשויות להשתנות בתלות, בין היתר, בלוחות הזמנים להשלמת הבנייה ובגורמים חיצוניים שונים העשויים להשפיע עליהם, במצב השוק בעת הרלוונטית ובהליכים תכנוניים ואחרים באזור.

12.2.1 פירוט אודות הנכס

פירוט ליום 31.12.2023	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%
מגדל LIFE TOWER	שם הנכס:
בת ים, קרן הרחובות הקוממיות והנביאים, גוש 7121 חלק 56 מגרש 761	מיקום הנכס:
2,777 מ"ר (לכלל הפרויקט)	שטח הקרקע:
98 יחידות דיור הנמצאות בשלבי בניה, בשטח מכר כולל של כ- 9,046 מ"ר בתוספת הצמדה של כ-1,385 מ"ר מרפסות, 87 מקומות חניה ו-64 מחסנים.	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים:
החזקה ישירה	מבנה האחזקה בנכס (תיאור אחזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס):
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס):
ל.ר	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים למעלה מ- חמישה אחוזים מן זכויות בנכס או אם השותפים הינם צדדים קשורים כהגדרתם בהנחיה זו):
הנכס נרכש בדצמבר 2020 בתנאי חוק המכר (דירות) לפרטים אודות הסכם הרכישה בקשר עם פרויקט פארק הים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-141258), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.	תאריך רכישה הקרקע (ככל שרלוונטי):
בחודש יוני 2021 התקבל היתר לפרויקט	תאריך התחלת עבודות הקמה:
בכפוף לתשלום מלוא התמורה, זכות חוזית להירשם כבעלי זכות חכירה או כבעלים בלשכת רישום המקרקעין, לאחר רישום בית משותף	פירוט זכויות משפטיות (בעלות, חכירה וכדומה):
ל.ר	זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות:
המוכרת רשומה בלשכת רישום המקרקעין כבעלת זכות החכירה ממדינת ישראל. על זכויות המוכרת במקרקעין רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה, בנק מזרחי טפחות בע"מ, ומשכנתא מדרגה שניה לטובת החברה על הפרויקט (למעט זכויות רוכשי דירות מהמוכר).	מצב רישום זכויות משפטיות:
ראה ביאור 1'ג8 לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר שיעבוד הנכס כנגד הרחבת סדרת אג"ח סדרה א	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת מימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]:
ל.ר	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד / איחוד יחסי / שווי מאזני]:

פירוט ליום 31.12.2023	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%
ל.ר.	זהות קבלן מבצע:
ל.ר.	שיטת התחשבות (פאושלי / כתב כמויות / אחר):
ל.ר.	פרטים על מכירת הנכס:

12.2.2 נתונים עיקריים

2022	2023	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%
54,176	54,176	עלות רכישה התחלתית (אלפי ש"ח)
54,176	58,176	עלות מצטברת לתחילת שנה
4,000	15,147	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (אלפי ש"ח)
58,176	73,323	סה"כ עלות מצטברת לסוף שנה
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
58,176	73,323	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח) - מוצג לפי עלות
48 חודשים ממועד קבלת היתר	48 חודשים ממועד קבלת היתר	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם המכר
58,176	73,323	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
-	-	רווח או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס מוצג לפי עלות - ירדת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)
יוני 2025	יוני 2025	מועד השלמה <u>צפוי</u> (כפי שדווח בסוף כל שנה)
206,000	206,000	עלות השקעה כוללת <u>צפויה</u> (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
152,055	137,055	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
9,000	9,000	אומדן הכנסה שנתית מדמי שכירות ⁴⁵ (באלפי ש"ח)
מס' דירות 7	מס' חדרים 5	תמהיל דירות לפי מס' חדרים
39	4	
26	3	
26	2	

12.2.3 מימון

מימון הפרויקט נעשה באמצעות גיוס אגרות חוב (סדרה א') של החברה.

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה א'), ראו חלק ו' לדוח הדירקטוריון של החברה.

⁴⁵ אומדן שנערך על ידי הנהלת החברה להיקף ההכנסה מדמי שכירות בשנת פעילות מלאה ובמונחי תפוסה מלאה וזאת בהתבסס על מקורות פומביים לתעריפי דמי שכירות ראויים ליחידות דיור דומות בסביבת הנכס. אומדן ההכנסות כאמור הוא מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות ואומדנים ואין ודאות כי התוצאות בפועל תהיינה זהות.

12.2.4 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בקרקע

הסכום המובטח בשעבוד למועד דוח זה	פירוט	סוג
ללא הגבלה בסכום	<p>1. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם מכר מיום 28.12.2020 בין נוה בנין חברה לבנין בע"מ ("המוכר") לבין החברה ("הסכם המכר"), שבגינה החברה צפויה להירשם, בין היתר, כבעלת זכות בעלות או זכות חכירה של 98 יחידות דיור וכן חניות, מחסנים והצמדות נוספות כמפורט בנספח א' להסכם המכר, בשטח מכר כולל של כ- 9,044 מ"ר, במגדל מגורים הנבנה על המקרקעין ("הדירות") או "יחידות הדיור" ו- "הפרויקט", בהתאמה), לרבות זכויות החזקה, זכויות חוזיות, זכויות שביושר (ככל שישנן), וכל זכויות אחרות שיש ו/או יהיו לחברה ביחס לפרויקט בהתאם להסכם המכר, המהוות את כל זכויותיה של החברה בפרויקט, ולמעט המיטלטלין וכל יתרת שטחי הבניה הנבנים בפרויקט וזכויות בניה נוספות על המקרקעין המיוחסים לפרויקט והשייכים למוכר.</p> <p>ב. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה למלוא הפירות הנובעים מהפרויקט (לרבות תשלומים כספיים הנובעים מהם, כגון דמי שכירות, דמי שימוש או דמי פדיון או דמי ניהול או כל תשלום אשר ישולם, ככל שישולם, מכוח הסכמי שכירות שיהיו קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים שיהיו קיימים באותה עת ו/או יחליפו אותם, שייחתמו בקשר עם אילו מהדירות), או כל זכות אחרת הנובעת מהם או שתתקבל חלף הדירות ו/או בגינם בנכס.</p> <p>ג. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תקבולים מבטוחות מכוח חוק המכר דירות, אשר ניתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין הפרויקט (ערבויות בנקאיות שהוצאו על ידי התאגיד הבנקאי (כהגדרתו בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות)⁴⁶), אשר יירשם במרשמי רשם החברות. לעניין זה יובהר כי, מבלי לגרוע מתוקף השעבוד שיווצר ויירשם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), החברה תמחה לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, את זכויותיה לקבלת התקבולים מכוח הבטוחות, ולא תמחה לטובת הנאמן את הבטוחות מכוח חוק המכר דירות אשר יינתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין הפרויקט, וכל זאת בכפוף להוראות סעיפים 6.2.9 ו- 6.2.10 לשטר הנאמנות. למען הסר ספק, יובהר כי, אי המחאת הזכויות בבטוחות כאמור, אינה פוגעת בשעבוד הזכויות לקבלת התקבולים על פי הבטוחות לטובת הנאמן בהתאם להוראות שטר הנאמנות.</p>	שעבוד ראשון בדרגה מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')
לא רלבנטי	רישום הערת אזהרה במרשמי נוה בנין חברה לבנין בע"מ אודות התחייבות המוכרת לרישום משכנתא ראשונה בדרגה וללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה.	הערת אזהרה

⁴⁶ לפירוט אודות סעיף 2ג לחוק המכר דירות בדבר השבת רכיב המע"מ בעת מימוש בטוחה, ראו ה"ש 2 לשטר הנאמנות.

כנס מניב בהקמה מהותי- אשקלון (פרויקט אגמים)

12.1.1. נתונים עיקריים⁴⁷

נתונים אודות הערכת שווי וההנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה [%]	שיעור השלמה בסוף תקופה [הנדסי / כספי] [%]	נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים			עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בניה ושונות (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שנה	שם הנכס ומאפייניו		
הנחות נוספות בבסיס ההערכה שיעור /Cap Rate] שיעור היגון; זמן לסיים הקמה; יתרת מרווח יזמי]	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון			רווחי שערך שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			ש"ח	ש"ח	ש"ח
5.5%	גישת החילוץ - כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על היגון הכנסות ומחירי מכירה עתידיים בניכוי העלויות הנדרשות להשלמת הפרויקט ובניכוי יתרת הרווח היזמי.	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'	ל.ר.	67.2%	23,112	217,900	217,900	159,680	2023	"שכונת אגמים" מזרח, אשקלון	שם הנכס	
											אשקלון	מיקום הנכס
												ש"ח
5.5%			ל.ר.	8.6%	14,200	80,600	80,600	53,453	2022	24/05/2020	מועד רכישת הנכס / קרקע עליה נבנה הנכס	
											100%	חלק התאגיד [%]
											שווי הוגן	שיטת הצגה בדוח המאוחד
5%			ל.ר.	ל.ר.	12,414	45,200	45,200	45,200	2021	2024 -2	מועד סיום בניה משוער	
											מגרשים 117, 204 - 206	שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)
											250 מיליון ש"ח	סך כל ההשקעה הצפויה (כולל קרקע, בניה ושונות) (באלפי ש"ח)

⁴⁷ הערכות החברה כאמור לעיל לגבי מועד סיום הבניה המשוער, הינן מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר עלול שלא להתממש, הואיל והוא תלוי, בין היתר, בתנאי השוק ובגורמים שאינם קשורים לחברה.

12.2.2. פרטים על הערכת שווי לפי תקנה 8ב(ט)

פרויקט אגמים, אשקלון	זיהוי נושא ההערכה
31.12.2023	עיתוי ההערכה
203,044	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)
217,900	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (אלפי ש"ח)
משד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' לפרטים ראו סעיף 13.2.3 להלן.	זיהוי המערך ואפיונו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידיים מדווחים בהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת
לא	תלות במזמין הערכה
כן	האם קיים הסכם שיפוי המותיר למערך השווי חשיפה של פי שלוש משכר טרחתו
גישת החילוץ - כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על היוון הכנסות ומחירי מכירה עתידיים בניכוי העלויות הנדרשות להשלמת הפרויקט ובניכוי יתרת הרווח היזמי.	מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו
שיעור היוון: 5% יתרת שיעור מרווח יזמי: 6% שיעור צמיחה בתקופת ההנבה: 1% שיעור צמיחה בתקופת ההקמה: 2.5%	ההנחות שלפיהן ביצע מערך 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)

13. פרקעות להשקעה מהותיות

13.1. פרקוט צומת פת, ירושלים

13.1.1. נתונים עיקריים

נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע נכון למועד הדוח			נתונים כספיים								שם עתודת הקרקע ומאפייניה		
תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור		תיאור מצב תכנוני	נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה				נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים			תקופת הדיווח			
תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות מתוכננות [לפי יעד/שימוש מושג]	זכויות בניה נוכחיות [לפי יעד/שימוש]	ייעוד נוכחי [יש לפצל אם קיים יותר משהותי אחד]	ייעוד נוכחי [יש לפצל אם קיים יותר משהותי אחד]	הנחות נוספות בבסיס ההערכה /Rate Cap] שיעור היוון; מספר קרקעות השוואה; מחיר ממוצע למ"ר של קרקעות [השוואה]	מודל ההערכה לפיו שמעריך השווי פעל	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	רווחי שערור שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ערך בספרים (מאוחד) (באלפי ש"ח)			שווי הוגן (באלפי ש"ח)	
-	-	לא מתוכנן שינוי ייעוד קרקע	מגורים (שטח מכר 32,902 מ"ר מסחר ותעסוקה – 2,420 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור - 500 מ"ר	מגורים, שטחי מסחר ומשרדים	5.1%	ביחס ליח"ד המיועדות להשכרה גישת "היוון ההכנסות" עפ"י היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי מהשכרת הדירות בתוספת הערך הנוכחי של שווי הדירות למכירה עם תום 20 שנות ההשכרה, באשר שווין של הדירות יחושב ב-"גישת ההשוואה" ביחס לעסקאות מכר של דירות חדשות בסביבה.	ברק קפלנר שימקבי ץ ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין	(46,944)	318,400	318,400	שנת 2023	שם עתודת הקרקע	צומת פת ירושלים
-	-	לא מתוכנן שינוי ייעוד קרקע	מגורים (שטח מכר 32,902 מ"ר מסחר ותעסוקה – 2,420 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור - 500 מ"ר	מגורים, שטחי מסחר ומשרדים	5.1%	ביחס ליח"ד המיועדות להשכרה גישת "היוון ההכנסות" עפ"י היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי מהשכרת הדירות בתוספת הערך הנוכחי של שווי הדירות למכירה עם תום 20 שנות ההשכרה, באשר שווין של הדירות יחושב ב-"גישת ההשוואה" ביחס לעסקאות מכר של דירות חדשות בסביבה.	ברק קפלנר שימקבי ץ ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין	(38,989)	335,800	335,800	שנת 2022	שם עתודת הקרקע	אזור ירושלים
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שנת 2021	שם עתודת הקרקע	המטבע המסחרי ירושלים
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שם עתודת הקרקע	מיקום הקרקע ירושלים
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שם עתודת הקרקע	מועד רכישת הקרקע מאי-22
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שם עתודת הקרקע	חלק התאגיד בפועל (%) 100
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שם עתודת הקרקע	שיטת הצגה בדוח המאוחד שווי הוגן
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שם עתודת הקרקע	שטח הקרקע (מ"ר) 4,221
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שם עתודת הקרקע	עלות מקורית (באלפי ש"ח) 364,800

על רקע עדכון הערכת השווי של הפרויקט ליום 30 ביוני 2023 במהלך חודש דצמבר 2023 הגיעה החברה להסכמה עם הבנק המממן לפיה החברה תיפרע סך של כ-30 מיליון ש"ח מיתרת ההלוואה בגין הפרויקט. בעקבות האמור, במהלך חודש דצמבר 2023, פרעה החברה בפירעון מוקדם סך של כ-30 מיליון ש"ח מתוך ההלוואה בפרויקט צומת פת.

הסכם מימון פרויקט "צומת פת" ירושלים		מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס - 100%)	
הלוואה שניטלה מגופים פיננסיים			
245 מיליון ש"ח	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2023	יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	31.12.2022	
275 מיליון ש"ח	מוצג כהלוואות לזמן קצר		
275 מיליון ש"ח	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
245 מיליון ש"ח	שווי הוגן ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)		
17/08/2022	תאריך נטילת ההלוואה המקורי		
275 מיליון ש"ח	גובה ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)		
ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור ריבית פריים + 1.2%	יום 31.12.2023	שבועל	שיעור הריבית (אפקטיבית)
ההלוואה תועמד לתקופה של 24 חודשים החל ממועד העמדתה. מועד הפירעון הסופי יהיה 17/08/2024	מועדי פירעון קרן וריבית		
סכומי הקרן והריבית יפרעו כל 1-3 חודשים, לפי בחירת הלווה (הלוואה מתגלגלת).			
החברה תשעבד בשעבוד קבוע בדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה, את כל זכויותיה על פי כל חוזה פיתוח, חוזה חכירה, חוזה לביצוע תשתיות ו/או כל חוזה אחר שיחתם מכוח הזכיה במכרז בקשר עם פרויקט צומת פת וכן את כל זכויות החברה כלפי רשות מקרקעי ישראל, "דירה להשכיר" – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, עריית ירושלים בקשר עם זכייתה של החברה במכרז האמור, לרבות הזכות לקבלת כספים מהגופים האמורים וכן כל זכות לקבלת שיפוי ופיצוי וכל זכות לקבלת פטור, הנחה, הקלה ביחס למקרקעין.	תניות פיננסיות מרכזיות		
נקבעו עילות מקובלות לפירעון מיידי, ובכלל אלו, בין היתר: אי עמידת החברה בתשלומים על פי הסכם ההלוואה; מינוי מפרק או כונס נכסים או בעל תפקיד דומה לחברה או אם תוגש בקשה למינוי כאמור; הטלת צו עיקול על רכוש החברה שיפגע מהותית ביכולתה לעמוד בהסכם ההלוואה; אם חל שינוי לרעה בשווי הבטוחות שנתנו להבטחת פירעון ההלוואה.	תניות מרכזיות אחרות		
ל.ר	ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2023 ולמועד פרסום הדוח		
ל.ר	שיעור עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2023		
לא	האם מסוג non-recourse		

13.1.3. פרטים על הערכת שווי לפי תקנה 8ב(ט)

צומת פת, ירושלים	זיהוי נושא ההערכה
31.12.2023	עיתוי ההערכה
325,977	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)
318,400	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (אלפי ש"ח)
משרד ברק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות' לפרטים ראו סעיף 13.2.3 להלן.	זיהוי המערך ואפיונו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידיים מדווחים בהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת
לא	תלות במזמין הערכה
כן, הסדר השיפוי מותיר למערך השווי חשיפה של פי שלושה מגובה שכר טרחתו.	האם קיים הסכם שיפוי המותיר למערך השווי חשיפה של פי שלוש משכר טרחתו
"גישת החילוץ" (Value Residual) על בסיס שווי הפרויקט כאמור עפ"י עקרונות הערכה של פרויקטים מסוג זה – בניכוי רווח יזמי ראוי לשלב הנוכחי של הפרויקט ובניכוי יתרת עלויות ההקמה. שווי הפרויקט כאמור נקבע בהתבסס על גישת "היוון ההכנסות" עפ"י היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי מהשכרת הדירות בתוספת הערך הנוכחי של שווי הדירות למכירה עם תום 20 שנות ההשכרה, כאשר שוויין של הדירות חושב ב- "גישת ההשוואה" ביחס לעסקאות מכר של דירות חדשות בסביבה. [אנא עדכנו]	מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו
שיעור היוון: 5.1% שיעור מרווח יזמי: 15% שיעור צמיחה בתקופת ההנבה: 1% שיעור צמיחה בתקופת ההקמה: 2.5% יתרת עלויות הקמה – 489 מיליון ש"ח	ההנחות שלפיהן ביצע מערך 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 בסיס השוואה)

13.2. קרקע להשקעה מהותית - פרויקט בן שמן לוד

בהתאם לתנאי המכרז, החברה תקבל זכויות חכירה מהוונות במקרקעין לשם תכנון והקמה של מתחמי מגורים, אשר 336 דירות לפחות שייבנו בו מיועדות להשכרה ארוכת טווח לתקופה שלא תפחת מ- 15 שנה ברציפות, שבסיומה תהיה רשאית החברה למכור את זכויותיה בדירות, כולן או חלקן, ויתרת 66 דירות אשר ניתנות למכירה פרטנית בשוק החופשי על פי תנאי המכרז.

נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע נכון למועד הדוח				נתונים כספיים							שם עתודת הקרקע ומאפייניה	תקופת הדיווח		
תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור		תיאור מצב תכנוני		נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים							
תיאור התקדמות הליך האישרים	זכויות מתוכננות [לפי יעוד/שימוש]	ייעוד מתוכנן [יש לפצל אם קיים יותר משימוש מהותי אחד]	זכויות בניה נוכחיות [לפי יעוד/שימוש]	ייעוד נוכחי [יש לפצל אם קיים יותר משימוש מהותי אחד]	הנחות נוספות בבסיס ההערכה [Rate Cap / שיעור היוון; מספר קרקעות השוואה; מחיר ממוצע למ"ר של קרקעות השוואה]	מודל ההערכה שמערך השווי פעיל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	רווחי שערך שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)				
-	-	-	מגורים (שטח מ"ר) – 42,054 מסחר ותעסוקה - 1000 מ"ר מבנים ומוסדות - 500 מ"ר	מגורים	5%	גישת החילוץ	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'	(46,928)	296,500	296,500	שנת 2023	שם עתודת הקרקע ומאפייניה	שם עתודת הקרקע	לוד בן שמן
													אזור	לוד
													המטבע המסחרי	ש"ח
													מיקום הקרקע	לוד
													מועד רכישת הקרקע	נוב-21
													חלק התאגיד בפועל (%)	100
-	-	-	מגורים (שטח מ"ר) – 41,549 מסחר ותעסוקה - 1000 מ"ר מבנים ומוסדות - 500 מ"ר	מגורים	5%	גישת החילוץ	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'	(129,527)	309,100	309,100 (*)	שנת 2022	שנתונים על הקרקע	שיטת הצגה בדוח המאוחד	שווי הוגן
-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,014	12,014	שנת 2021		שטח הקרקע (מ"ר)	10,533
													עלות מקורית (באלפי ש"ח)	411,000

במהלך חודש מרץ 2023 הגיעה החברה להסכמה עם הבנק שהעמיד מימון לרכישת הפרויקט ("הבנק המממן"), לפיה פרעה החברה 80 מיליון ש"ח, בעקבות הפחתה בשווי של הפרויקט. כמו כן, על רקע עדכון הערכת השווי של הפרויקט ליום 30 ביוני 2023 במהלך חודש ספטמבר 2023 הגיעה החברה להסכמה עם הבנק המממן לפיה החברה תיפרע סך נוסף של כ-15 מיליון ש"ח מיתרת ההלוואה בגין הפרויקט. בעקבות האמור, ביום 30 בספטמבר 2023 פרעה החברה בפירעון מוקדם סך של כ-15 מיליון ש"ח מתוך ההלוואה בפרויקט בן שמן בלוד. במהלך חודש פברואר 2024, התקשרה החברה בהסכם עם התאגיד הבנקאי להארכת ההלוואה עד ליום 31 במרץ, 2024 ותישא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 0.8%. למועד חתימת הדוח, החברה נמצאת במשא ומתן מול התאגיד הבנקאי להארכת ההלוואה לפחות ל-12 חודשים.

לפרטים נוספים אודות הירידה בשווי של הנכס, ראו באור 6(ו) לדוחות הכספיים המאוחדים.

להלן נתונים עיקריים אודות ההלוואה:

הסכם מימון פרויקט "בן שמן" לוד	מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס – 100%)	
	הלוואה שניטלה מגופים פיננסיים	
237 מיליון ש"ח	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2023
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2022
332 מיליון ש"ח	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	
237 מיליון ש"ח	שווי הוגן ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	
07/02/2022	תאריך נטילת ההלוואה המקורי	
332 מיליון ש"ח	גובה ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	
ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור ריבית ממוצעת בסיסית בחח"ד (Prime) ⁴⁸ בתוספת 0.2%.	יום 31.12.2023	שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית)
ההלוואה תועמד לתקופה של 24 חודשים החל ממועד העמדתה. מועד הפירעון הסופי יהיה 07/02/2024 בתשלום אחד. במהלך חודש פברואר 2024, התקשרה החברה בהסכם עם התאגיד הבנקאי להארכת ההלוואה עד ליום 31 במרץ, 2024 ותישא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 0.8%. הריבית תיפרע אחת לשלושה חודשים, במהלך תקופת ההלוואה.	מועדי פירעון קרן וריבית	
ל.ר.	תניות פיננסיות מרכזיות	
במסגרת תנאי ההלוואה, נקבעו עילות מקובלות לפירעון מיידי של ההלוואה (אשר לחלקן קיימות לחברה אפשרויות ריפוי) וזאת בכל מקרה, לאחר התראה מוקדמת בת 30 ימים מראש (למעט במקרים של דחיפות מיוחדת). בין היתר: אי עמידת החברה בתשלומים על פי הסכם ההלוואה; מינוי מפרק או כונס נכסים או בעל תפקיד דומה לחברה או אם תוגש בקשה למינוי כאמור; הטלת צו עיקול על רכוש החברה שיפגע מהותית ביכולתה לעמוד בהסכם ההלוואה; דרישה לפירעון מוקדם של חוב כלפי מוסדות פיננסיים בסכום העולה על 30 מיליון ש"ח; אם לפי שיקול דעתו של התאגיד הבנקאי חל שינוי לרעה בשווי הבטוחות שנתנו להבטחת פירעון ההלוואה.	תניות מרכזיות אחרות	
החברה תשעבד בשעבוד קבוע בדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה, את כל זכויותיה על פי כל חוזה פיתוח, חוזה חכירה, חוזה לביצוע תשתיות ו/או כל חוזה אחר שיחתם מכוח הזכייה במכרז בקשר עם פרויקט נופי בן שמן וכן את כל זכויות החברה כלפי רשות מקרקעי ישראל, "דירה להשכיר" – החברה הממשלתית לדיר	שעבודים	

⁴⁸ נכון למועד חתימת דוח זה, לפי נתוני בנק ישראל הריבית הממוצעת הבסיסית בחח"ד הינה 4.5%.

הסכם מימון פרויקט "בן שמן" לוד	מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס – 100%)
ולהשכרה בע"מ, עיריית לוד והחברה הכלכלית ללוד בע"מ בקשר עם זכייתה של החברה במכרז האמור, לרבות הזכות לקבלת כספים מהגופים האמורים וכן כל זכות לקבלת שיפוי ופיצוי וכל זכות לקבלת פטור, הנחה, הקלה ביחס למקרקעין.	
ל.ר.	ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2023 ולמועד פרסום הדוח
ל.ר.	שיעור עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2023
לא	האם מסוג non-recourse

13.2.2. נתונים אודות הערכת השווי לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות

להלן פרטים נוספים המנויים בתקנה 8ב(ט) לתקנות ביחס להערכות שווי מהותיות שבוצעו על ידי מעריך השווי:

זיהוי נושא ההערכה	לוד, שבנות בן שמן
עיתוי ההערכה	31.12.2023
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)	297,245
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (אלפי ש"ח)	296,500
זיהוי המערך ואפיונו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידיים מדווחים בהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת	משרד ברק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות' לפרטים ראו סעיף 13.2.3 להלן.
תלות במזמין הערכה	לא
האם קיים הסכם שיפוי המותיר למעריך השווי חשיפה של פי שלוש משכר טרחתו	כן, הסדר השיפוי מותיר למעריך השווי חשיפה של פי שלושה מגובה שכר טרחתו.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	גישת החילוץ" (Value Residual) על בסיס שווי הפרויקט כאמור עפ"י עקרונות הערכה של פרויקטים מסוג זה – בניכוי רווח יזמי ראוי לשלב הנוכחי של הפרויקט ובניכוי יתרת עלויות ההקמה. שווי הפרויקט כאמור נקבע בהתבסס על גישת "היוון ההכנסות" עפ"י היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי מהשכרת הדירות בתוספת הערך הנוכחי של שווי הדירות למכירה עם תום 15 שנות ההשכרה, כאשר שוויין של הדירות חושב ב- "גישת ההשוואה" ביחס לעסקאות מכר של דירות חדשות בסביבה.
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)	שיעור היוון: 5.1% שיעור מרווח יזמי: 12% - 15% שיעור צמיחה בתקופת ההנבה: 1% שיעור צמיחה בתקופת ההקמה: 2.5% יתרת עלויות הקמה – 482 מיליון ש"ח

המידע האמור בדבר מועד תחילת ביצוע עבודות הבנייה ומועד השלמת הפרויקט, זכאות החברה לפיצויים, כולל מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המתבסס על הערכות ותחזיות החברה והוא עשוי להשתנות אם יחול שינוי באיזה מהגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו או עקב גורמים שאינם בשליטת החברה או אינם בשליטתה המלאה.

שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' ("מעריך השווי"), אשר פרטי הערכת השווי שלו מובאים בסעיפים 11-13 לעיל מהווים כ- 95% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה 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 מיום 22 ביולי 2015 ("עמדה 105-30").

להלן פרטים נוספים לעניין ההשכלה והניסיון של מעריך השווי ביחס למעריך השווי הנדרשים לפי תקנה 3(ט):

שיי טנרי - שמאי מקרקעין במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' - כלכלה ושמות קרקעין. שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול (B.A) מהמסלול האקדמי המכללה למנהל. עוסק במתן הערכות שווי נכסי מקרקעין לצרכים מגוונים, וכן בבחינות כדאיות כלכליות טרום ביצוע עסקאות לשימושים שונים, ליווי וייעוץ בביצוע עסקאות לרכישת נכסי נדל"ן ועוד. עוסק בשמות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2018 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2019.

רענן דוד - שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' - כלכלה ושמות מקרקעין. שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000. בוגר התכנית לשמות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ הטכניון משנת 2005. עוסק בשמות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.

14. מוצרים ושירותים

מוצריה של החברה בתחום הינם בעיקר דירות למגורים המיועדות להשכרה, במתחמי מגורים להשכרה אותם רוכשת או יוזמת החברה. כמו כן לחברה מספר נכסי נדל"ן מניב ביעוד לתעסוקה ומסחר "תומכים" בהיקף שולי. כמו כן, החברה עשויה להשקיע גם בהשקעות נוספות המותרות לקרן השקעות במקרקעין, בהתאם למדיניות ההשקעות של הקרן. דירקטוריון החברה יבחן את מדיניות ההשקעות של החברה מעת לעת תוך התאמתה לתנאי השוק המשתנים.

במסגרת השירותים אותם בכוונת החברה להציע ללקוחותיה, מעוניינת החברה לבדל את השירותים המועמדים על ידיה בהשוואה לשכירות בשוק החופשי באמצעות יצירת "חויית משתמש" ייחודית באופן שייצר ערך מוסף לשוכר בהתייחס לשימוש בנכס עצמו, לצרכיו השוטפים של השוכר ולניצול היתרון לגודל של הקרן וזאת במטרה שהערך המוסף יתורגם להגדלת שיעורי התפוסה ועליית מחירי ההשכרה ביחס למוצרים המתחרים בשוק.

לפירוט נוסף ראו סעיף 26 להלן, בדבר האסטרטגיה העסקית של החברה.

מובהר, כי תכניותיה של החברה כמפורט לעיל הן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, והן עשויות שלא להתממש כלל או שלא להתממש במלואן, בתלות, בין היתר,

בשינויים אפשריים במודל העסקי של החברה, בסביבה הכלכלית, העסקית והרגולטורית, בשינויים במדיניות ההשקעות של החברה כפי שתהיה מעת לעת ובהיקף ואופי הביקוש לשירותי החברה.

15. לקוחות

נכון למועד הדוח, לחברה ארבעה נכסים מניבים פעילים הכוללים כ- 770 יחידות דיור המאוכלסים בשיעור של 99%. בהתחשב באופיים של נכסי החברה והשירותים אותם מעניקה החברה (שירותי דיור ונלוות להם), החברה קשורה בהסכמים עם מספר רב של לקוחות (שוכרים), באופן שבו לחברה אין ולא צפויה להיות תהיה תלות בלקוח יחיד. לפיכך אובדן של לקוח מסוים לא ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות של החברה.

16. שיווק והפצה

שיווק הדירות מאופיין בשתי תקופות שונות: (א) תקופת האכלוס, לפני ובסמוך לקבל טופס אכלוס בנכס אשר יזמה החברה או נרכש מיזם אחר. בתקופה זו מנהלת החברה שיווק אקטיבי ורחב היקף לאכלוס כלל הדירות בפרויקט. (ב) לאחר אכלוסו המלא (95% מהדירות) מתחילה תקופת ההנבה בה השיווק מתנהל באופן ספורדי ורק לגבי דירות המתפנות משוכריהן. בתקופת האכלוס נוהגת החברה לפעול באמצעות חברות שיווק חיצוניות ואילו בתקופת ההנבה נוהגת החברה לנהל את השיווק בעיקר באמצעים עצמיים, החברה בוחנת מעת לעת את אופי השיווק ועשויה לשנות את אופן השיווק בכל אחד מן התקופות.

17. עונתיות

למיטב ידיעת החברה קיימת עונתיות מסוימת בתחום פעילותה וככלל, שוק השכירות מתאפיין בפעילות רבה יותר בתקופת הקיץ ובסמוך לפני מועד תחילת שנת הלימודים. על אף זאת, לאור האופי ארוך הטווח של הסכמי השכירות של החברה, החברה פעילה בהשכרות גם בתקופות אחרות בשנה.

חלק שלישי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

18. רכוש קבוע ומשרדים

נכון למועד זה אין לחברה רכוש קבוע מהותי.

משרדה הרשום של החברה ממוקם ברחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב -יפו.

19. הון אנושי

נכון למועד זה לא מועסקים בחברה עובדים ואין לחברה אנשי מפתח. שירותי הניהול מועמדים לחברה על ידי חברת הניהול באמצעות עובדיה של חברת הניהול ובאמצעות שירותים אותם מקבלת חברת הניהול מאזורים בנין. המנהל הכללי של החברה, מר ערן ענבים, מעניק לחברה שירותי ניהול על ידי חברת הניהול אשר העמידה את שירותיו לרשות החברה במסגרת שירותי הניהול המוענקים על ידה לחברה ואשר נושאת בעלויותיו במלואו.

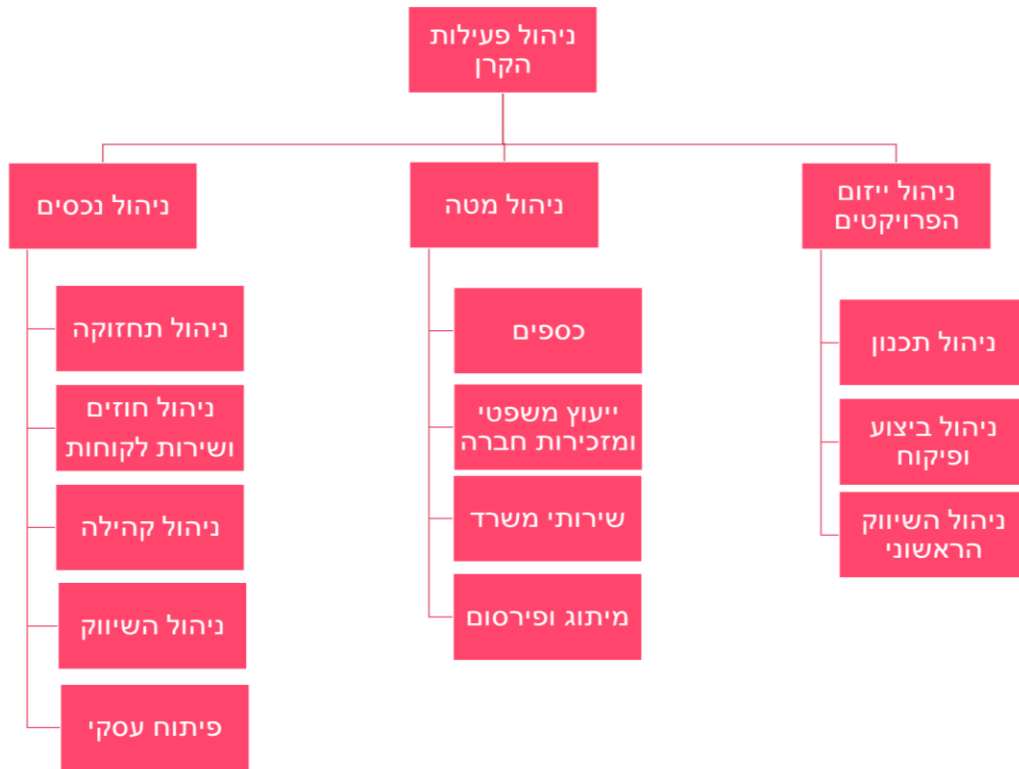
בנוסף, חברת הניהול מעמידה לרשות החברה, במסגרת שירותי הניהול המוענקים על ידה לחברה, את שירותיהם של סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל ייזום ושירותי עובדים נוספים, ונושאת בעלות השכר במלואה.

לפרטים בדבר תנאי הסכם הניהול ראו סעיף 24 להלן, ולפרטים אודות דירקטורים בחברה ונושאי משרה בחברה המועסקים על ידי חברת הניהול ראו סעיף 9.2.1(ב) לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח תקופתי זה.

להלן פירוט בדבר מצבת העובדים ונושאי המשרה המועמדים לרשות החברה על ידי חברת הניהול (שכאמור הינם עובדי חברת הניהול ושכרם משולם במלואו על ידי חברת הניהול) נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

ליום 31.12.2023	
3	הנהלה בכירה
2	מחלקת הכספים
5	מחלקת תפעול ושירות

להלן תיאור המבנה הניהולי של פעילות החברה:



20. הון חוזר

להלן פירוט ההון החוזר של החברה וההון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים (במיליוני ש"ח):

הערות	סך הכל	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
השינוי בהון החוזר בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מסיווג אשראי למימון ומהלוואות לפרויקטים בהקמה בסך 628 מיליוני ש"ח מזמן ארוך לזמן קצר לאור העובדה שמועד פירעון המקורי של ההלוואות נקבע לשנת 2024 (רא גם ביאור 1 (ב) לדוח הכספי המאוחד). החברה פועלת להארכת ההלוואות	192,956	-	192,956	נכסים שוטפים
	782,983	-	782,983	התחייבויות שוטפות
	(590,027)	-	(590,027)	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

21. מימון

21.1. כללי

החברה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות גיוסי הון וחוב בבורסה ומחוצה לה, המבוצעים על ידי החברה מעת לעת, וכן באמצעות הלוואות ממוסדות פיננסיים כמפורט להלן.

21.2. אשראי מהותי⁴⁹

21.2.1. נכון למועד הדוח לחברה אין הלוואות מהותיות לרבות הסכמי ליווי בנקאי מהותיים, למעט הסכמי מימון

בהם התקשרה חברת הנכסים בקשר עם הנכס המניב "הרקפות" בראשון-לציון עם הנכס המניב "בית בפארק" באור-יהודה, עם הקרקעות להשקעה בצומת פת ירושלים ובבן שמן לוד, ומימון באמצעות אגרות חוב (סדרה א') בקשר לנכסים בכפר שלם ובפארק הים (אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט בסעיפים 11.1.7, 11.2.7, 13.1.2, 13.2.1, 11.3.7, 11.4.7 לעיל בהתאמה.

21.2.2. מסמכי האשראי בהם התקשרה ומתקשרת מעת לעת החברה לצורך נטילת ההלוואות השונות, כוללים

לעתים 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, כמו אי עמידה בתשלומים, מינוי מפרק או כונס נכסים לחברה ועוד. 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, כאשר, על פי נוסח הסכמי האשראי, אי עמידה בהן מקימה לכאורה לבנק המלווה עילה לפירעון מיידי של האשראי (להלן: "העילות הלא פיננסיות"). נכון ליום

⁴⁹ בהגדרתו בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 104-15: אירוע אשראי בר דיווח (מעודכן), מיום 19 במרץ 2017.

31 בדצמבר 2023, סך ההלוואות הכולל של החברה הקשורות זו בזו בתניית הפרה צולבת הוא 2.15 מליארד ש"ח (כשחלק מהלוואות אלה אינן הלוואות מהותיות ואינן כוללות אמות מידה פיננסיות).

21.2.3. בחודשים יוני 2021 ומאי 2023, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה א') שאינן המירות למניות. לפרטים נוספים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה והבטחתן בשעבודים בקשר עם נכס מניב בכפר שלם, תל אביב וכן פרויקט "פארק הים" בבת ים, ראו את דוח הצעת המדף ודוח ההקצאה הפרטית שפרסמה החברה בימים 25 במאי 2021 ו-9 במאי 2023 (מס' אסמכתאות: 2021-01-090027 ו-2023-01-049365, בהתאמה), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה, וכן ראו את חלק ו' לדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח תקופתי זה. לפרטים אודות מגבלות חלוקה החלות על החברה מכח שטר הנאמנות (סדרה א'), ראו באור 8(ג') לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2023.

21.2.4. בחודשים ינואר 2022 ודצמבר 2023 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') הניתנת להמרה למניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה. לפרטים נוספים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה ולתנאי המרתן למניות החברה, ראו את דוח הצעת המדף ודוח ההקצאה הפרטית מהימים 13 בינואר 2022 ו-18 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתאות: 2022-01-006397 ו-2023-01-137199), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה, וכן ראו את חלק ו' לדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח תקופתי זה. לפרטים אודות מגבלות חלוקה החלות על החברה מכח שטר הנאמנות (סדרה ב'), ראו באור 8(ג') לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2023.

21.3. שיעור הריבית הממוצע

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר שהיו בתוקף במהלך שנת 2023 ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי שאינם בנקאיים, נכון ליום 31 בדצמבר 2023. יובהר כי הנתונים אינם כוללים הלוואות לשימוש ספציפי שנלקחו על ידי חברת הנכסים.

זמן קצר			זמן ארוך			מקורות האשראי
שיעור ריבית אפקטיבית ⁽¹⁾ ממוצעת בשנת 2023	שיעור ריבית נקובה ממוצעת בשנת 2023	סכום ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית ⁽¹⁾ ממוצעת בשנת 2023	שיעור ריבית נקובה ממוצעת בשנת 2023	סכום ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	
7.1%	7%	99,479	6%	7.03%	628,367 ⁽²⁾	בנקאי – שקלי לא צמוד
-	-	-	1.85%	1.86%	983,063	חוץ בנקאי – צמוד מדד
-	-	-	3.76%	0.64%	226,952	אגרות חוב – צמוד מדד
-	-	-	2.74%	1%	226,653	אגרות חוב – לא צמוד מדד

(1) שיעור ריבית אפקטיבית על פי גישת הנהלת החברה.

(2) במהלך הרבעון הראשון, השני והשלישי לשנת 2023 הלוואות מוינו לזמן קצר

21.4. מדיניות המימון

21.4.1. בכוונת החברה לממן את פעילותה בשלבי ההתפתחות הראשוניים מהונה העצמי ומגיוסי הון נוספים ככל שיידרש ומימון בנקאי או מוסדי ייעודי לכל נכס שיירכש או שיוקם על ידי החברה ובאמצעות גיוס חוב

סחיר. החברה מעריכה כי לצורך מיצובה כחברה יציבה וסולידית היא תפעל לשמור על שיעורי מינוף ממוצעים של עד 70%, כאשר החברה מעריכה שבשלב הייזום ימומנו הפרויקטים בתחום המגורים להשכרה בשיעור גבוה יותר.

21.4.2. יצוין, כי בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה, על מנת לשמר את מעמדה כקרן השקעות במקרקעין מחויבת החברה שלא ליטול הלוואות בסכום העולה על 80% משווי נכסיה שהינם מקרקעין מגורים להשכרה ובסכום העולה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים שאינם מקרקעין דיור להשכרה.

21.5. גיוס מקורות נוספים

להערכת החברה, החברה תידרש לגייס מקורות נוספים לכיסוי תפעול עסקיה השוטפים של החברה וזאת בין היתר, באמצעות גיוסי הון, אגרות חוב וניירות ערך מסחריים מהציבור בבורסה לניירות ערך ובאמצעות גיוס מימון בנקאי, בהתאם לכדאיות הפיננסית לחברה הטמונה בכל אחד מהאמצעים הנ"ל, כפי שתהיה מעת לעת ובהתאם להחלטות שיקבלו הגופים המוסמכים בחברה.

22. מיסוי

לפרטים אודות הסדרי המס החלים על החברה, ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023.

23. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד –

במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב למגורים החברה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ולפיקוח מצד הרשויות השונות.

23.1 פקודת מס הכנסה – ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

23.2 בשנים האחרונות בוצעו מספר מהלכים רגולטוריים שתכליתם הגדלת היצע שוק השכירות, וקידום

הקמתו של שוק שכירות מוסדית ארוכת טווח, ביניהם:

23.2.1 תוכנית "דירה להשכיר" ופרויקטים המפוקחים בידי משרד השיכון

חברת "דירה להשכיר", הינה חברה ממשלתית ייעודית שהוקמה לשם קידום דיור להשכרה במסגרת הפרויקט הלאומי לדיור. עיקר פעילותה - איתור מתחמי קרקע לפיתוח לצורך יצירת אלפי יחידות דיור לשכירות ארוכת טווח, כמוצר אלטרנטיבי לרכישת דירות; הובלת תכנון ופיתוח של שכונות מגורים וקידום סטטוטורי של מתחמים; פיתוח שוק מוסדי לדיור להשכרה לטווח ארוך בישראל; ניהול השיווק של מתחמים במכרזי קרקע במתכונות דיור להשכרה; במסגרת פעילותה משווקת "דירה להשכיר" קרקעות המיועדות לדיור להשכרה, חלקן בשכר דירה המפוקח על ידה, ומפקחת על ניהול המתחמים בהתאם להוראות המכרז באמצעותו שווקה הקרקע.

במסגרת התוכנית נמצאים היום כ- 72 פרויקטים אשר שווקו בהצלחה ע"י חברת דירה להשכיר, כאשר 14 מתוכם פרויקטים להשכרה פעילים.

23.2.2 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. במסגרת תיקון לחוק מחודש יולי 2017, התווספו לחוק 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 לערובות שרשאי המשכיר לקרוש מהשוכר ולתנאים בהם רשאי המשכיר לממש ערובה שניתנה לו על ידי השוכר, הוראות בנוגע לסיום מוקדם של תקופת השכירות והוראות בדבר איסור התניה בחוזה השכירות, וביניהם איסור התניה אלא לטובת השוכר.

23.2.3 תיקון 120 לחוק התכנון והבנייה, התשע"ח-2018 ("חוק דיור בהישג יד")

ביום 05 בפברואר, 2018 אושר חוק דיור בהישג יד, המבקש לעודד הקמה של דיור בהישג יד, הכולל השכרה במחיר מופחת והשכרה לטווח ארוך, הן ברמה המקומית, והן ברמה הארצית, תוך שיפור המנגנון הקיים בחוק התכנון והבנייה בשלושה היבטים עיקריים: (1) הרחבת הסמכויות של מוסדות התכנון לכלול בתכניות שבסמכותם הוראות הנוגעות לדיור בהישג יד; (2) תיקון התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה 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.

החוק קובע, בין היתר, כי יחידות לדיור להשכרה במחיר מופחת כאמור שאושרו בתחום תכנית, יושכרו לפי הגרלה לזכאים על פי קריטריונים שנקבעו בחוק לתקופה של חמש שנים במחיר הנמוך ב - 20% ממחיר השוק באותו אזור, וכי רשות מקומית שתרכזה בכך תוכל להחליט על שיעור הפחתה שונה של דמי השכירות ממחיר השוק, בהתאם לתנאי שוק השכירות המתנהל בתחומה, בכפוף לתחומים הקבועים בחוק.

חוק זה חוקק על מנת ליצר אלטרנטיבות נוספות של פרויקטים המהווים מקרקעין לצרכי דיור להשכרה אך בשלב זה נראה כי יישומו בשטח מוגבל.

תיקוני חקיקה נוספים בתחום התכנון והבניה, לרבות חקיקה המאפשרת הקמת מגורים להשכרה על קרקעות ציבוריות ('קרקע חומה'), תיקון חוק התכנון והבניה לפיו הוקנתה סמכות לוועדות מקומיות לאשר הגדלה של שטחי הבניה לטובת השכרה ארוכת טווח וכן תקנות המחייבות בניית דירות להשכרה בתב"עות גדולות המאושרות על-ידי הותמ"ל.

23.2.4 **חוקה בתחום המיסוי** שתכליתה עידוד פיתוח שוק מוסדי למגורים להשכרה, לרבות תיקון "ל"חוק הריטים" - תיקון 222 לפקודת מס הכנסה, שמטרתו עידוד הקמת קרנות השקעה במקרקעין לצרכי דיור להשכרה ומטרתו פיתוח ושכלול שוק המגורים להשכרה לטווח ארוך ומתן אפשרות למשקי בית להשקיע בשוק הדיור ללא צורך ברכישת נכס בפועל וניהולו.

23.2.5 **חוק עידוד השקעות הון, התשי"ט-1959**

מטרת החוק היא לעודד השקעות הון והשקעה כלכלית באופן שבו תינתן עדיפות לחדשנות ולפעילות באזורי פיתוח. הפרק השביעי לחוק עוסק בהטבות במס לגבי בניינים להשכרה, בין היתר הטבת פחת מואץ, הפחתה במס חברות, הכנסה ושבח וכן הקלות להשקעות של תושבי חוץ. ההטבות לפי החוק מותנות בכך שלפחות חצי משטח הרצפות של הבניין יושכרו לתקופה של 10 שנים מתוך 12 לאחר אכלוסו של הבניין ולגבי "בניין חדש להשכרה" התקופה היא 5 שנים מתוך 7 לאחר אכלוסו של הבניין. בחודש נובמבר 2021 אושר חוק ההסדרים שנת 2021-2022 אשר כלל רפורמה בתחום השכירות המוסדית שנקבעה, שמטרתה קידום פרויקטים להשכרה ארוכת טווח דרך התאמת תמריצי מיסוי בחוק לעידוד השקעות הון. במסגרת כך נערכו תיקונים בחוק עידוד השקעות הון, שעיקרם מתן הטבות "דירות לשכירות מוסדית" כהגדרתם בחוק, המצויות ב"בניין לשכירות מוסדית" כהגדרתו בחוק; קביעת שיעורי מס מופחתים על הכנסה חייבת ממכירת דירות להשכרה או על השבח הריאלי ממכירת דירות להשכרה, וכן על ההכנסה החייבת מהשכרת הדירות וקביעת פחת מואץ; הגדרת היקף יחידות הדיור המינימאלי בבניין לשכירות מוסדית שיזכה את בעליו בהטבות באזורים פריפריאליים ושיאנם פריפריאליים; נקבע מודל מדורג של הטבות מס שיאפשר מכירה רק לאחר 15 שנות השכרה ויעודד שכירות לתקופה בת 20 שנים; ומתן האפשרות למכירת פרויקטים בין גופים, לצד שמירת משך תקופת השכירות כאשר חברה מוכרת את זכויותיה לחברה אחרת.

במסגרת התיקון לחוק עידוד השקעות הון, התנאים וההטבות במסלולים המקורים, בנוגע ל"בניין להשכרה" ול"בניין חדש להשכרה" ימשיכו לחול אם הוגשה לגביהם בקשה לאישור תוכנית עד ליום 31/12/2023 והם אושרו על ידי המנהלת כנכס מאושר.

בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה, ההטבות המוקנות מכוח חוק עידוד השקעות הון אינן חלות על קרן להשקעות במקרקעין, ולפיכך החברה אינה זכאית להטבות אלו.

23.2.6 **במסגרת חוק ההסדרים לשנים 2023 ו-2024 נקבעו מספר עקרונות בנושא רפורמה בשוק**

השכירות:

23.2.6.1 תכנון ייעוד לפרויקטים להשכרה ארוכת טווח: מוצע לתקן את חוק התכנון והבנייה

כך שוועדה מחוזית תוסמך לקבוע בתכנית לעניין דיור המיועד להשכרה לטווח ארוך (כהגדרת מונח זה בתוספת השישית שבחוק התכנון והבניה); קביעת הוראה המחייבת בעלות אחודה על כל המבנה ובלבד שהתקיימו התנאים המפורטים בחוק (לרבות יחידות הדיור במבנה שהוקם לפי התכנית יושכרו בהשכרה לטווח ארוך; שיעור זכויות בנייה בתכנית הוא לכל הפחות כפל שיעור זכויות הבנייה שהיו ניתנות לתכנית שאינה

להשכרה בבעלות אחודה; מספר יחידות הדיור בתכנית הוא לכל הפחות פי שלושה ממספר יחידות הדיור שהיו נקבעות בתכנית שאינה להשכרה בבעלות אחודה; וכן קביעה של כלל המתחמים המיועדים לשיווק להשכרה בתכניות קיימות עד סוף שנת 2024.

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

א. הרחבת חלופה (4) להגדרת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" כך שתכלול מקרקעין העונים לאחד מבין התנאים הבאים:

- נרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 20 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 20 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום חמש שנים מיום רכישת המקרקעין, ובמקרקעין שהוגשה לגביהם בקשה לתוספת זכויות בתוך שנתיים מיום הרכישה – עד תום שבע שנים;
- נבנו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 20 יחידות דיור למגורים לפחות עד תום שבע שנים מיום רכישת המקרקעין בידי הקרן, ובלבד שהמקרקעין נרכשו במכרז שפרסמה המדינה או החברה הממשלתית לדיור להשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, והוכח להנחת דעתו של המנהל, כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, שלא היה ניתן להוציא היתר בנייה בתוך תקופה של 30 חודשים מיום רכישת המקרקעין;
- נרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 15 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 15 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום שבע שנים מיום רכישת המקרקעין, ובלבד שהן מצויות במקרקעין באזור הנגב או הגליל כהגדרתם בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993, בהתאמה.

ב. תיקון ההגדרה "מכירה למשכיר" בסעיף 2א64 באופן בו שבמכירה למשכיר, במקום שקרן הריט תידרש להשכיר בעצמה את יחידות המגורים ל-15 שנה (לפני המכירה כאמור), והרוכש יידרש להשכיר את הדירות למשך 10 שנים נוספות, ייקבע כי קרן הריט תידרש להשכיר את יחידות המגורים ל-10 שנים לפחות, והרוכש יידרש להשכיר את הדירות למשך 10 שנים נוספות.

23.2.6.3 בחוק מסך ערך מוסף, תשל"ו-1975 נקבעי כי מכירת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה על ידי קרן להשקעות במקרקעין, ובלבד ששימשו לצורכי השכרה במשך חמש שנים לפחות בהתאם להוראות ולתנאים שנקבעו לפי חלק ד', פרק שני 1 לפקודת מס הכנסה, ושהכנסה ממכירתם לא הייתה הכנסה חריגה, תהא פטורה ממש.

24. הסכמים מהותיים

25.1 הסכם הקצאת המניות והמכר - ביום 3 בפברואר 2020 התקשרו החברה ואזורים בנין בהסכם הקצאת מניות ומכר ("הסכם הקצאת המניות והמכר"). לפרטים נוספים ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023.

24.2 הסכם הניהול -

ביום 3 בפברואר 2020 התקשרה החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם חברת הניהול ("הסכם הניהול"). לפירוט אודות תנאי ההסכם ראו תקנה 22 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) וכן ביאור 15 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023. יצוין, כי חברת הניהול נחשבת לכל דבר ועניין כנושאת משרה בחברה, וחלות עליה הוראות הפרק השני והפרק השלישי לחלק השישי לחוק החברות או כל הוראות דומות אשר יבואו במקומן.

24.3 הסכם הייזום -

ביום 3 בפברואר 2020, התקשרה החברה בהסכם ייזום עם חברת הניהול, במסגרתו תעניק חברת הניהול שירותי ניהול ייזום לחברה באמצעות עובדיה ו/או מי מטעמה. לפירוט אודות תנאי ההסכם ראו תקנה 22 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) וכן ביאור 15 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023.

24.4 הסכם בין החברה לבין אזורים -

נכון למועד הדוח, אזורים השקעות הנה בעלת השליטה בחברה בעקיפין, באמצעות החזקותיה באזורים בנין. אזורים השקעות פועלת, באמצעות אזורים בנין, בתחום הבניה למגורים. במסגרת הסכם מיום 3 בפברואר 2020 בין החברה לבין אזורים השקעות ואזורים בנין (אשר יכוננו להלן יחד, לשם הנוחות "אזורים"), הוסדרו: התחייבות אזורים כלפי החברה בקשר עם תיחום פעילות; מתן זכות לשימוש בסימן המסחר "אזורים"; תנאים להעמדת ערבויות והתחייבויות חברת אם בידי אזורים לחברה; הסדרת תנאים רכישת נכסים עבור החברה על ידי אזורים; הסדרת תנאים להעמדת מימון עתידי מאת אזורים. להרחבה אודות הסכם זה ראו תקנה 22 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) וכן ביאור 15 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023.

25. הליכים משפטיים

בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת

ביום 10 במאי 2023 הומצאה לחברה בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת בהתאם להוראות סעיף 198 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (בס"ק זה: "בקשת האישור" ו- "חוק החברות"), בהתאמה) אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו על ידי בעל מניות בחברה כנגד החברה, חברת הניהול של החברה, אזורים חברה להשקעות בפתוח ובנין בע"מ (להלן – אזורים) ונושאי משרה ודירקטורים בחברה. עניינה של התביעה נשוא בקשת האישור נוגע להליך אישורן של שלוש עסקאות במסגרתן רכשה החברה קרקעות לדיוור להשכרה במסגרת מכרזים פומביים של רשות מקרקעי ישראל והחברה הממשלתית דירה להשכיר,

בטענה, כביכול, כי הנן עסקאות עם בעלי עניין אשר היו טעונות אישורים מיוחדים לפי הוראות הפרק החמישי לחלק השישי לחוק החברות, לאור קיומו של עניין אישי לכאורה בעסקאות אלו של אזורים (אשר במועד הרלוונטי החזיקה בכ- 36.29% ממניות החברה), חברת הניהול (שהינה תאגיד בשליטת אזורים) ונושאי המשרה בחברה הממונים על-ידי חברת הניהול, בשל זכאותה של חברת הניהול לדמי ניהול ודמי ניהול הייזום מהחברה הנגזרים מהיקף הנכסים והנכסים בהקמה של החברה ומגיוסי הון וניירות ערך המיירים למניות של החברה.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 11 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-050304), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 31.12.2023 החברה הגישה את תשובתה לבקשת האישור, ודחתה את הטענות המועלות בה. יצוין, כי בהתאם לעמדת יועציה המשפטים של החברה, הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ-50%.

בקשה לסעד זמני – פרויקט חיפה

ביום 31 בדצמבר 2020, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים (להלן ביחד: "המוכר"), בהסכמים מותלים ובהסכם אופציה לרכישה של כ- 210 יחידות דיור בתוספת שטחי מסחר ומשרדים, בארבעה פרויקטים שונים בעיר התחתית ובשכונת בת גלים בחיפה.

במהלך החציון השני של שנת 2022 הסתיימה תקופת התנאי המתלה של שלושה (אשר כללו כ- 90 יח"ד) מארבעת הפרויקטים בחיפה והחברה החליטה שלא לחדש ההסכמים שפקעו (ראה דיווח מידי של החברה מיום 1 בינואר, 2023 מס' 2023-01-000396). ביום ה- 31.12.23 שהינו המועד הקובע בהסכם האופציה, לא התקיימו התנאים המתלים לקיום ההסכם ובהתאם הודיעה החברה למוכר כי האופציה לא נכנסה לתוקפה ופנתה לנאמן בדרישה להשבת סך של 8 מיליון ₪ שהופקדו בנאמנות.

ביום 13.2.2024 הגיש המוכר תביעה לבית המשפט המחוזי בתל אביב, ובה תבע סעד הצהרתי כי התנאים המתלים התקיימו והאופציה נכנסה לתוקפה וכי על החברה להודיע האם היא מממשת את האופציה או לא. ביחד עם התביעה הגיש המוכר בקשה לצו מניעה זמני שיורה לנאמן שלא להשיב את הסך האמור לידי החברה, עד לסיום בירור התביעה העיקרית. ביום 13.2.2024 נתן בית המשפט החלטה במעמד צד אחד שהורתה על עיכוב הסך האמור בידי הנאמנים עד להחלטה אחרת בבקשה לצו מניעה זמני, וחייב את המוכר בהפקדת ערובה בסך של 40,000 ₪ כתנאי לתוקף הצו האמור. בהתאם להוראת בית המשפט החברה הגישה תשובה מפורטת לבקשה לצו מניעה זמני וטענה כי יש לדחות את הבקשה, לבטל את צו שניתן במעמד צד אחד, ולהתיר לנאמן להשיב את הסך האמור לחברה. בבקשה התקיים, ביום 4.3.2024, דיון בפני בית המשפט, שלאחריו הורה בית המשפט על הגשת סיכומי טענות הצדדים בכתב. ביום 17.3.2024 ניתנה החלטה בבקשה לצו מניעה זמני. בית המשפט דחה את בקשת התובעת, ביטל את הצו שניתן במעמד צד אחד ביום 13.2.2024, והורה לנאמנים להשיב את הסך של 8 מיליון ש"ח לחברה עד ליום 31.3.2024 (אך לא לפני יום 24.3.2024), בכפוף למסירת התחייבות בכתב של החברה לשמירה רצופה של מקורות נזילים, המספיקים לתשלום סך של 8 מיליון ₪, ככל שהדבר יידרש בעתיד, עד להכרעה

סופית בתביעה. כמו כן, ביום 13 במרס, 2024 הגישה החברה בקשה לסילוק התביעה העיקרית על הסף ובבקשה זו טרם ניתנה החלטה. טרם הגיע המועד להגשת כתב הגנה מטעם החברה. להערכת החברה ויועציה המשפטיים, סיכויי התביעה להתקבל במתכונתה הנוכחית נמוכים מ-50%.

26. יעדים ואסטרטגיה עסקית

תחום הנדל"ן המניב הינו עסק ארוך טווח ובהתאם לכך הנהלת החברה פועלת ומקבלת החלטות. החברה תשקיע בנכסים תוך שימור מעמדה כקרן השקעות במקרקעין. על פי מדיניות ההשקעות הנוכחית של החברה, 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 החברה עשויה להשקיע גם בהשקעות נוספות המותרות לקרן השקעות במקרקעין, לרבות נדל"ן מסחרי מניב (כגון - בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, שטחי תעשייה וכיו"ב). דירקטוריון החברה יבחן את מדיניות ההשקעות של החברה מעת לעת תוך התאמתה לתנאי השוק המשתנים ולאסטרטגיה העסקית של החברה.

יעד החברה בשנים הקרובות הינו להמשיך בהגדלת היקף נכסיה המניבים בעיקר על בסיס השלמת הפרויקטים שרכשה והקרקות 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 על החברה כקרן השקעות במקרקעין. זאת במטרה לייצר מכשיר השקעה בעל מתאם גבוה למגמות בשוק המגורים בישראל והתפתחות המחירים בו לאורך השנים קדימה.

26.1 ייזום

בכוונת החברה להמשיך להתמקד בייזום פרויקטים בנכסי "מגורים להשכרה" שנרכשו על ידי החברה, זאת מתוך שאיפה להגיע בזמן מהיר ככל הניתן למסה קריטית של יחידות דיור להשכרה אשר תבטיח יתרון לגודל בניהול הנכסים, תפעולם ומימנם. בשלב זה אין בכוונת החברה להתמקד ברכישה של נכסים חדשים.

26.2 השכרת הנכסים וממשק מול שוכרים

בכוונת החברה להחזיק בנכסים המניבים שתקים ושייכשו על ידה לתקופה ארוכה ולפעול להשכרתם לתקופות ארוכות יחסית. החברה מייחסת חשיבות רבה במתן שירות לשוכרים, ובכוונתה לייצר פלטפורמה מתקדמת אשר תקל על ההתקשרויות מול השוכרים ועל הקשר השוטף עימם.

26.3 אספקת שירותים לשוכרים

בכוונת החברה לספק, באופן ישיר ובאמצעות קבלני משנה, שירותים מגוונים לשוכרים, דוגמת שירותי תחזוקה, אבטחה וניקיון, ועל ידי כך להעלות את כדאיות נכסיה המניבים של החברה בעיני השוכרים ובעיני שוכרים פוטנציאליים. במסגרת השירותים אותם בכוונת החברה להציע ללקוחותיה, מעוניינת החברה לבדל את השירותים המועמדים על ידיה בהשוואה לשכירות בשוק החופשי באמצעות יצירת "חויית משתמש" ייחודית באופן שייצר ערך מוסף לשוכר בהתייחס לשימוש בנכס עצמו, לצרכיו השוטפים של השוכר ולניצול היתרון לגודל של הקרן וזאת במטרה שהערך המוסף יתורגם להגדלת שיעורי התפוסה ולעליית מחירי ההשכרה ביחס למוצרים המתחרים בשוק.

26.4 פעילות בשוק ההון

מאחר שהחברה מחויבת לחלק לבעלי מניותיה את מרבית רווחיה לצרכי מס כדיבידנד ובשל המגבלות המוטלות עליה בנוגע להיקף ההלוואות שבאפשרותה ליטול כמפורט בסעיף 20 לעיל, החברה מעריכה כי בכפוף למצבו של שוק ההון, תיזרש לגייס הון וחוב בבורסה או באמצעים אחרים, באופן שוטף, על מנת ליזום את הפרויקטים שרכשה, להגדיל את היקף עסקיה, להתפתח וליישם אסטרטגיה של צמיחה.

26.5 מימון

החברה מעריכה כי לצורך מיצובה כחברה יציבה וסולידית היא תפעל לשמור על שיעורי מינוף של עד 65%-75%, כאשר ייתכן שבשלב הייזום ימומנו הפרויקטים בתחום המגורים להשכרה בשיעור גבוה יותר.

26.6 תמהיל נכסים

החברה שואפת כי ההשקעה בנכסי מגורים והמסחר להשכרה שבפורטפוליו תניב תשואות שנתיות משוערות של כ- 3% עד 6% אשר נגזרות מתשואות NOI שיבואו לידי ביטוי בתזרים החברה ותשואות הנובעות מעליית שווי נכסים (ראו הרחבה בס"ק 25 לעיל תחת "רכישה וייזום"), וכי נכסים מניבים אחרים, ככל שיהיו, יניבו תשואות כמקובל בשווקים הרלוונטיים להם.

האמור בסעיף 26 זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס על שאיפות, יעדים והערכות של החברה, אשר החברה בוחנת מעת לעת ואשר אין ודאות כי יתקיימו בפועל ומשכך אין ביכולתה של החברה להעריך או להבטיח כי שיעור התשואה על השקעותיה או פרופיל הסיכון שלהן יהיה כמתואר לעיל. מבלי לגרוע מכלליות האמור, שינויים עתידיים אפשריים באילו מהגורמים עליהם מבוססים היעדים, ההערכות והשאיפות כאמור לעיל, או שינויים במדיניות ההשקעות של החברה או באסטרטגיה העסקית שלה, עשויים להשפיע באופן מהותי על ההערכות המצוינות לעיל. בין היתר, עשויות ההערכות האמורות להיות מושפעות משינויים במחירי רכישת קרקעות, שינויים בשיעור הרווח היזמי המקובל בתחום המגורים, שינויים ברמת הסיכון המיוחסת לפעילות החברה ונכסיה, שינויים במגבלות החלות על תנאי שיווק נכסי המגורים להשכרה (לרבות תקופות החזקה המינימלית של נכסים כאמור), שינויים בעלויות הבנייה, שינויים במחירי השכירות בישראל, ובמקובלות בתחום השמאות וכן שינויים בתוצאות הפעילות הכלכלית בישראל, קצב התקדמות שיווק הדירות ושיעור אכלוסן בטווח הבינוני ארוך וקצב התקדמות הקמת הפרויקטים. כמו כן, ההערכות

האמורות בסעיף זה לעיל עשויות להיות שונות מהותית במקרה של התממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 28 להלן. לאור האמור לעיל, אין ביעדי התשואה המצוינים לעיל או ביעדי תמהיל הנכסים או הסיכון המפורטים לעיל משום התחייבות כלשהי של החברה לעמידה בהם או מצג של החברה.

27. צפי להתפתחות עסקית בשנה הקרובה

ראה סעיף 1.4 לדוחות הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר, 2023

המידע שבסעיפים 26 לעיל ו- 27 זה מהווה תיאור האסטרטגיה הנוכחית של החברה וצפי להתפתחות בשנה הקרובה והוא כולל מידע צופה פני עתיד כמשמעו לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בהתבסס על הערכת החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית. החברה אינה מעריכה את יכולת המימוש של אסטרטגיה זו. השגת היעדים והאסטרטגיה של החברה, אינם ודאיים ואינם בשליטתה המוחלטת של החברה ועשויים שלא להתממש, בין היתר, בשל תלותם בגורמים חיצוניים או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים להלן בסעיף 28 לדוח זה. החברה תהא רשאית לסטות מהמדיניות המתוארת לעיל על-פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שתתקבלנה מעת לעת ובכפוף להוראות הדין שיחולו על קרן להשקעות במקרקעין.

28. דין בגורמי הסיכון

להערכת הנהלת החברה, תחום פעילותה של החברה חשוף לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

28.1 גורמי סיכון מקרו-כלכליים

28.1.1 **מצב המשק בישראל** - הביקוש לדירות מגורים ולנדל"ן להשכרה מושפעים, בין השאר, מהיקף הפעילות במשק, כאשר לתקופות של גאות או של מיתון ששוררים במשק השפעה על ענף הנדל"ן ועל פעילות הקבוצה.

28.1.2 **שינוי אינפלציה וריבית** - החברה חשופה לשינויים בשערי הריבית והאינפלציה בגין מקורות המימון להשקעות בתחום פעילותה. שינויים קיצוניים בשיעורי הריבית בישראל כפי שהתרחשו מהלך השנים 2022-2023, משפיעים ועשויים להמשיך ולהשפיע על שווי הנכסים של החברה ועל התחייבויותיה וכן על התייקרות עלות הקמת הפרויקטים אותם בכוונת החברה ליזום ואף להפחית את כדאיות האלטרנטיבה של השקעה בנדל"ן למגורים על פני השקעות אחרות. ככל שיעלו או ירדו שיעורי הריבית עשוי הדבר להשפיע על הביקוש לדירות וכן צפויה השפעה על הוצאות המימון של החברה. לפרטים אודות השפעה אפשרית של הסביבה הכלכלית ואירועים גיאופוליטיים ראה סעיף 7 לעיל.

28.1.3 **מצב מדיני בטחוני** - ככלל, לשינוי ו/או החמרה במצב הביטחוני והמדיני, לרבות בשל השלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (אודותיה פורט בסעיף 7.2 לעיל) עלולה להיות השפעה ישירה על ענף הנדל"ן

בישראל. החמרה משמעותית של המצב המדיני-ביטחוני בישראל עלולה לגרום להתמשכות או להתחדשות הירידה בביקושים לשטחים המיועדים לדיור ולהשכרה ולהתייקרות עלויות העבודה.

28.1.4 **שוק ההון** - שינוי בהיקפי הפעילות בשוק ההון עשויה להשפיע על גיוסי הון נוספים בחברה, באופן שבו ירידה בהיקף פעילות למשל עלולה להוביל להתייקרות בעלויות גיוסי הון ו/או חוב ולהקשות על גמישות החברה בבואה לבחון אפשרויות הגיוס של החברה.

28.2 גורמי סיכון ענפיים

28.2.1 **מדיניות ממשלתית** - לשינויים במדיניות הממשלה בנוגע לשיווק קרקעות, תמריצים לרוכשי ושוכרי דירות, הליכי תכנון ובניה, שינויי רגולציה וחקיקה בתחום הדיור להשכרה, שיווק קרקעות לבניה למגורים ולדיור להשכרה בפרט, ריבית על משכנתאות וכו' השפעה מהותית על הפעילות בתחום המגורים בכלל והמגורים להשכרה בפרט.

28.2.2 **ירידה במחירי השכירות** - גידול בהיצע דירות להשכרה אל מול הביקוש לשכירות בקרב משקי הבית, עלולה להביא לשחיקה בדמי השכירות של החברה ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות.

28.2.3 **ירידה בכושר התשלומים של שוכרים** - גורם סיכון זה עלול להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים או לחילופין עלול להביא לסיום הסכמי שכירות ו/או לפינוי שוכרים מנכסים ולפגוע בשיעור התפוסה של הפרויקטים.

28.2.4 **זמינות חומרי גלם וכח אדם** - 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 החברה 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.

28.2.5 **ירידה במחירי הדירות** - ירידה במחירי הדירות עלולה להביא לשחיקה בשווי הנכסים של החברה ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות.

28.2.6 **חשיפה לנזקי רעידות אדמה** - על פי פוליסות ביטוח מקובלות החברה מחויבת בהשתתפות עצמית במקרה של נזקי רעידת אדמה. במידה וייגרם נזק נרחב לנכסי החברה עקב רעידת אדמה, עלולה להיגרם לחברה חשיפה מסוימת.

28.2.7 **סיכונים 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. החברה בוחנת מעת לעת שיפורים ועדכונים של מערך המחשוב שלה, בעצמה ובאמצעות מומחים מטעמה בתחום ומעדכנת, את המערכות, ככל שנדרש.

28.3 סיכונים ייחודיים לחברה

28.3.1 **צורך ב"חינוך השוק"** - שוק הדיור בישראל מתאפיין בשיעורי בעלות גבוהים על נכסים, כאשר שכירות אינה בהכרח נתפסת כאלטרנטיבה או כדרך חיים. בנוסף לכך דיור להשכרה מוסדי אינו מוצר נפוץ בישראל (לעומת מדינות אחרות) על כן, סיכויי הצלחתה של החברה יושפעו גם מהשרשתו של שינוי תפיסתי לפיו שכירות ארוכת טווח מוסדית יכולה להוות אלטרנטיבה ראויה למגורים.

28.3.2 **התאגדות החברה כ"קרן השקעות במקרקעין"** – מעצם התאגדותה כ"קרן להשקעות במקרקעין" חלות על החברה מגבלות עסקיות על פי סעיפי 64 לפקודת מס הכנסה בדבר קרן השקעה במקרקעין, לרבות לגבי יכולת מימוש נכסיה בטווח זמן קצר ויכולת גיוס הון ביחס למגבלת ההחזקה של משקיעים בקרן וזאת בהתאם למגבלות הפקודה.

28.3.3 **חדשנות החקיקה ושינויים בה** - תיקון 222 לפקודה נכנס לתוקפו ביוני 2016 ונכון למועד זה טרם נצטברו לגביו פסיקה והנחיות מקצועיות המפרשות ומבהירות את הוראותיו. משכך, קיימת אי-ודאות מסוימת בנוגע לפירוש הוראותיו על ידי הרשויות הרלוונטיות. כמו כן, תיקונים ושינויים בנוגע לקרנות להשקעות במקרקעין, מעמדן וההתייחסות אליהן, עלולים להביא לפגיעה בחברה, בפעילותה ובתוצאותיה.

28.3.4 **אובדן מעמד קרן להשקעות במקרקעין** - במקרה של אי עמידה בהוראות הפקודה החלות על קרן להשקעות במקרקעין, לרבות תנאים הניתנים לתיקון ואשר לא תוקנו במועד, יישלל מעמד החברה כקרן

להשקעות במקרקעין והיא תידרש לשלם מס על רווחיה, בנוסף למס אשר יוטל על המשקיעים בעת קבלת רווחיהם⁵⁰.

29.3.1 **תחרות עתידית** - החברה עשויה להיות מושפעת מפעילותם של שחקנים נוספים בשוק המגורים להשכרה, לרבות קרנות להשקעות במקרקעין נוספות בתחומי פעילותה של החברה, אשר עשויים להשפיע על יכולת החברה לרכוש דירות מגורים להשכרה ולזכות במכרזים בתחום.

28.3.5 **סיכוני תדמית ומוניטין** - פעילות החברה כוללת אינטראקציה שוטפת עם גורמים פרטיים אשר תכלול, בין היתר, חתימה על חוזים אישיים, השכרת דירות וקבלת התחייבויות ותשלומים. לאור אופי פעילותה המתוכנן של החברה ייתכנו מקרים של אי עמידה בהסכמי השכירות מצד השוכרים כך שהחברה תצטרך לנקוט, בין היתר, בצעדי פינוי מהמושכר ומימוש ערבויות כנגד. על כן, אופי פעילות החברה עלול, במקרים מסוימים, לפגוע במוניטין ובתדמית של החברה, אשר עלול להביא לפגיעה בחברה, בפעילותה ובתוצאותיה.

28.3.6 **פיקוח על שכר דירה** - חלק משמעותי משכר הדירה שהחברה רשאית לגבות בפרויקטים הוא מפוקח ואינו בשליטתה, הוא צמוד למדד אך חשוף לשינויים ועדכונים מצד הרגולטור ואינו בהכרח צמוד לשינויים בשוק.

28.3.7 **רכישת נכסים כפופה לאישורים רגולטוריים** - במסגרת מאמצי החברה להרחבת הפורטפוליו של נכסיה, בכוונתה לפעול לרכישת נכסים במסגרת מכרזים ציבוריים, אשר ההשתתפות ו/או מימוש הזכייה בהם כפופים לאישורים רגולטוריים שונים. אי קבלת אישורים אלה עשויה להאט את קצב התקדמות הרחבת פורטפוליו החברה.

28.3.8 **תוצאות שינוי שליטה בחברה** - נכון למועד הדוח, בחלק ממסמכי המימון של החברה נכללו הוראות המקנות למממנים זכויות מסוימות (לרבות העמדה לפירעון מיידית) במקרה של שינוי בשליטה בחברה (לרבות מקרה בו אזורים בניין חדלה מלהחזיק לפחות 50.1% מאמצעי השליטה בחברת הניהול או מקרה בו שיעור החזקתה בחברה ירד מהנמוך מביין: (א) 19% או (ב) שיעור החזקה הגבוה ביותר המותר לבעל מניות אחד בקרן להשקעות במקרקעין).

⁵⁰ ככל שהחברה לא תתקן את הליקויים בפרק הזמן הנדרש, הרי שהיא תידרש להשלים את מס הרכישה לשיעור מס רכישה מלא ובעלי המניות ימוסו בבבל חברה רגילה (מיסוי דו שלבי). לפרטים נוספים, ראו סעיף 22 לעיל.

בטבלה שלהן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו על פי טיבם - סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים ייחודיים לחברה. גורמי סיכון אלו דורגו בהתאם להערכות הנהלת החברה, על יסוד הנסיבות הקיימות במועד עריכת הדוח, על פי מידת השפעתם המשוערת על עסקי החברה:

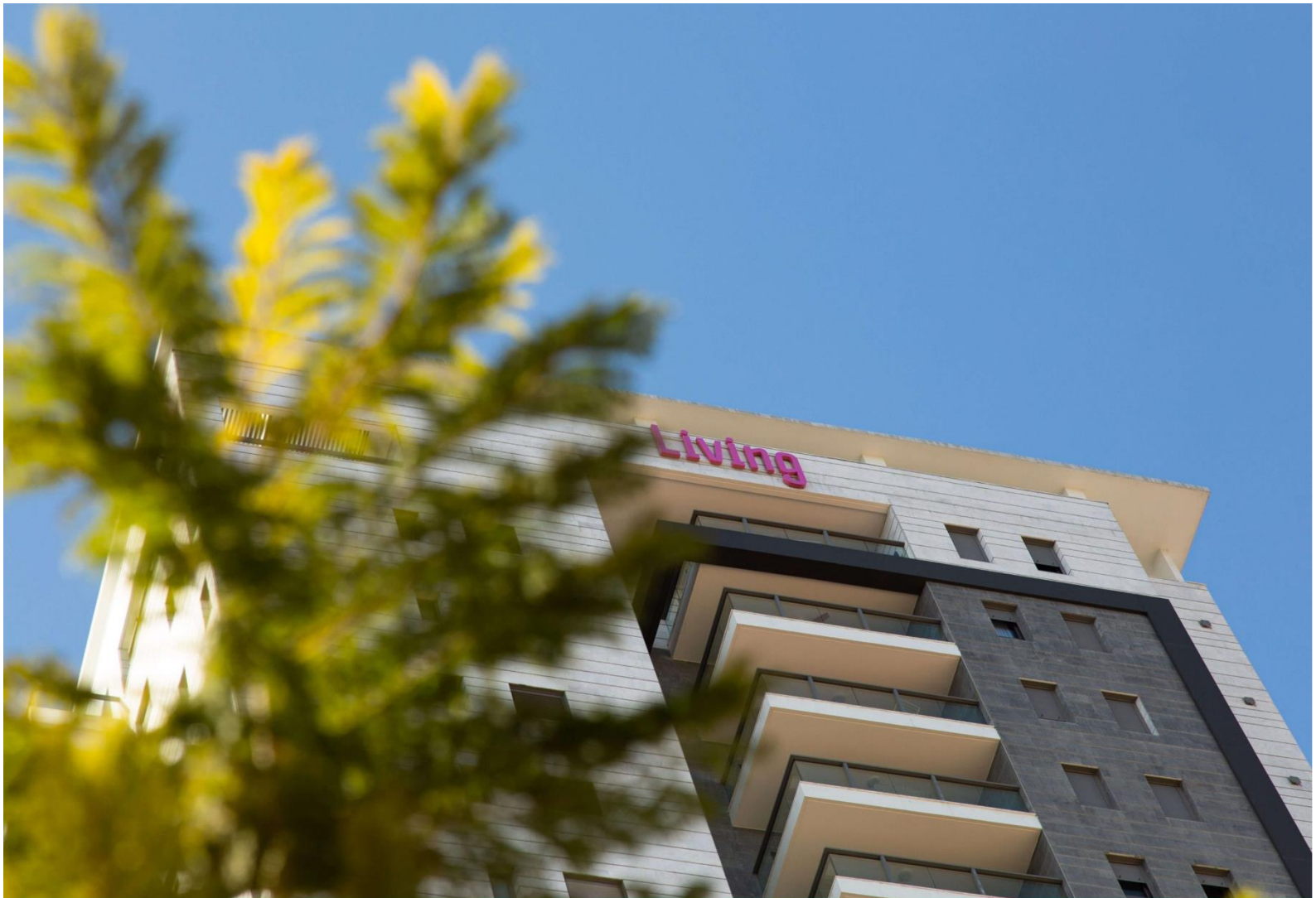
מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
מועטה	בינונית	גדולה	
גורמי סיכון מקרו-כלכליים			
	+		מצב המשק בישראל
		+	שינויי אינפלציה וריבית
	+		מצב מדיני בטחוני
		+	שוק ההון
	+		סיכוני סייבר
גורמי סיכון ענפיים			
	+		מדיניות ממשלתית
		+	ירידה במחירי השכירות
	+		ירידה בכושר התשלומים של השוכרים
+			זמינות חומרי גלם וכח אדם
		+	ירידה במחירי הדיור
סיכונים ייחודיים לחברה			
	+		צורך ב"חינוך השוק"
	+		התאגדות החברה כ"קרן השקעות במקרקעין"
	+		חדשנות החקיקה ושינויים בה
		+	אובדן מעמד קרן להשקעות במקרקעין
	+		תחרות עתידית
	+		סיכוני תדמית ומוניטין
	+		פיקוח על שכר דירה
	+		רכישת נכסים כפופה לאישורים רגולטוריים
	+		תוצאות שינוי שליטה בחברה

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון לעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה, כוללת מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה. מידע זה נסמך, בין היתר, על הערכות המבוססות על מגמות השינוי הקיימות בשוק ההון בישראל, על המצב המקרו-כלכלי בישראל ועל מגמות השינוי הקיימות בענף הנדל"ן המניב למגורים בישראל בשנים האחרונות ועל ההתפתחויות הצפויות בו הכוללות, בין היתר, שינויי חקיקה מהותיים, שינויים במחירי הדירות, שינויים בדמי השכירות ושינויים בעלויות הבנייה. לפיכך, השפעת הגורמים האמורים עשויה להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות חשיפה בעתיד לגורמי סיכון נוספים אשר, אם יתממשו, עשויים להשפיע על החברה.

ערן ענבים, מנכ"ל

חיים (הרש) פרידמן, יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 20 במרץ 2024



ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

אזורים
Living
שכירות ארוכת טווח



אזורים Living

שכירות ארוכת טווח

דירקטוריון חברת ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על פעילות החברה וכן את הסבריו לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הנכללים בפרק ג' לדוח תקופתי זה ("דוחות הכספיים"). דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, על כל חלקיו, אשר דוח דירקטוריון זה מהווה את חלק ב' לדוח התקופתי.

ביחד עם דוח זה, מוצגים הדוחות הכספיים, ערוכים על פי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS). מהותיות המידע הכלול בדוחות אלו נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף ומפורט על מנת לאפשר מתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר.

יודגש כי התיאור בדוח זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה, נכון למועד פרסום דוח זה, אשר עלולים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות בשל נסיבות אשר אינן בשליטת החברה או שאינן בשליטתה הבלעדית ו/או התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 28 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. פעילות החברה:

1.1 קרן להשקעות במקרקעין:

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין כמשמעה בפקודת מס הכנסה. קרן השקעות במקרקעין משמשת כמכשיר השקעות שמטרתו לאפשר למשקיעים להשתתף באופן לא ישיר, בהשקעה בנכסים מניבים המוחזקים ע"י הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכס מסוים, גיוון תיק ההשקעות וניצול הטבות מס הניתנות למשקיעים בקרן השקעות במקרקעין.

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 10 בדצמבר 2019, החל מיום 9 בפברואר 2020 החברה הינה חברה ציבורית אשר ניירות ערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה").

1.2 קרן להשקעות המתמקדת בדיוור להשכרה ארוכת טווח.

פעילות החברה מתמקדת בתחום המגורים להשכרה ארוכת טווח בישראל, ובמסגרת זו פועלת החברה להקים פורטפוליו רחב של נכסי מגורים להשכרה (Multifamily) ברחבי הארץ בעיקר באמצעות ייזום והקמה של נכסי מגורים ונכסי נדל"ן הנלווים אליהם כגון: שטחים מסחריים, חנויות וכיו"ב, השכרתם ומתן שירותים הנלווים להשכרתם.

בנוסף, כחלק מפעילותה, ובהתאם לבחינת הדירקטוריון, החברה עשויה להשקיע גם בהשקעות נוספות המותרות לקרן השקעות במקרקעין, לרבות נדל"ן מסחרי מניב (כגון - בנייני משרדים, מרכזים מסחריים וכיו"ב).

1.3 המודל העסקי של החברה [עדכון יח"ד]

נכון למועד חתימת הדוח לחברה נכסי מגורים להשכרה בשלבי הנבה, הקמה ותכנון בהיקף של כ-2,200 יח"ד, ב-11 מתחמים שונים. המודל העסקי של החברה 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: החברה מתמקדת בייזום עצמי של הנכסים, כשנכון למועד הדוח מעל 80% מהיקף יחידות הדיוור בפורטפוליו של החברה הינו בייזום עצמי והיתרה מקורה ברכישה מצדדי ג'. הייזום העצמי מייצר "הנחה" משמעותית לחברה בגין הדירות שהיא יוזמת ביחס לרכישה מצדדי ג'.

מיקוד בנכסי דיוור 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: החברה מתמקדת במתחמי מגורים להשכרה בהיקף של 100 יח"ד ומעלה המנוהלים ע"י החברה. מתחמים שלמים מייצרים לחברה יתרון לגודל הן ביכולת להקטין את עלויות ההקמה, והן

בניהול ובתפעול הנכסים בשלב ההנבה.

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

1.4 התפתחות עסקי החברה בשנת 2023 – וצפי להתפתחות בשנת 2024

שנת 2023 היתה אחת השנים המורכבות והמאתגרות עבור המשק הישראלי בשנים האחרונות. במשך תשעת החודשים הראשונים של השנה התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, ריבית גבוהה ועם השלכותיה הכלכליות, הפוליטיות והחברתיות של הרפורמה המשפטית. המשך מגמת עליית האינפלציה והריבית התבטא בחציון הראשון של שנת 2023 ב-4 עליות ריבית רצופות ובחודש מאי גובה הריבית הגיע לשיאו ועמד על שיעור של 4.75% עד לסוף חודש דצמבר 2023. מלחמת "חרבות ברזל", אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה, יצרה זעזוע משמעותי, הן בפן הלאומי והן בפן הכלכלי.

הסביבה הכלכלית המאתגרת אשר החלה במחצית השניה של 2022, השפיעה לרעה על פעילות העסקית של החברה, ובעיקר על הפרויקטים בשלבי תכנון שהתבטאו בהפחתות שווי וביכולת להתקשר בהסכמי ליווי להקמת הפרויקטים לאור הקשחת תנאי המימון הנדרשים. בשל כך, נאלצה החברה לפרוע בפירעון מוקדם חלק מההלוואות שהועמדו לרכישת הקרקעות. הפחתות השווי, פירעון מוקדם של הלוואות וכן הוצאות המימון ודמי הניהול בגין פרויקטים אלו הביאו להפסדים, שחיקה בהון החברה, להגדלת קצב שריפת המזומנים ולדילול יתרות הנזילות שלה (ראו סעיף 8(ב)4, 8(ב)5 ו-8(ב)6 לדוחות הכספיים המאוחדים).

מנגד, נכסיה המניבים של החברה הושפעו לחיוב מעליית האינפלציה היות והסכמי השכירות בהן התקשרה החברה עם שוכריה הינם צמודי מדד. בנוסף פעלה החברה 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%. על רקע האמור, בשנת 2023 חל גידול של 20% בהכנסות נטו (NOI) של החברה לעומת השנה אשתקד. בכוונת החברה לפעול בשנת 2024 לשמר את רמות התפוסה הנוכחיות בנכסים המניבים וזאת למרות עליית מחירי השכירות בפרויקטים.

במהלך שנת 2023 קידמה החברה את הייזום וההקמה של פרויקט אשקלון הכולל 196 יחידות דיור שהשלמתו צפויה בשנת 2024. כחלק מהפעולות להתמודדות עם צורכי החברה (כמפורט בהמשך) בכוונת החברה 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.

שנת 2024 נפתחת באי וודאות גדולה וזאת בעיקר לאור התמשכות מלחמת חרבות ברזל וחוסר הבהירות לגבי מטרותיה הסופיות והאפשרות להרחבתה לחזיתות נוספות. כמו כן טרם התבהרו ההשלכות הכלכליות של המלחמה, אופן ההתמודדות של הממשלה עם עלויותיה החריגות והשפעתן על תקציב המדינה והגירעון. כאשר בין היתר לאחר תאריך הדוח פורסם על הורדת דירוג מדינת ישראל ע"י סוכנות הדירוג מודיס.

עם זאת קיימים גם סימנים להתפתחויות חיוביות שעשויות להשפיע על המשק הישראלי ופעילות החברה בפרט: הערכות השוק הן כי ריבית בנק ישראל, אשר ירדה ב- 0.25% במהלך הרבעון הראשון, עשויה להשלים ירידה שנתית של עד 1%. כל הפחתה נוספת בריבית עשויה לתרום ליכולת החברה לגייס מקורות למימון פעילותה ולהשיא תשואה חיובית לבעלי המניות.

שוק הנדל"ן שחוה בלימה חזקה במהלך שנת 2023 ואף ירדת מחירים, מציג סימני התעוררות בהיקף העסקאות במהלך התקופה שלאחר תאריך המאזן, זאת לצד המשך צמצום של היצע דירות להשכרה, כתוצאה מהיציאה המתמשכת של המשקיעים מהשוק והבלימה בהתחלות הבניה.

לצד השפעות מאקרו כלכליות חיוביות שעשויות להתרחש במהלך שנת 2024, ניכר כי הרגולטור זיהה את הכשל הקיים בשוק המגורים להשכרה כשוק בראשית דרכו, כתוצאה מעליית הריבית החדה ובוחן מהלכים מסוימים אשר עשויים לשפר באופן ניכר את היכולת לקדם פרויקטים בתחום לשלב הנבה. בין היתר:

- במהלך חודש דצמבר 2023 נחתמה ע"י שר האוצר החלטת מועצת מקרקעי ישראל המאפשרת מימוש חלקי ומסוים של הפרויקטים בתחום הדיור להשכרה, בין היתר גם למשקיעים פרטיים. בהתאם להחלטה צפוי להתגבש צוות של משרדי הממשלה שיגדיר את אופן יישומה והפרויקטים עליהם היא תחול.
 - במהלך חודש מרץ 2024, פורסם תזכיר חקיקה לשינוי חוק המע"מ- אשר עשוי לאפשר מסלול של דחיית מע"מ העסקאות בגין פרויקטים של דיור להשכרה למועד המימוש המימוש בפועל של הדירות או תום תקופת ההשכרה, המוקדם מביניהם.
- להערכת החברה, באם יתממש מי מהמהלכים הללו, ישתפרו משמעותית המודל העסקי של פרויקטי דיור להשכרה, והיתכנות מימונם על ידי גופים ממנים בישראל.

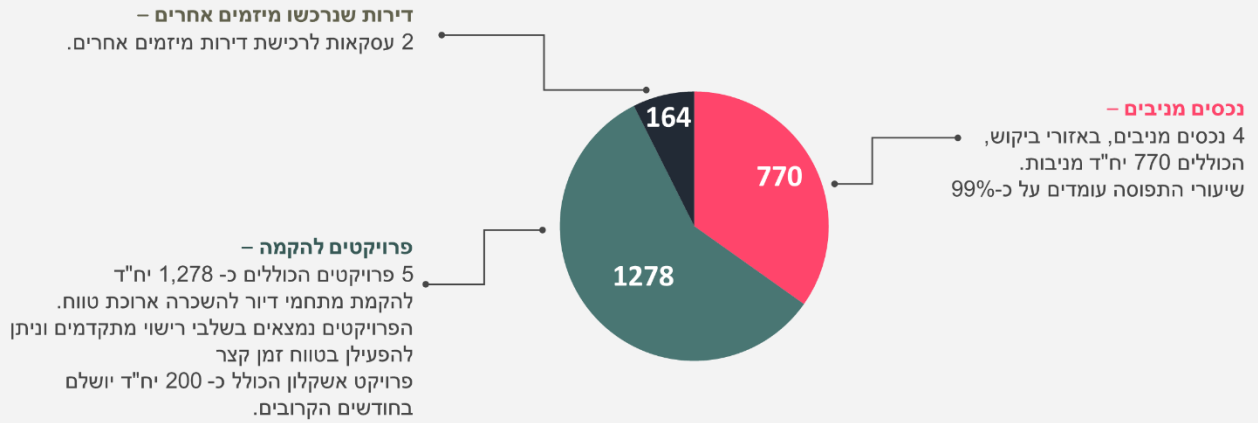
לאור האמור לעיל, בצעה החברה התאמות לאסטרטגיית הפעילות על מנת לשפר את יכולת ההתמודדות שלה עם האתגרים השונים בשים דגש על:

- **הגדלת יתרות המזומנים** בכדי לאפשר התמודדות עם צורכי החברה הנוכחיים וחשיפות פיננסיות אפשריות: כחלק מהיערכות לשנת 2024, פעלה החברה להגדלת בסיס ההון ויתרות הנזילות הן באמצעות גיוס הון בדרך של הנפקת זכויות בסך של כ- 94 מיליון ₪ והן באמצעות גיוסי חוב באמצעות הרחבת סדרות איגרות החוב של החברה בסך של כ- 120 מיליון (ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים)

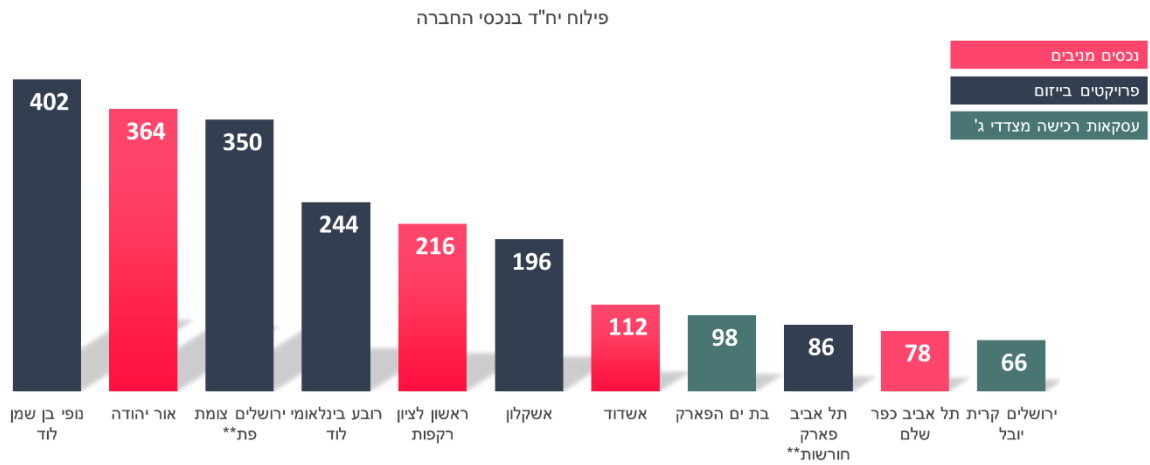
- הגדלת שיעור הנכסים המניבים מסך הפורטפוליו (השלמת פרויקט אשקלון ב- 2024) היעד לסוף שנת 2024 הוא הגעה לשיעור של 45%-50% נכסים מניבים מסך הפורטפוליו.
- **צימצום היקף החוב הקיים והעתידי** ע"י היפרדות מנכסים שאינם בליבת העסקים, וצמצום צורכי מזומנים עתידיים:
 - במהלך הרבעון הראשון של 2023, התקשרה החברה בהסכם לביטול פרויקט מעונות הסטודנטים במסגרתו סוכם על השבת סך של כ- 31 מיליון ש"ח (מתוכם סך של כ- 22 מיליון ש"ח הושבו במהלך השנה). ראו סעיף 1.5.6.
 - במהלך חודש פברואר 2024 התקשרה החברה בהסכם לביטול פרויקט בני ברק שנרכש מצד ג'. ראו סעיף 1.5.5.
- **עדכון הסכם הניהול של החברה:** ביום 27 בדצמבר, 2023 הודיעה חברת הניהול על נכונותה לנהל מגעים עם החברה בנוגע להפחתת דמי הניהול וביצוע עדכונים נוספים בהסכם הניהול ובהסכם הייזום. למועד הדוח מתקיימים מגעים בין החברה (באמצעות ועדת אד-הוק שמונתה לצורך כך) לבין חברת הניהול בקשר לעדכון ההסכמים. יובהר, כי אין כל ודאות לכך שהמגעים עם חברת הניהול יבשילו לכדי הסכמים מחייבים, שכן הם מותנים בהצלחת המגעים בין הצדדים. כמו כן, עדכון ההסכמים כפוף לקבלת אישור האורגנים המוסמכים של החברה וחברת הניהול בהתאם להוראות הדין, ובכלל זאת קבלת אישור ועדת הביקורת, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, התשנ"ט-1999.
- איתור פתרונות שיאפשרו תחילת הקמה של הפרויקטים שבתכנון באמצעות:
 - מכירה חלקית
 - הכנסת שותפים שיאפשרו גיוס ההון הנדרש למימונם.

1.5 פורטפוליו הנכסים של החברה

1.5.1 להלן פילוח יחידות הדיור של החברה בחלוקה לפרויקטים

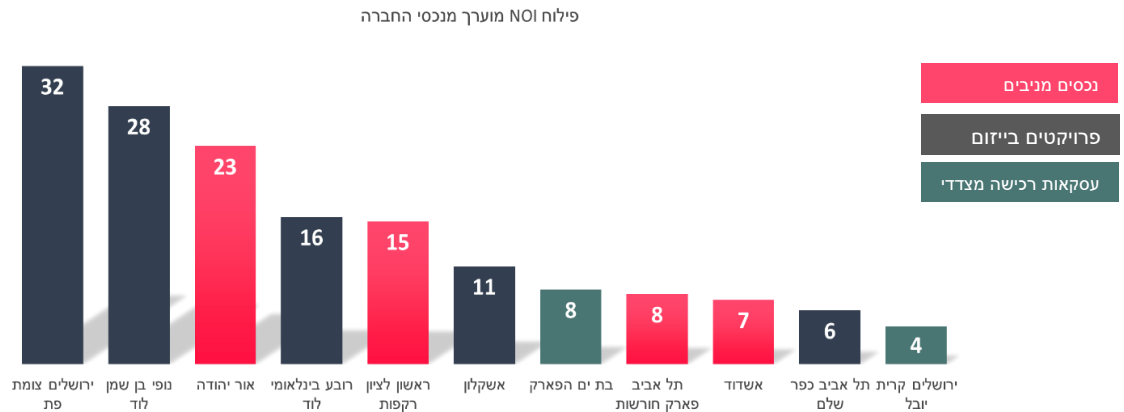


1.5.2 להלן פילוח יחידות הדיור של החברה בחלוקה לפרויקטים:



** כמות היחידות בצומת פת ובפארק חורשות כפופות לאישור הקלת שבס.

1.5.3 NOI צפוי במועד הבשלת מלוא הפרויקטים נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 (במיליוני ש"ח):**



**** NOI מוערך למועד הפעלת נכס**

1.5.4 התפתחות נכסיה המניבים של החברה:

נכון למועד הדוח מפעילה החברה ארבעה מתחמי דיור להשכרה באזורי ביקוש הכוללים 770 יחידות דיור מניבות שהינן בבעלות החברה: שלושה מתוכם נכסי דיור להשכרה והנכס בתל אביב כולל דירות בשוק החופשי. נכון לסוף שנת 2023 פורטפוליו הנדל"ן המניב מהווה כ- 1/3 מסך יח"ד שבעלות החברה. החברה שומרת על שיעורי תפוסה גבוהים בנכסיה המניבים, בהתאם לצרכי הביקוש לשכירות המתהווים בסמוך למעבר הדירה בפועל, שיווק של פרויקט חדש מגיע להשלמה בדרך כלל, כרבעון או שניים לאחר מועד תחילת אכלוסו.

ריכוז מידע לגבי נכסיה המניבים של החברה:

נכס	יח"ד	שווי הוגן (מיליוני ש"ח)	הכנסות (מיליוני ש"ח)	שיעור תפוסה	שיעור יח"ד שכ"ד מפקח	יתרת מגבלת שנות השכרה
אשדוד	112	234	8	98%	25%	15
ראשל"צ	216	506	26.3	98%	25%	18
אור יהודה	364	827	17	99%	50%	18
כפר שלם	78	254	6.7	100%	-	*-
סה"כ	770	1,821	58	-	-	-

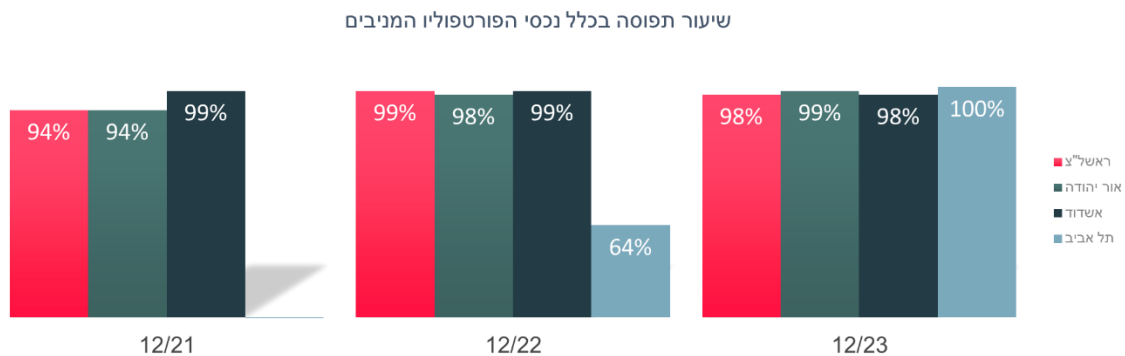
* בבונת החברה להשכיר את הפרויקט לתקופה של 20 שנים.

התפתחות היקף הפורטפוליו המניב וההכנסות הנובעות ממנו:

במהלך שנת 2023 צמחה ההכנסה השנתית של החברה מנכסיה המניבים בשיעור של 20%. הגידול נבע בין היתר, מגידול בהיקף הנכסים המניבים (אכלוס פרויקט כפר שלם) אשר מהווה 14% מהגידול, והיתר מצמיחה בהכנסה מהשכרת דירות (גידול במדד המחירים לצרכן וגידול בדמי השכירות בתחלופת שוכרים) חוזי השכירות של החברה צמודים למחירי הדירות:



ההכנסה ממוצעת לדירה בפורטפוליו צמחה בשיעור שנתי ממוצע של 6.5%. במקביל החברה שומרת על שיעורי תפוסה גבוהים בנכסיה (עיקר ההשפעה נובע מהשלמת איכלוס פרויקטים חדשים בכל שנה):



1.5.5 התפתחות בעסקאות לרכישת יחידות דיור מאחרים:

נכס	יח"ד שנרכשו	שטחי מסחר ותעסוקה (מ"ר)	סטטוס	סך עלות העסקה (מיליוני ש"ח)	יתרה השקעה בספרים	הכנסות מוערכות בתפוסה מלאה
קרית יובל, ירושלים	66	250	בהקמה	*159	35	5.4
פארק הים, בת ים	98	-	בהקמה	206	73	8.5
סה"כ	164	250	-	365	108	13.9

* לפני הצמדה למדד תשומות הבניה בסך של כ-12 מיליון ש"ח

פארק הים – בתים –

במהלך שנת 2023 שילמה החברה סך של כ-15 מיליון בפרויקט כנגד ערבויות חוק המכר. בדבר שעבוד החברה זכויות בפרויקט פארק הים, לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרה א', במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הרחבת סדרה, ראה סעיף 8.5 לדוח.

במהלך חודש ינואר, 2024 שילמה החברה סך של כ-60 מיליון ש"ח נוספים בפרויקט. **פרויקט בני ברק** - בחודש פברואר 2022, התקשרה החברה בהסכם לרכישה של 48 יחידות דיור, בבני ברק. התמורה הכוללת בגין הדירות בפרויקט הסתכמה בכ-97 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) החברה שילמה סך של כ-20 מיליון ₪ (כולל מע"מ) והיתרה צפויה היתה להשתלם בסיום הפרויקט.

ביום 7 בפברואר 2024 הוסכם בין החברה לבין צד ג' (להלן: "המוכר") להסכם, לבטל את ההתקשרות בהסכם המכר לפרויקט. על פי תנאי ההסכם המוכר ישיב לחברה תוך 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם את הכספים ששולמו על ידה וזאת לא יאוחר מיום 7 בפברואר, 2025. לפירוט נוסף ראה באור 21 בדוחות הכספיים השנתיים.

פרויקט חיפה – ביום 31 בדצמבר 2020, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים (להלן ביחד: "המוכר"), בהסכמים מותלים ובהסכם אופציה לרכישה של כ-210 יחידות דיור בתוספת שטחי מסחר ומשרדים, בארבעה פרויקטים שונים בעיר התחתית ובשכונת בת גלים בחיפה.

במהלך החציון השני של שנת 2022 הסתיימה תקופת התנאי המתלה של שלושה (אשר כללו כ-90 יח"ד) מארבעת הפרויקטים בחיפה והחברה החליטה שלא לחדש ההסכמים שפקעו (ראה דיווח מיידי של החברה מיום 1 בינואר, 2023 מס' 000396-01-2023). ביום ה-31.12.23 שהינו המועד הקובע בהסכם האופציה, לא התקיימו התנאים המתלים לקיום ההסכם הרביעי, ובהתאם הודיעה החברה למוכר כי האופציה לא נכנסה לתוקף ופנתה לנאמן בדרישה להשבת סך של 8 מיליון ₪ שהופקדו בנאמנות.

ביום 13.2.2024 הגיש המוכר תביעה לבית המשפט המחוזי בתל אביב, ובה תבע סעד הצהרתי כי התנאים המתלים התקיימו והאופציה נכנסה לתוקפה וכי על החברה להודיע האם היא מממשת את האופציה או לא. ביחד עם התביעה הגיש המוכר בקשה לצו מניעה זמני במעמד צד אחד שיורה לנאמן שלא להשיב את הסך האמור לידי החברה, עד לסיום בירור התביעה העיקרית. ביום 13.2.2024 נתן בית המשפט החלטה במעמד צד אחד שהורתה על עיכוב הסך האמור בידי הנאמנים עד להחלטה אחרת בבקשה לצו מניעה זמני, וחייב את המוכר בהפקדת ערובה בסך של 40,000 ₪ כתנאי לתוקף הצו האמור. בהתאם להוראת בית המשפט החברה הגישה תשובה מפורטת לבקשה לצו מניעה זמני וטענה כי יש לדחות את הבקשה, לבטל את הצו שניתן במעמד צד אחד, ולהתיר לנאמן להשיב את הסך האמור לחברה. ביום 4 במרס, 2024, התקיים בבקשה דיון בפני בית המשפט, שלאחריו הורה בית המשפט על הגשת סיכומי טענות הצדדים בכתב ביום 17.3.2024 ניתנה החלטה בבקשה לצו מניעה זמני. בית המשפט דחה את בקשת התובעת, ביטל את הצו שניתן במעמד צד אחד ביום 13.2.2024, והורה לנאמנים להשיב את הסך של 8 מיליון ש"ח לחברה עד ליום 31.3.2024 (אך לא לפני יום 24.3.2024), בכפוף למסירת התחייבות בכתב של החברה לשמירה רצופה של מקורות נזילים, המספיקים לתשלום סך של 8 מיליון ₪, ככל שהדבר יידרש בעתיד, עד להכרעה סופית בתביעה.

כמו כן, ביום 13 במרס, 2024 הגישה החברה בקשה לסילוק התביעה העיקרית על הסף ובבקשה זו טרם הגיע המועד להגשת כתב הגנה מטעם החברה. להערכת החברה ויועציה המשפטיים, סיכויי התביעה להתקבל במתכונתה הנוכחית נמוכים מ-50%.

1.5.6 התפתחות הפרויקטים בתהליכי תכנון והקמה בבעלות החברה:

להלן ריכוז מידע לגבי פרויקטי החברה להקמה ביזום עצמי של נכסי מגורים להשכרה:

יטרת מגבלת שנות השכרה	אומדן הכנסות צפויות (מיליוני ש"ח)	שווי הוגן 31.12.23 (מיליוני ש"ח)	שטחי מסחר ומשרדים (מ"ר)	יח"ד ניתנות למכירה	יח"ד בשכ"ד מפוקח	סה"כ יח"ד בפרויקט	נכס
*-	8.5	130	-	86	-	86	תל אביב -
15	11.5	218	-	96	50	196	אשקלון -
20	33.6	318	2,900	-	86	350	ירושלים -
15	29	297	1,500	66	168	402	לוד - בן שמן
15	16.6	120	-	-	122	244	לוד -
-	99.2	1,083	4,400	252	426	1,278	סה"כ

(* בכוננת החברה להשכיר את הפרויקט לתקופה של 20 שנים)

פרוייקטי החברה

פרויקט "שכונת אגמים" באשקלון - 96 דירות בפרויקט ניתנות למכירה, החברה תבחן במהלך השנה את מימושו. הקמת הפרויקט החלה בשנת 2022 והיא צפויה להסתיים בחציון השני של שנת 2024. במהלך חודש ספטמבר 2023, התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת אשראי בסך של כ-144 מיליון ש"ח למימון הקמת הפרויקט. לפרטים נוספים, ראו באור 6 ובאור 8ב' (7) לדוחות כספיים המאוחדים.

פרויקט צומת פת בירושלים: במהלך שנת 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט, החברה הגישה בקשה להיתר מלא לשני המגרשים הכוללת הקלה אשר תאפשר הקמה של סה"כ 350 יח"ד בשני המגרשים. על פי תנאי התב"ע החלה על המגרשים נדרשת בהתאמה קבלת היתר בניה ואישור אכלוס למגרש ציבורי הסמוך למתחם, אשר בבעלות העירייה כתנאי לקבלת היתר בניה ואישור אכלוס לפרויקט החברה. החברה נמצאת בקשר עם הרשות המקומית על מנת לקדם הסכם פיתוח משותף למגרשים, אשר יכלול שיתוף פעולה לתכנון ופיתוח המגרשים (כולל בניית המרתף המשותף והקמת המבנה הציבורי).

להערכת החברה, היתר מלא לפרויקט צפוי להתקבל במהלך החציון הראשון לשנת 2024 ומועד הקמתו יבחן בהתאם לגיוס מקורות המימון.

ליום 31 בדצמבר 2023, התקבלה הערכת שווי המשקפת ירידת שווי שנתי, נטו בהיקף של כ- 47 מיליון ש"ח (סך של כ- 26 מיליוני ש"ח מירידת הערך משקף עלויות מימון שהונו לנכס ונזקפו כירידת ערך), ובהתאם יתרת השווי ההוגן של הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לסך של כ- 318.4 מיליון ש"ח.

פרויקט "נופי בן שמן" בלוד: בחודש נובמבר 2022 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט. להערכת החברה, היתר מלא לפרויקט צפוי להתקבל במהלך הרבעון השני או השלישי לשנת 2024 ומועד הקמתו יבחן בהתאם לגיוס מקורות המימון.

יצוין, כי במהלך החודשים מרץ וספטמבר 2023 הגיעה החברה להסכמות עם הבנק שהעמיד מימון לרכישת הפרויקט לפיהן פרעה החברה סך של כ-95 מיליון ש"ח על רקע עדכונים בשווי של הפרויקט.

במהלך חודש פברואר 2024, התקשרה החברה בהסכם עם התאגיד הבנקאי להארכת ההלוואה עד ליום 31 במרץ, 2024 ותישא ריבית שנתי בשיעור פריים בתוספת 0.8%. למועד חתימת הדוח, החברה נמצאת במשא ומתן מול התאגיד הבנקאי להארכת ההלוואה לפחות ל-12 חודשים.

לפרטים נוספים, ראו ביאור 6 וביאור 8ב' (4) לדוחות הכספיים המאוחדים ודיווח מידי של החברה מיום 28 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-033663), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

פרויקט "הרובע הבינלאומי" בלוד: במסגרת תהליך תכנון הפרויקט, עלתה סוגיה של מחסור בשטחי שירות בכלל מגרשי התב"ע (ובניהם מגרש הפרויקט), לאור זאת קידמה הרשות המקומית תב"ע להגדלת שטחי השירות. במהלך הרבעון האחרון לשנת 2023 התב"ע אושרה. לאור זאת בכונת החברה לקדם תכנון והיתר בניה למגרשים, הצפוי להתקבל לכל המוקדם במהלך הרבעון השני של שנת 2025, ומועד הקמתו יבחן בהתאם לגיוס מקורות המימון הנדרשים.

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

6 וביאור 8ב' (5) לדוחות הכספיים המאוחדים ודיווח מידי של החברה מיום 28 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-033663), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

פרויקט מגורי הסטודנטים בת ים: לאור הדחיות שנבעו מתת"ל 103 והדחיות הנוספות שנבעו מהימצאותו של צינור הניקוז, במהלך חודש מרץ 2023 נחתם הסכם בין החברה לבין עיריית בת-ים, הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ותאגיד המים העירוני מי בת-ים, לבטל את ההתקשרות בהסכם הפיתוח כנגד (א) השבת התשלום ששולם בגין חכירת המקרקעין בתוספת ריבית והצמדה (בכפוף לאישור התב"ר על ידי משרד הפנים); (ב) השבת סכום היטל ההשבחה

ששולם בתוספת ריבית והצמדה בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ריבית על תשלומי חובה); וכן (ג) השבת תשלום דמי ההקמה ששולמו בהתאם לתעריפי שנת 2023 ללא הפרשי ריבית והצמדה. בגין רכיב המע"מ ששולם התחייבה העיריה לפנות לרשויות המע"מ (לצורך השבתו). סך התקבולים הצפויים לחברה בגין ביטול ההתקשרות מסתכם לכ- 31 מיליון ש"ח.

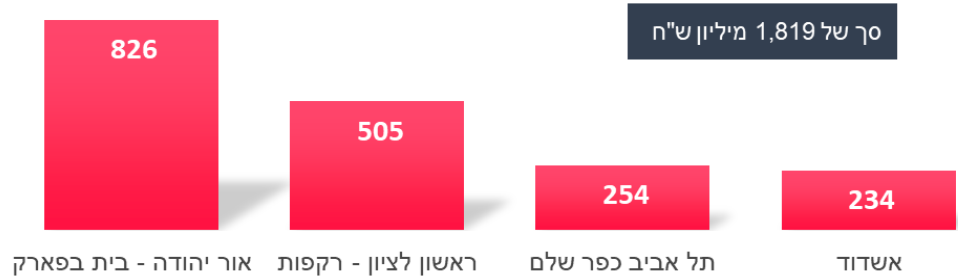
במהלך תקופת הדוח הושב לחברה סך כולל של כ-22 מיליון ש"ח מכספי ביטול העסקה וזאת בגין היטל השבחה, דמי ההקמה וחכירת המקרקעין ונכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת סכום ההשבה מופיע בסעיף חייבים בסך של כ-9.8 מיליון ש"ח.

יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, התב"ר להשבת הכספים ששולמו בגין המקרקעין טרם אושר ע"י משרד הפנים. לתיאור כלל הפרויקטים של החברה, לרבות הפרויקטים המצוינים לעיל, ראו סעיפים 11 עד 13 (כולל) לפרק א' לדוח התקופתי.

המידע המפורט לעיל ביחס להיקף היחידות בפרויקטים, מועדי השלמת הקמתם, מועדי מסירתם, מועדי הפעלת הנכסים והיקף הכנסות השכירות הצפוי מהפרויקטים, הינו מידע המבוסס על הערכות, תחזיות, אומדנים, מטרות ותחשיבים כלכליים שערכה החברה, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה כולה בשליטת החברה, ומהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך. כן יובהר, כי המידע בדבר היקף היחידות בפרויקטים ומועדי השלמת הקמת, מסירת והפעלת הנכסים, מבוסס, בין היתר, על חתימת הסכמים עם גופים מממנים להקמת הפרויקטים, על הסכמים חתומים עם גופים מבצעים הקיימים בחלק מהפרויקטים, על מועדי אישור תוכניות בנין עיר מתאימות, מועדים לקבלת היתרי בניה ועל הערכות החברה בהתבסס על ניסיונה. הערכות ותוכניות החברה עלולות שלא להתממש או להתממש באופן השונה מתכנוני החברה כך שהנתונים בפועל עלולים להיות שונים מהנתונים המפורטים לעיל, לרבות במידה שיתקיים אחד או יותר מן הבאים: (א) שינוי לרעה בביקוש לדיור להשכרה או במחירי השכירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן להשכרה למגורים בכלל ובאזור בו ממוקמים הפרויקטים בפרט; (ב) שינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה; (ג) עיכובים בהקמה בשל שינויים בזמינות חומרי גלם ו/או בזמינות כוח אדם; (ד) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקטים, לרבות אישורים רגולטוריים (התלויים בצדדים שלישיים); (ה) יחולו שינויים בפעילות החברה בשל השלכות מלחמת "חברות ברזל" על המשק הישראלי בכלל ועל ענף הנדל"ן בפרט; (ו) התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 28 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

2. ניתוח המצב הכספי

הרכב נדל"ן להשקעה מניב (במיליוני ש"ח)
31/12/2023

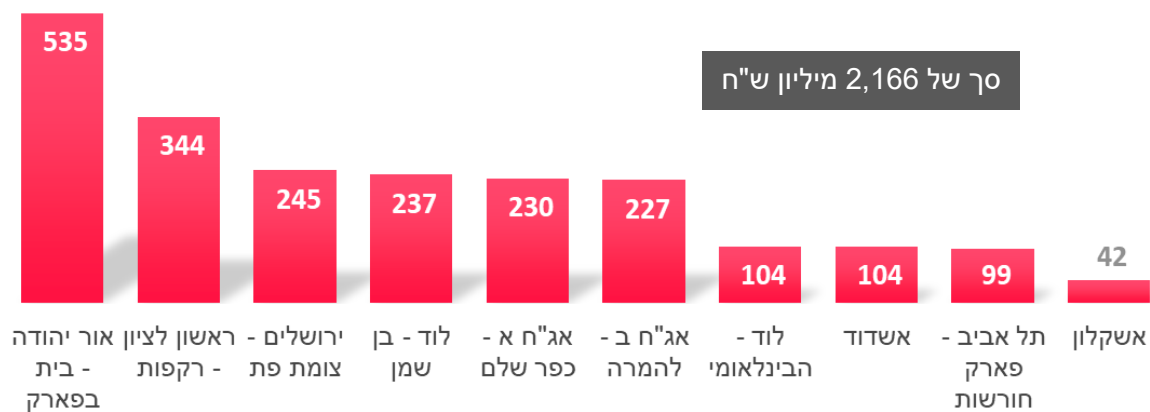


הרכב נדל"ן להשקעה בהקמה מקדמות וקרקע (במיליוני ש"ח)
31/12/2023



* בדבר ביטול הפרויקט לאחר תאריך הדוח ראה סעיף 1.5.5 לדוח זה

הרכב חוב החברה במאזן (במיליוני ש"ח)
31/12/2023



* בדבר ביטול פרויקט בני ברק לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים

להלן הסברים להתפתחויות שחלו ביחס לנתונים העיקריים מתוך הדוחות על המצב הכספי:

	31 בדצמבר		
	2022	2023	
	(אלפי ש"ח)		
			נכסים
ראה דוח תזרים מזומנים	257,551	159,952	מזומנים ושווי מזומנים
עקר הקיטון ביתרה ליום 31 בדצמבר, 2023 לעומת שנת 2022 נובע מסיווג פיקדון מעל שלושה למזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 40 מיליון במהלך תקופת הדוח.	59,768	33,364	נכסים שוטפים אחרים
הגידול ביתרה ליום 31 בדצמבר 2023 לעומת דצמבר 2022 נובע מגידול בשווי של נכסיה המניבים של החברה: אשדוד – 14 מיליון ש"ח, ראשון לציון 19 מיליון ש"ח ו-18 מיליון ש"ח באור יהודה. כמו כן, בפרויקט כפר שלם קיימת ירידת ערך בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.	1,772,500	1,820,820	נדל"ן להשקעה מניב
הגידול ביתרה ליום 31 בדצמבר, 2023 נובע בעקר מהשקעות ושיערוכים שבוצעו בפרויקטים הבאים: בגין פרויקט אשקלון סך של כ- 137 מיליון ש"ח (כולל שיערוכים), בגין פרויקט פארק הים בת ים סך של כ- 15 מיליון ש"ח ו-8 מיליון ש"ח בגין פרויקט בן שמן. מנגד, בוצעה גריעה בסך של כ- 30.8 מיליון ש"ח בגין פרויקט בת ים הסטודנטים שסווגו לחייבים. כמו כן, בגין קרקעות החברה נרשמו ירידות ערך בעקר בפרויקטים הבאים: בגין צומת פת סך של כ- 47 מיליון ש"ח בגין פרויקט בן שמן לוד סך של כ- 47 מיליון ש"ח וסך של כ- 18 מיליון ש"ח ברובע הבינלאומי. סך של כ-59 מיליון ש"ח מירידות הערך בגין הקרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה משקפות עלויות מימון שהווננו לנכסים במהלך שנת 2023 ונזקפו כירידת ערך נדל"ן להשקעה.	1,153,272	1,213,615	נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות קרקע
עקר הגידול נובע מהרחבת סדרה אג"ח א' בסך של 75 מיליון ע.נ. + הרחבת אג"ח להמרה סדרה ב' בסך 60 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה כוללת של כ-119 מיליון ש"ח. לפירוט נוסף ראה באור 8(ג) לדוחות הכספיים.	329,743 (*)	453,605	אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
הקיטון ביתרת האשראי ליום 31 בדצמבר, 2023 נובע בעקר מפירעון חלקי בסך של 175 מיליון ש"ח של ההלוואות בפרויקטים נופי בן שמן והרובע הבינלאומי בלוד בחודשים מרץ וספטמבר, 2023 וכן פירעון חלקי של הלוואה בסך של כ-30 מיליון ש"ח בצומת פת במהלך ברבעון הרביעי לשנת 2023. מנגד קיים גידול בהלוואות בסך של כ-42 מיליון בגין ליווי בנקאי בפרויקט אשקלון.	1,854,380	1,710,909	אשראי ז"ק וז"א (כולל חלויות שוטפות) מתאידיים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
	1,018,907 (*)	1,037,091	הון המיוחס לבעלים של החברה

(*) תיאום למפרע בגין שינוי מדיניות החשבונאית- ראה באור 3(יב).

3. תוצאות הפעילות

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

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2021	2022	2023	
	אלפי ש"ח			
הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים	15,389	48,620	58,099	
עלות השירותים והוצאות אחזקה	(1,571)	(4,943)	(5,287)	
רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	13,818	43,677	52,812	
בתקופת הדוח נרשמה עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה שעיקריה: כ- 14 מיליון ש"ח בגין פרויקט אשדוד; כ-18 מיליון ש"ח בגין פרויקט רקפות בראשון לציון; כ- 18 מיליון ש"ח בגין פרויקט בית בפארק באור יהודה; כ- 23 מיליון ש"ח בגין הפרויקט בהקמה אשקלון אגמים. מנגד: בגין קרקעות החברה בוצעו ירידות ערך: לוד בן שמן - 47 מיליון ש"ח; צומת פת בירושלים - 47 מיליון ש"ח; רובע בינלאומי לוד - 18 מיליון ש"ח. סך של כ- 59 מיליון ש"ח מירידות הערך של הקרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה מקורן בעלויות מימון שהווננו לנכסים במהלך תקופת הדוח ונזקפו כירידת ערך נדל"ן להשקעה.	259,816	8,026 (*)	(46,065)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
הוצאות פרסום	(3,988)	(1,413)	(428)	
הוצאות הנהלה ובלויות	(10,609)	(29,349) (*)	(27,793)	
הוצאות אחרות, עלויות בגין ניהול תהליכים משפטיים ואחרים.	-	(74)	(851)	
רווח (הפסד)	259,037	(*)20,867	(22,325)	
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(8,208)	(72,765)	(52,832)	
רווח (הפסד) מפעילות מיוחס לבעלים של החברה ורווח כולל לתקופה	250,829	(*)49,243	(75,157)	

(*) תיאום למפרע בגין שינוי מדיניות החשבונאית- ראה באור 3(יב).

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ספטמבר, 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2023	
הכנסות דמי שכירות ודמי ניהול בתקופות נובעות מפרויקטים לדיור להשכרה באשדוד, כפר שלם בתל אביב, רקפות בראשון לציון ובית בפארק באור יהודה	14,537	14,888	הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים
	(1,596)	(1,372)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
	12,941	13,516	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
בתקופה של שלושה חודשים ברבעון הרביעי, נרשמה עלייה בשווי ההוגן בעקר של פרויקט בהקמה באשקלון בסך של כ- 12 מיליון ש"ח, מנגד נרשמו ירידות ערך בעקר בפרויקט צומת פת בסך של כ- 14 מיליון ש"ח, בלוד בן שמן בסך של כ- 7.3 מיליון ש"ח ובפרויקט הרובע הבינלאומי בסך של כ- 8 מיליון ש"ח ו 5.5 מיליון ש"ח בפרויקט פארק חורשות. סך של כ- 14 מיליון ש"ח מירידות הערך של הקרקעות מקורן בעלויות מימון שהווננו לנכסים במהלך תקופת הדוח ונזקפו כירידת ערך נדל"ן להשקעה.	(11,539)	(21,960)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
	(42)	(37)	הוצאות פרסום ושיווק
ההוצאות בתקופות כוללות בעיקר דמי ניהול לחברת הניהול (75%-85% מכלל העלויות). יתרת ההוצאות כוללות עלויות שכר ארחה מקצועי, שכר דירקטורים ונותני שירותים.	(7,358)	(6,639)	הוצאות הנהלה וכלליות
עלויות בגין הליכים משפטיים ואחרים	(74)	(851)	הוצאות אחרות, נטו
	(5,998)	(15,971)	רווח (הפסד) מפעולות
הקיטון בהוצאות המימון בין הרבעונים נובע בעקר מהקיטון בקצב עליית מדד ברבעון הרביעי לעומת הרבעון השלישי.	(12,368)	(5,183)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
	(18,366)	(21,154)	רווח (הפסד) מפעילות מיוחס לבעלים של החברה ורווח כולל

להלן יחוס תוצאות החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בחלוקה לפי סטטוס הפרויקטים וכן התאמות של הרווח והפסד ל- FFO בתקופה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				
סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה	נכסים מניבים	
אלפי ש"ח				
58,099	-	-	58,099	הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים
5,287	-	-	5,287	עלות השירותים והוצאות אחזקה
52,812	-	-	52,812	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
(46,065)	(117,444)	23,112	48,267	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
428	-	-	(428)	הוצאות פרסום ושיווק
(27,793)	(9,523)	(1,294)	(16,766)	הוצאות הנהלה וכלליות (*)
(851)	(851)			הוצאות אחרות
(22,325)	(127,818)	21,608	83,885	רווח (הפסד) מפעולות
(52,832)	(**)6,059	(647)	(58,244)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(75,157)	(121,759)	20,961	25,641	רווח (הפסד) מפעילות מיוחס לבעלים של החברה ורווח כולל לתקופה
				התאמות לרווחי FFO:
(12,934)	(*)64,030	(*) (28,697)	(48,267)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
35,093	-	-	35,093	הפרשי הצמדה על קרן החוב
251	-	-	251	עלויות שיווק חד פעמיות
(52,747)	(57,729)	(7,736)	12,718	FFO לפי גישת ההנהלה

(*) בנטרול עלויות מימון שהונו לנכסים במהלך תקופת הדוח ונקפו כירידת ערך נדל"ן להשקעה. ראו גם סעיף 3 בדבר תוצאות הפעילות, סעיף "עליה ירידה בשווי ההוגן"

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

4. נזילות תזרים המזומנים

להלן הסברים ביחס לתזרים המזומנים של החברה בתקופה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2021	2022	2023	
	אלפי ש"ח			
ראה דוח תזרים מזומנים	<u>9,551</u>	<u>20,268</u>	<u>22,001</u>	סה"כ תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
עקר ההשקעות בתקופת הדוח נובעות בעיקר מסך של כ-15.5 מיליון ש"ח בפרויקט פארק הים בבת ים, סך של כ-8 מיליון ש"ח בפרויקט בן שמן וסך של כ-108 מיליון ש"ח בפרויקט בהקמה אשקלון. יתרת ההשקעות נבעו בעקב מקידום יעוץ ותכנון קרקעות החברה.	(541,467)	(1,108,985)	(137,182)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע
עיקר הגידול בשנת 2023 מורכב בעקב מתמורה בסך של כ-22 מיליון ש"ח בגין השבת כספים בגין ביטול עסקת בת ים הסטודנטים. ומסיווג פקדון בסך של כ-40 למזומנים ושווי מזומנים.	(19,269)	(37,083)	68,506	אחר, נטו
	(560,736)	(1,146,068)	(68,676)	סה"כ תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
בתקופת הדוח נובע בעקב מהרחבת איגרות חוב (סדרה א') בסך של כ-67 מיליון ש"ח והרחבת איגרות חוב סדרה ב' בסך של כ-53 מיליון ש"ח. לפירוט נוסף ראה באור 8ג(1) לדוחות הכספיים	149,324	176,467	119,494	תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
נובע בעקב מפירעון חלקי של הלוואות בפרויקטים בן שמן, צומת פת והרובע הבינלאומי בסך של כ-205 מיליון ש"ח, פירעון קרן אג"ח בסך של כ-6.6 מיליון ש"ח, ויתרת הסכום, בגין פירענות שוטפים בגין אשראי מפרויקט ראשון לציון, אור יהודה ואשדוד	97,988	(4,608)	(224,420)	(פירעון) אשראי לז"ק וז"א מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
במהלך תקופת הדוח התקבל אשראי בסך של כ-42 מיליון ש"ח בגין מימון פרויקט אשקלון	123,940	1,063,049	42,000	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים
תמורה מהנפקת זכויות במהלך רבעון 4, 2023 - ראה באור 14(ז)	-	92,369	93,341	תמורה מהנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה
הגידול ב-2023 לעומת נובע בעקב מהעלייה החדה בשיעור ריבית הפריים שקיבל ביטוי לאורך 12 החודשים של שנת 2023.	(11,627)	(35,347)	(81,699)	ריבית ששולמה
	359,625	1,291,930	(51,284)	סה"כ תזרימי מזומנים מפעילות מימון

5. הון חוזר ותזרים מזומנים מפעילות שוטפת

לחברה הון חוזר שלילי בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו), אשר מסתכם ליום 31 בדצמבר 2023, בסך של כ- 590 מיליון ש"ח וסך של כ- 577 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 151 מיליון ש"ח וסך של כ- 159 מיליון ש"ח, בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) ליום 31 בדצמבר 2022, בהתאמה.

הגרעון האמור בהון החוזר נובע בעיקר מהלוואות לרכישת קרקעות בייעוד לדיור להשכרה, בסך של כ- 586 מיליון ש"ח, אשר סווגו במהלך שנת 2023 מהתחייבויות לזמן ארוך להתחייבויות השוטפות, בהתאם להסכמי המימון בין החברה לתאגידים הבנקאיים, אשר מועד פירעונן המקורי נקבע לחודשים פברואר¹ (237 מיליון ש"ח), מאי (104 מיליון ש"ח) ואוגוסט (245 מיליון ש"ח) 2024. השווי ההוגן של הקרקעות, המוצג במסגרת הנכסים הלא שוטפים (נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות), מסתכם ליום 31 בדצמבר 2023 לסך של כ-735 מיליון ש"ח. החברה פועלת להארכת ההלוואות מול התאגידים הבנקאיים.

בדבר תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות החברה ראה סעיף 7.

6. נזילות ומקורות מימון

6.1 ליום 31 בדצמבר, 2023 לחברה יתרות נזילות בסך של כ-160 מיליון ש"ח, לעומת כ-258 מיליון ש"ח בסוף שנת 2022. בנוסף, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה סך של כ-13.8 מיליון ש"ח המופקדים בחשבונות משועבדים לזמן קצר וזמן ארוך לטובת גופים פיננסיים שהעמידו מימון לחברה.

6.2 ביום 7 בפברואר 2023 הונפקו לחברת הניהול 396,010 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש ל-396,010 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 8.3 להלן.

6.3 ביום 8 במאי 2023 הנפיקה החברה 75 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הרחבת סדרה, וזאת בתמורה לסך של כ-67.1 מיליון ש"ח (ברוטו). לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א'), ראו סעיף 8.5 וכן סעיף 1 בחלק ו' להלן.

6.4 ביום 7 בדצמבר 2023 הנפיקה החברה 23,502,976 מניות רגילות ו-16,452,083 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, כתוצאה מהנפקת זכויות, וזאת בתמורה לסך כולל (ברוטו) של כ-94 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 8.9 להלן. התמורה הצפויה ממימושם של כל כתבי האופציה (סדרה 1), ככל שימומשו במלואם בעתיד, מסתכמת לסך של כ-90 מיליון ש"ח.

6.5 ביום 19 בדצמבר 2023 הנפיקה החברה 60 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ב') בדרך של הרחבת סדרה, וזאת בתמורה לסך של כ-53 מיליון ש"ח (ברוטו). לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ב'), ראו סעיף

¹ בדבר הארכת ההלוואה בסך של כ-237 מיליון ש"ח מחודש 2024, ראו ביאור שב'4) לדוחות הכספיים המאוחדים.

8.10 וכן סעיף 1 בחלק ו' להלן.

6.6 לפרטים אודות זכאותה של חברת הניהול, בכפוף לקבלת אישור הבורסה, להקצאתן של אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש לאגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, בשיעור השווה ל- 5% מסך אגרות החוב (סדרה ב') שהנפיקה החברה במסגרת הנפקה על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 13 בינואר 2022, ראו סעיף 9.1 לפרק ד'.

6.7 לפרטים בדבר התחייבויות מהותיות של החברה ושל ליווינג נכסים 1 בע"מ ("חברת הנכסים") כלפי ממונים נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ראו סעיפים 11 - 13 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

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

6.9 להלן פרטים אודות עמידת החברה בתניות הפיננסיות המרכזיות בהסכמי הלוואה מהותיים:

זרות הנגשה	הלוואה	תיאור בדוח התקופתי והשנתי לשנת 2023 ²	סכום ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	אמות מידה פיננסיות	חישוב אמות מידה פיננסיות ליום 31.12.2023 מתקיים/לא מתקיים
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט אשדוד	סעיף 11.4.7	104,021	יחס לTV לא יעלה על 75%	יחס לTV – 44% מתקיים
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט ראשון לציון	סעיף 11.1.7	344,838	יחס הכיסוי לא ירד מ- 1.1	יחס כיסוי – 1.9 מתקיים
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט אור יהודה	סעיף 11.2.7	535,133	יחס לTV לא יעלה על 80%	יחס לTV – 64% מתקיים
גוף פיננסי				יחס הכיסוי עולה על 1.1	יחס כיסוי – 1.5 מתקיים

6.10 אמות מידה פיננסיות בתנאי אגרות החוב של החברה:

6.10.1 החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה א') של החברה, התניות הפיננסיות בקשר עמן ואופן עמידתה של החברה בהן, ראו גילוי בדבר אגרות החוב של החברה כמפורט בחלק ו' לפרק זה להלן ובאור 2'ג8 לדוחות הכספיים.

² להגדרות הרלוונטיות ליחסי הכיסוי ראו הסעיפים בדוח התקופתי והשנתי לשנת 2023 כמפורט בעמודה זו.

6.10.2 החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה ב') של החברה והתניות הפיננסיות בקשר עמן, ראו גילוי בדבר אגרות החוב של החברה כמפורט בחלק ו' לפרק זה להלן ובאור 8'ג'3 לדוחות הכספיים.

6.11 לפרטים אודות השפעת המצב במשק על עלויות המימון של החברה ועל יכולתה החברה לממן את פעילותה, בין אם באמצעות מוסדות פיננסיים או באמצעות שוק ההון, ראו סעיף 5 לפרק א' לדוח התקופתי.

7. תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות החברה

בהתאם לנתוני הדוחות הכספיים של החברה ובהתייחס להוראות תקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנה 10(ב)14") שעניינה גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגידי, בדוח על המידע הכספי נפרד (סולו) של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-16 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקרו מעלויות הנהלה וכלליות. במועד אישור הדוחות הכספיים, דירקטוריון החברה בחן את תזרים המזומנים החזוי של החברה ויכולתה לעמוד בהתחייבויותיה, ומצא כי אין בתזרים המזומנים השלילי בדוחות הכספיים סולו ליום 31 בדצמבר 2023, כדי להוות סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)14 והוא אינו מצביע על בעיית נזילות כמפורט להלן.

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

לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, למועד אישור דוח זה, בהתבסס על הנתונים הקיימים בידיה למועד הדוח, אין בנתונים אלו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וקיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה בעתיד הנראה לעין בהגיע מועד פירעון.

המידע כאמור לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות הקבוצה מבוססות, בין היתר, על מידע הקיים בחברה, נכון למועד דוח זה, וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד דוח זה. אולם, אין כל ודאות כי הערכות החברה ביחס לכל אחד מהגורמים המפורטים להלן או השפעותיהם על פעילות החברה ועסקיה תתממשנה, במלואן או בחלקן. ההשפעה בפועל עשויה להיות שונה באופן מהותי מזו שנחזתה כאמור. במסגרת הגורמים הפוטנציאליים לאי התממשות הערכות ותחזיות החברה נכללים, בין היתר, האטה, מיתון או פגיעה במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן בישראל, שינויים בתנאים הכלכליים, המדיניים והפוליטיים, לרבות כתוצאה ממלחמת "חרבות ברזל" אודותיה פורט בסעיף 7.2 בפרק א' לדוח התקופתי, שינויים רגולטוריים, מגוון גורמים אשר אינם בשליטת החברה, וממכלול גורמי הסיכון שהקבוצה חשופה להם, כמפורט בסעיף 28 בפרק א' של הדוח התקופתי.

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

8.1 התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 28 במרץ 2023, אישרה ועדת התגמול של החברה לפי תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את התקשרות החברה ביחס לתקופה שמיום 31 במרץ 2023 (תום תקופת פוליסת הביטוח הקודמת), בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה באמצעות חברת ביטוח, בתנאים דומים בחלקם לתנאי הפוליסה הקודמת ובתוספת חריג סנקציות ("הפוליסה"). הפוליסה הינה לתקופה של 18 חודשים (עד ליום 30 בספטמבר 2024), בגבול כיסוי אחריות של עד 10 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח)³ ובהשתתפות עצמית בסכום שלא יעלה על 125 אלפי דולר ארה"ב, תמורת פרמיה שנתית על סך של 68 אלפי דולר ארה"ב לכיסוי תביעות שיתקבלו בתקופה זו. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 28 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-029530), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

8.2 תשקיף מדף

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

8.3 הקצאת אופציות לא סחירות לחברת הניהול בעקבות השלמת הנפקת זכויות

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

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

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

³ יצוין, כי ככל וגבול האחריות לתקופה ימוצה, יעלה גבול האחריות ב- 2 מיליון דולר נוספים לתקופה של 6 חודשים, וזאת ככל שהייתה תביעה שהפחיתה את גבולות האחריות ב- 12 החודשים הראשונים.

אישור הבורסה לרישום המניות שתנבענה ממימוש האופציות כאמור.

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

8.4 לפרטים אודות בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת, ראו סעיף 25 לפרק א' לדוח התקופתי.

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

במהלך חודש מאי 2023, ביצעה החברה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בסך של 75 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), בתמורה כוללת ברוטו בסך של 67.1 מיליון ש"ח, כך שלמועד דוח זה ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') של החברה הינו כ-223.2 מיליון ש"ח ערך נקוב.

במסגרת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א'), שעבדה החברה, בנוסף לבטוחות הקיימות, זכויות ביחס לנכס מקרקעין בפרויקט פארק הים בבת ים, שבו רכשה החברה 98 יחידות דיור אשר נכון למועד הדוח נמצאות בשלבי בניה.

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

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

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

8.6 אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה

ביום 2 במאי 2023 קיבלה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (בס"ק זה: "האסיפה"), את ההחלטות שלהלן: (1) מינוי מחדש של משרד רואי החשבון בריטמן אלמגור זהר ושות' כרואה החשבון המבקר של החברה לתקופת כהונה שסיומה במועד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה; (2) אישור הארכת כהונתו של מר רון מאור כדירקטור (שאינו דירקטור חיצוני) בדירקטוריון החברה עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה; (3)

הארכת כהונתה של גב' אפרת טולקובסקי כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת (שניה) בת שלוש שנים; ו- (4) הארכת כהונתו של מר דניאל ברנשטיין כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה נוספת (שניה) בת שלוש שנים. לפרטים נוספים אודות זימון האסיפה ותוצאותיה, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 28 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-033672) ומיום 2 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-047109), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

8.7 הצגה מחדש של תוצאות הפעילות והמצב הכספי לשנת 2022 ולרבעון הראשון לשנת 2023

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

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

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

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

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

לפרטים נוספים אודות ההצגה מחדש של תוצאות הפעילות והמצב הכספי של החברה לשנת 2022 ולרבעון הראשון של שנת 2023, ראו ביאור 3טו' בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 וביאור 4 בדוחות

הכספיים ביניים ליום 31 במרץ 2023, הנכללים בדוח התקופתי לשנת 2022 ובדוח הרבעון הראשון 2023, בהתאמה, כפי שפורסמו ביום 21 בספטמבר 2023 (אסמכתאות: 2023-01-109158 ו-2023-01-109200, בהתאמה).

8.8 שינוי מדיניות חשבונאית

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

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

לפרטים נוספים, ראו ביאור 3(יב) לדוחות הכספיים.

8.9 הנפקת זכויות

ביום 7 בדצמבר 2023, הנפיקה החברה 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 (מס' אסמכתא: 2023-01-104368), בתמורה כוללת של 94 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווחי החברה מהימים 16 בנובמבר 2023 ו-10 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-104368 ו-2023-01-111724), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

8.10 הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בדרך של הרחבת סדרה

במהלך חודש דצמבר 2023, ביצעה החברה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בסך של 60 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'), בתמורה כוללת ברוטו בסך של 53 מיליון ש"ח, כך שלמועד דוח זה ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה הינו 240 מיליון ש"ח ערך נקוב.

לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 12 בדצמבר 2023 ו-18 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-134946 ו-2023-01-137199, בהתאמה).

8.11 מו"מ לעדכון תנאי הסכם הניהול והייזום

ביום 27 בדצמבר, 2023 הודיעה חברת הניהול על נכונותה לנהל מגעים עם החברה בנוגע להפחתת דמי הניהול וביצוע עדכונים נוספים בהסכם הניהול ובהסכם הייזום. למועד הדוח מתקיימים מגעים בין החברה (באמצעות ועדת אד-הוק שמונתה לצורך כך) לבין חברת הניהול בקשר לעדכון ההסכמים. יובהר, כי אין כל ודאות לכך שהמגעים עם חברת הניהול יבשילו לכדי הסכמים מחייבים, שכן הם מותנים בהצלחת המגעים בין הצדדים. כמו כן, עדכון ההסכמים כפוף לקבלת אישור האורגנים המוסמכים של החברה וחברת הניהול בהתאם להוראות הדין, ובכלל זאת קבלת אישור ועדת הביקורת, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

8.12 ביום 12 במרץ, 2024 הודיע מר עומר סגל על כוונה לסיים את כהונתו כשסמנכ"ל הכספים של החברה. סיום כהונתו צפוי לחודש מאי 2024

חלק ב' - ממשל תאגידי

1. תרומות

נכון למועד פרסום הדוח, החברה לא קבעה מדיניות בעניין חלוקת תרומות. במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה לא נרשמו תשלומים בגין תרומות. יובהר, כי אין לחברה התחייבויות מהותיות למתן תרומות בעתיד

2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע, בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") כי המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתחשב בגודל החברה, סוג פעילותה, במספר חברי הדירקטוריון ובהרכב דירקטוריון החברה הכולל אנשים בעלי ניסיון וכישורים ניהוליים ומקצועיים, הינו אחד (1).

נכון למועד פרסום דוח זה, שלושה דירקטורים מבין הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים אודות הדירקטורים האמורים - רון מאור, אפרת טולקובסקי ודניאל ברנשטיין, ראו סעיף 20 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח תקופתי זה.

3. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה כולל הוראות בדבר מספר הדירקטורים הבלתי תלויים (ובכלל זה דח"צים) אשר יכהנו בדירקטוריון החברה. נכון למועד פרסום דוח זה, ה"ה אפרת טולקובסקי ודניאל ברנשטיין מכהנים כדירקטורים חיצוניים בדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים אודותיהם, ראו סעיף 20 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח תקופתי זה.

4. מבקר פנים

4.1. ביום 18 באוגוסט 2020, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת מיום 16 באוגוסט 2020, מינה דירקטוריון החברה את מר דניאל שפירא ממשד דניאל שפירא רואי חשבון כמבקר הפנימי של החברה, כנותן שירותים חיצוני לחברה.

4.2. להלן פרטים אודות המבקר הפנימי:

4.2.1. **שם המבקר:** דניאל שפירא, ממשרד דניאל שפירא ואי חשבון.

4.2.2. **תאריך תחילת כהונה:** 18 באוגוסט 2020.

4.2.3. **מועד אישור המינוי:** 18 באוגוסט 2020.

4.2.4. **תמצית הנימוקים למינוי:** לאחר בחינת השכלתו וניסיונו המקצועי של המבקר הפנימי, לרבות ניסיונו בביקורת פנים של חברות ציבוריות נוספות, ובשים לב להצהרותיו בדבר היעדר ניגוד עניינים והיעדר קשרים עסקיים עם החברה, הוחלט לאשר את מינויו של מר שפירא כמבקר הפנימי של החברה.

4.2.5. **השכלה:**

B.A בכלכלה ובחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן;

- בעל רישיון לראיית חשבון.

4.2.6. **ניסיון מקצועי:** בעלים ומנהלה של הפירמה דניאל שפירא ואי חשבון. מכהן כמבקר הפנים של מספר חברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל.

4.2.7. המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה, ואין לו קשרים עסקיים או אחרים עם החברה או גוף קשור אליה.

4.2.8. המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות וסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת"), ותקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970.

4.2.9. **זהות הממונה על המבקר הפנימי:** הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.

4.2.10. **תכנית העבודה:**

תוכנית הביקורת נקבעת על ידי ועדת הביקורת של החברה מעת לעת, בדרך כלל כתכנית רב שנתית והגורמים המעורבים בקביעתה הינם הנהלת החברה ומבקר הפנים, המביאים המלצתם בפני ועדת הביקורת.

ביום 27 ביוני 2022 בחנה ועדת הביקורת את תכנית עבודת הביקורת הרב שנתית המוצעת לשנת 2022 אשר התבססה על סקר הערכת הסיכונים שבוצע על ידי מבקר הפנים, ולאחר שהמליצה לדירקטוריון החברה לאשרה. תכנית העבודה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה. ביום 19 במרץ, 2023 בחנה ועדת הביקורת את תכנית עבודת הביקורת הרב שנתית המוצעת לשנת 2023 ואישרה את הנושאים הבאים לגביהם תיערך ביקורת במהלך שנת 2023: ביקורת DPR וביקורת צדדים קשורים.

4.2.11. **ביקורת של תאגידים מוחזקים:** תכנית הביקורת הרב שנתית מתייחסת בנוסף גם לחברת הנכסים ולפעילותה המהווה החזקה מהותית של החברה.

4.2.12. היקף העסקה וביקורת:

היקף עבודת מבקר הפנים בשנת 2023 עמד על כ- 380 שעות, לעומת כ- 120 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 מבקר הפנים יידרשו תשומות ביקורת נוספות, הן תאושרנה על ידי ועדת הביקורת.

היקף הביקורת הפנימית לא צומצם ביחס לתקופת הדיווח האחרונה.

4.2.13. עריכת הביקורת: בהתאם להצהרת המבקר, כפי שהובאה בפני הדירקטוריון, הביקורת נערכה על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת.

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

4.2.15. דין וחשבון המבקר הפנימי: דוחות ביקורת הוגשו בכתב לוועדת הביקורת בימים 19 במרץ 2023 ו-18 באוגוסט 2023. ביום 19 במרס 2023, אישרה ועדת הביקורת לצורך דיון ואישור דוחות הביקורת שנקבעו לביצוע בגין שנת 2022 בנושא "לקוחות", וביום 14 באוגוסט 2023, אישרה ועדת הביקורת את דוח ביקורת הפנים בנושא התאוששות מאסון ודוח ביקורת פנים בנושא ניהול נכסים. כמו כן, ביום 18 במרס, 2024 אישרה ועדת הביקורת את דוח ביקורת הפנים בנושא צדדים קשורים.

4.2.16. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי: להערכת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות פעילות הביקורת הפנימית ותכנית העבודה, הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

4.2.17. תגמול: המבקר הפנימי זכאי לתגמול על בסיס שכר לשעת עבודה. 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- 64 אלפי ש"ח (לפני מע"מ).

5. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר

5.1. משרד ברייטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון משמש כרואה החשבון המבקר של החברה.

5.2. להלן פרטים בדבר שכר רואה החשבון המבקר של החברה אשר כיהן במהלך תקופת הדוח, בגין שירותי ביקורת, שירותי מס הקשורים לביקורת ושירותים אחרים בשנת 2023 ובשנה שקדמה לה (באלפי ש"ח):

2022	2023	
שכ"ט באלפי ש"ח (לא כולל מע"מ)	שכ"ט באלפי ש"ח (לא כולל מע"מ)	
300	535	שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס (*)
103	323	שירותים אחרים (**)

(*) שירותי מס הקשורים לביקורת.

(**) הנתון הינו ביחס לעבודות כלכליות, תשקיפים, דוחות הצעת מדף ויעוץ בנושאים שונים שאינם נכללים כשירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת או שירותי מס הקשורים לביקורת.

5.3. שכר טרחת רואה החשבון המבקר נקבע בהתאם להיקף עבודתו הצפוי, כפי שהיה במועד ההתקשרות ואושר על ידי הנהלת החברה.

חלק ג' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

נכון למועד זה, לחברה לא קיימים אומדנים חשבונאיים קריטיים, למעט קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.

2. אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח והגילוי (ISOX)

בהתאם להוראות תקנה 9ב(ג1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, היות שטרם חלפו חמש שנים מעת שהחברה נעשתה תאגיד מדווח (החברה הציעה את מניותיה לראשונה לציבור בשנת 2020), לא חלה על החברה החובה לצרף לדוח השנתי על הבקרה הפנימית, דוח של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתו בדבר האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי. חובה כאמור תחול על החברה החל מהדוח התקופתי הכולל דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

לדוח בדבר הערכת הדיסקוריון 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 פרק ה' לדוח תקופתי זה.

חלק ד' - הערכות שווי

החברה צירפה לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023, הערכת שווי מלאה מהותית מאד ששימשה לקביעת נתונים בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023 בפרויקט כפר שלם בתל אביב.

הערכות שווי מהותיות מאד שנערכו לפרויקטים מניבים באור יהודה וראשון לציון צורפו לדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני, 2023 אשר פורסם ביום 31 באוגוסט, 2023 (אסמכתא: 2023-01-101907) ("דוח רבעוני ליום 30 ביוני, 2023"). ליום 31 בדצמבר, 2023 התקבל מכתב ממעריך השווי לפיו השווי שנקבע בהערכות השווי לא השתנה במהלך תקופת הדוח.

חלק ה' - רכישות עצמיות

בתקופת הדוח לא ביצעה החברה רכישות עצמיות של ניירות ערך. כמו כן, נכון למועד הדוח, לא קיימות בחברה תכניות לרכישה עצמית של ניירות ערך.

חלק ו' – גילוי בדבר אגרות החוב של החברה

1. פרטים בדבר תעודות התחייבות במחזור שהנפיקה החברה

שם הסדרה	אגרות חוב סדרה א'	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות סדרה ב'
סדרה מהותית ⁴	כן	כן
מס' נייר ערך	1175769	1183581
מועד הנפקה	27.5.2021 (והרחבת סדרה מחודש מאי 2023)	16.1.2022 (והרחבת סדרה מחודש דצמבר 2023)
סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	152,000 (227,000 לאחר הרחבת הסדרה)	180,000 (240,000 לאחר הרחבת הסדרה)
שווי נקוב ליום (באלפי ש"ח)	220,925	240,000
יתרת ע.ג. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום (באלפי ש"ח)	243,698	240,000
סכום הריבית שנצברה ליום (באלפי ש"ח)	-	-
השווי הבורסאי ליום (באלפי ש"ח)	208,862	216,000
סוג הריבית ושיעורה	ריבית שנתית קבועה בשיעור 0.64%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 1.00%
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	0.85%	3.2%
מועדי תשלומי הקרן	(א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2029 (כולל), 1% מקרן אגרות חוב (סדרה א') כל תשלום; (ב) ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 עד 2029 (כולל), 1% מקרן אגרות חוב (סדרה א') כל תשלום; (ג) ביום 30 ביוני 2030, 85% מקרן אגרות חוב (סדרה א').	(א) ביום 31 בדצמבר 2025, 100% מקרן אגרות חוב (סדרה ב').
מועדי תשלומי הריבית	31.12 / 30.06	31.12 / 30.06
בסיס ההצמדה ותנאיה	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 14 במאי 2021 בגין חודש אפריל 2021 ("המדד היסודי"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית ("מדד התשלום") עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי ("הפרשי ההצמדה"). שיטת ההצמדה כאמור איננה ניתנת לשינוי.	אין
אגרות חוב ניתנות להמרה ⁵	לא	כן, כמפורט בסעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב').
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	כן - החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, החל משישים ימי מסחר לאחר רישום אגרות החוב למסחר, בכפוף להנחיות רשות נירות ערך, לתקנון הבורסה ולהנחיות מכוחו, ולהוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') לעניין המחיר בו יבוצע הפדיון המוקדם.	אין
ערבות שניתנה בגין האג"ח	לא	לא
פרטים בדבר הנאמן	משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני. דרכי התקשורת: טלפון: 03-6374826; פקס: 03-6374344; דוא"ל: shlomyi@mtrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.	
שם החברה המדרגת	אין	אין
דירוג ביום ההנפקה	אין	אין

⁴ סדרה מהותית היות וסך התחייבויות החברה על פיה לתום שנת הדיווח מהווה יותר מחמישה אחוזים מסך התחייבויות החברה.
⁵ לפרטים נוספים בדבר זכויות ההמרה של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, ראו סעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') של החברה מיום 12 בינואר 2022 בין משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ לבין החברה, שנוסח סופי שלו פורסם על ידי החברה ביום 17 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01007810 ("שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב')"), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

שם הסדרה	אגרות חוב סדרה א'	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות סדרה ב'
דירוג נוכחי	אין	אין
עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן
התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מייד/מימוש בטוחות	לא	לא
הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון מייד/מימוש בטוחות	לא	לא
דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לבכס את מחזיקי האג"ח ⁶	לא	לא
שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב	לא	לא

⁶ לפרטים אודות כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במסגרתה אושרה כהונת הנאמן, ראו דיווחים מיידים שפרסמה החברה בימים 16 ביולי 2023 ו-25 ביולי 2023 (מסי אסמכתאות: 2023-01-066922 ו-2023-01-070024, בהתאמה).

שם הסדרה	אגרות חוב סדרה א'	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות סדרה ב'
נכסים משועבדים ⁷	<p>1. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בחשבון בנק על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') ("חשבון הנאמנות"), לרבות כל הכספים, הפקדונות וניירות הערך שיופקדו בחשבון הנאמנות מעת לעת, על תתי חשבונותיו, והתמורה שתקבל בגינם ו/או ממכירתם, לרבות פירותיהם.</p> <p>2. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם מכר מיום 30 ביוני 2020 ("הסכם המכר"), כמפורט בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א').</p> <p>3. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה למלוא הפירות הנובעים מפריקט כפר שלם כמפורט בסעיף 6.1.2 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א').</p> <p>4. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תקבולים מבטוחות מכוח חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("חוק המכר דירות"), אשר ניתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין פרויקט כפר שלם כמפורט בסעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א').</p> <p>5. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם מכר מיום 28.12.2020 בין נוח בנין חברה לבנין בע"מ לבין החברה בהתאם להסכם המכר האמור, המהוות את כל זכויותיה של החברה בפרויקט פארק הים בבת ים, ולמעט המיטלטלין וכל יתרת שטחי הבנייה הנבנים בפרויקט וזכויות בניה נוספות על המקרקעין המיוחסים לפרויקט והשייכים לנוח בנין חברה לבנין בע"מ.</p> <p>6. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה למלוא הפירות הנובעים מפריקט פארק הים בבת ים (לרבות תשלומים כספיים הנובעים מהם, כגון דמי שכירות, דמי שימוש או דמי פדיון או דמי ניהול או כל תשלום אשר ישולם, ככל שישולם, מכוח הסכמי שכירות שיהיו קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים שיהיו קיימים באותה עת ו/או יחליפו אותם, שייחתמו בקשר עם אילו מהדירות), או כל זכות אחרת הנובעת מהם או שתתקבל חלף הדירות ו/או בגינם בנכס.</p> <p>7. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבל תגמולים מבטוחות מכוח חוק המכר דירות, אשר ניתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין פרויקט פארק הים בבת ים (ערבויות בנקאיות שהוצאו על ידי התאגיד הבנקאי (בהגדרתו בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')), אשר יירשם במרשמי רשם החברות.</p> <p>יובהר, כי השעבודים המפורטים בסעיפים 5-7 לעיל נרשמו לטובת מחזיקי אגרות החוב במסגרת הרחבת הסדרה בחודש מאי 2023. יצוין, כי השעבודים תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.</p> <p>לפרטים בדבר החלפה, שחרור והוספה של שעבוד, ראו סעיף 6.3 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), כפי שפורסם ביום 25 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-090027).</p>	<p>אין</p>
הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות	<p>- אין התחייבות לשעבוד שלילי.</p> <p>- מגבלות על הרחבת אגרות חוב (סדרה א') שעניינן פיננסיות לצורך ההרחבה, היעדר פגיעה בכושר הפירעון של אגרות חוב (סדרה ב'), היעדר קיום עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי וקיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב').</p> <p>- מגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות שעניינן דרגת נשייה ועמידה באמות מידה פיננסיות.</p>	<p>- אין התחייבות לשעבוד שלילי.</p> <p>- מגבלות על הרחבת אגרות חוב (סדרה א') שעניינן עמידה באמות מידה פיננסיות לצורך הפירעון של אגרות חוב (סדרה א'), קיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'), עמידה ביחס חוב נטו לבטוחה ועמידה בהיקף מקסימלי של הסדרה לאחר ההרחבה.</p> <p>- מגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות שעניינן דרגת נשייה ועמידה באמות מידה פיננסיות.</p>

⁷ לפרטים נוספים בדבר הזכויות והנכסים אותם שעבדה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה, ראו סעיף 6 לשטר נאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה מיום 25 במאי 2021 בין משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ לבין החברה, שנוסח סופי שלו פורסם על ידי החברה ביום 30 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-092688) ("שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א')") וכן דוח הקצאה פרטית מיום 9 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-049365), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

שם הסדרה	אגרות חוב סדרה א'	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות סדרה ב'
מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת	1. Default Cross בגין חוב מהותי של החברה שהועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. "חוב מהותי" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבתי שלה/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 10% מסך המאזן של החברה. 2. Default Cross בגין העמדתה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו).	1. Default Cross בגין חוב מהותי של החברה שהועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. "חוב מהותי" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבתי שלה/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 10% מסך המאזן של החברה. 2. Default Cross בגין העמדתה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו).

2. פרטים אודות שיעורי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות

פעולות שנוקטת החברה לצורך ריפוי ההפרה	עמידה באמות מידה פיננסיות מתקיים/לא מתקיים		חישוב אמות מידה פיננסיות ליום 31.12.2023	אמות מידה פיננסיות בהן התחייבה	
	בסמוך למועד הדוח	31.12.2023			
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	יחס הון עצמי למאזן – 32%	היחס בין ההון עצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה כפי שיופיע בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של: 22.5%	סדרה א'*
	מתקיים	מתקיים	הון עצמי חשבונאי – 1,037 מיליון ש"ח	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מ: 440 מיליון ש"ח	
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	יחס החוב נטו לבטוחות 74%	התחייבות כי יחס החוב נטו לבטוחות לא יעלה על שיעור של: 80%	סדרה ב'
	מתקיים	מתקיים	יחס הון עצמי למאזן – 32%	היחס בין ההון עצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה כפי שיופיע בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של: 22.5%	
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	הון עצמי חשבונאי – 1,037 מיליון ש"ח	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מ: 540 מיליון ש"ח	

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

התחייבות החברה בקשר לדירוג אגרות החוב (סדרה ב') – נכון למועד הדוח, אגרות חוב (סדרה ב') של החברה אינן מדורגות, ואין החברה מחויבת בביצוע דירוג כאמור. אם וככל שאגרות חוב (סדרה ב') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות

⁸ לפי סעיף 8.5.1 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה מיום 25 במאי 2021, יחס החוב נטו לבטוחות, משמעו היחס בין (1) יתרת קרן (ל.נ.) אגרות החוב (סדרה א') בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו וטרם שולמו עד למועד פרסום דוח כספי של החברה, ובניכוי פקדונות כספיים (כהגדרתם בסעיף 8.5.2 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א')) בחשבון הנאמנות, כפי שמוצגים בדוח יתרות שמנפיק הבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות, ובניכוי סכומי ערבויות שהומצאו לנאמן (ככל שהומצאו כאמור בסעיף 8.5.2 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א')) ("חוב נטו") לבין (2) השווי הבטוחתי של נכסי המקרקעין המשועבדים כשהוא מחושב בהתאם להוראות סעיף 6.4 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א').

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

3. פרטים בדבר ביצוע תשלום התמורות על פי הסכמי המכר בפרויקטים כפר שלם ופארק הים ועמידה בהתחייבויות נוספות

על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')

3.1 במהלך שנת 2022 החברה שילמה על פי הסכם המכר של פרויקט כפר שלם את מלוא התמורה למוכר בסך של כ- 196 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה בהתאם להוראות ההסכם). במהלך חודש אוקטובר 2023, השלימה החברה את מלוא רישום הערות האזהרה בגין יח"ד הדיור בפרויקט.

3.2 עד למועד דוח זה החברה שילמה על פי הסכם המכר של פרויקט פארק הים סך של 70 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה בהתאם להוראות ההסכם) ובהתאם נמסרו לה ערבבויות בנקאיות על פי חוק המכר דירות (שערכן צמוד למדד תשומות הבניה) ושווין נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומד על כ- 75 מיליון ש"ח.

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

ערן ענבים

מנכ"ל

חיים (הרש) פרידמן, יו"ר

הדירקטוריון

תאריך החתימה: 20 במרץ, 2024



ריט אזורים -ה.פ ליווינג בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

אזורים
Living
שכירות ארוכת טווח

<u>עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
1	דוח של רואי החשבון המבקרים
4	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
5	דוחות רווח או הפסד ורווח כולל מאוחדים
6	דוחות על שינויים בהון מאוחדים
7	דוח על תזרימי מזומנים מאוחדים
8-67	ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

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

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המאוחדים המצורפים של ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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 מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה 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 שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלת החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

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 לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, ואין אנו נותנים באמצעות 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.

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

אומדן שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בבאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה נכסי נדל"ן להשקעה, המוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בבאור 3.ג. השווי ההוגן של כלל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה (מניבים, בהקמה וקרקעות) ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לסך של 2,904 מיליון ש"ח, ובשנת 2023 נזקפה ירידה בשוויים ההוגן בסך של 46 מיליון ש"ח.

כמפורט בבאור 2.ו.2 (2) 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 כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים, את מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות (בעיקר יחידות דיר), את שיעור הצמיחה הצפוי של ענף הדיור, את מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ואת מיקום הנכס ומצבו הפיזי. בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות ביעוד לנדל"ן להשקעה, נלקחים בחשבון, בין היתר, בנוסף מיקום הקרקע, עלות בניה צפויה למ"ר, שווי יחידות דיור דומות כגמורות תוך ביצוע התאמות נדרשות, ורווח יזמי סביר (פרמיית הסיכון של הפרויקט). 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, כמפורט בבאור 2.6. לדוחות הכספיים המאוחדים.

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 וגישת השמאות ששימשו באמידתו, הינו עניין מפתח בביקורת.

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

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדליין 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 נכסי הנדליין להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שוויים ההוגן, בדגש על בקורות מפתח שעניינן קביעת שיעורי תשואה; (2) בחינה וניתוח, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים, של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי שמאים מטעמה של החברה; (3) בחינת הנחות בסיס שישמשו בהערכות השווי, שנבחרו לבחינה על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן רווח תפעולי (NOI) חזוי, מחירי שוק של יחידות דיור גמורות הדומות לאלו של החברה, שיעורי צמיחה וגישת השמאות שנקטה; (4) סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה וגישת השמאות; (5) תקשורת ישירה מול השמאים מטעם החברה; (6) בדיקת הבאורים והגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי נדליין להשקעה; (7) מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 20 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
'גאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

31 בדצמבר			
2022	2023		
אלפי ש"ח		ביאור	
			נכסים שוטפים
257,551	159,592	'א5	מזומנים ושווי מזומנים
58,863	13,799	'ב5	פקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים
905	19,565	7	לקוחות וחייבים אחרים
317,319	192,956		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים בלתי שוטפים
8,630	13,708		פקדונות לזמן ארוך מוגבלים בשימוש
1,772,500	1,820,820	6	נדל"ן להשקעה מניב
1,144,621	1,213,615	6	נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע
8,651	-	6	תשלום על חשבון אופציות לרכישת נדל"ן להשקעה
21	21		רכוש קבוע
2,934,423	3,048,164		סה"כ נכסים בלתי שוטפים
3,251,742	3,241,120		סה"כ נכסים
			התחייבויות שוטפות
99,447	727,846	'א8	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
12,480	10,597	'א8	חלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים
4,867	5,025	'ג8	חלויות שוטפות של אגרות חוב
15,324	15,791	'א9	ספקים, קבלנים ונותני שירותים
33,388	23,724	'ב9	זכאים אחרים ויתרות זכות
165,506	782,983		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
(*)324,876	448,580	'ג8	אגרות חוב
1,742,453	972,466	'א8	אשראי לזמן ארוך מתאגידים ומוסדות פיננסיים
2,067,329	1,421,046		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
		15	התקשרויות שעבודים ערבויות והתחייבויות תלויות
			הון
7,110	9,460	14	הון מניות
(*)728,412	819,403		פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו
(*)283,385	208,228		יתרת רווח
(*)1,018,907	1,037,091		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
3,251,742	3,241,120		סה"כ התחייבויות והון

(*) תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 3(יב)

ערן ענבים
מנכ"ל

עומר סגל
סמנכ"ל כספים

חיים (הרש) פרידמן
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 20 במרס, 2024

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2021	2022	2023	ביאור	
אלפי ש"ח				
15,389	48,620	58,099	10	הכנסות דמי שכירות, אחזקת וניהול נכסים
(1,571)	(4,943)	(5,287)		עלות השירותים והוצאות אחזקה
13,818	43,677	52,812		רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
259,816	8,026	(46,065)	6	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(3,988)	(1,413)	(428)		הוצאות פרסום ושיווק
(10,609)	(*)29,349	(27,793)	11(א)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(74)	(851)	11(ב)	הוצאות אחרות, נטו
259,037	20,867	(22,325)		רווח (הפסד) מפעולות
143	3,968	6,504	12	הכנסות מימון
(8,351)	(*)76,733	(59,336)	12	הוצאות מימון
(8,208)	(72,765)	(52,832)		הוצאות מימון, נטו
250,829	(51,898)(*)	(75,157)		רווח (הפסד) נקי ורווח (הפסד) כולל לשנה
			19	רווח (הפסד) בסיסי למניה
3.88	(0.79)(*)	(1.00)		רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)
64,721,000	65,568,713	75,280,620		כמות המניות ששימשה לחישוב הרווח הבסיסי למניה
			19	רווח (הפסד) מדולל למניה
3.84	(0.79)	(1.00)		רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)
65,260,000	65,568,713	75,280,620		כמות המניות ששימשה לחישוב הרווח המדולל למניה

(*) תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות החשבונאית - ראו ביאור 3(יב)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	קרנות בעלי שליטה	קרן הון מהנפקת אופציות	תקבולים ע"ח אופציות	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח								
<u>(*)1,018,907</u>	<u>(*)283,385</u>	<u>9,710</u>	<u>(2,732)</u>	<u>-</u>	<u>7,771</u>	<u>713,663</u>	<u>7,110</u>	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
(75,157)	(75,157)	-	-	-	-	-	-	(הפסד) כולל לשנה
(75,157)	(75,157)	-	-	-	-	-	-	סה"כ (הפסד) כולל לשנה
89,749	-	-	-	-	-	87,399	2,350	הנפקת מניות לציבור, נטו (**)
3,592	-	-	-	3,592	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה
<u>1,037,091</u>	<u>208,228</u>	<u>9,710</u>	<u>(2,732)</u>	<u>3,592</u>	<u>7,771</u>	<u>801,062</u>	<u>9,460</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

(**) מוצג בנטו לאחר הוצאות הנפקה בסך של 671 אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	תקבולים ע"ח אופציות	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח							
<u>967,058</u>	<u>(*)335,283</u>	<u>-</u>	<u>(2,732)</u>	<u>6,103</u>	<u>(*)622,194</u>	<u>6,210</u>	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
(51,898)	(51,898)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל לשנה
92,369	-	-	-	-	91,469	900	הנפקת מניות לציבור, נטו (**)
1,668	-	-	-	1,668	-	-	הנפקת כתבי אופציה
9,710	-	9,710	-	-	-	-	רכיב הוני של אג"ח להמרה שהונפק בשנה
<u>(*)1,018,907</u>	<u>(*)283,385</u>	<u>9,710</u>	<u>(2,732)</u>	<u>7,771</u>	<u>713,663</u>	<u>7,110</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

(**) מוצג בנטו לאחר הוצאות הנפקה בסך של 333 אלפי ש"ח.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	תקבולים ע"ח אופציות	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח						
<u>716,229</u>	<u>(*)84,454</u>	<u>(2,732)</u>	<u>6,103</u>	<u>(*)622,194</u>	<u>6,210</u>	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
250,829	250,829	-	-	-	-	סה"כ רווח ורווח כולל לשנה
<u>967,058</u>	<u>(*)335,283</u>	<u>(2,732)</u>	<u>6,103</u>	<u>(*)622,194</u>	<u>6,210</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

(*) (תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 3(יב))

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
250,829	(51,898)*	(75,157)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח (הפסד) נקי לשנה מפעילות נמשכת
			התאמות
-	74	-	הוצאות אחרות
(259,816)	(8,026)	46,065	ירידה (עליה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
-	(2,943)*	-	תשלום מבוסס מניות
8,208	(72,765)*	52,832	הוצאות מימון, נטו
(85)	(667)	(1,139)	קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים
1,250	130	5	גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
9,165	4,947	(605)	גידול (קיטון) בזכאים אחרים ויתרות זכות
9,551	20,268	22,001	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(541,467)	(1,108,985)	(137,182)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות
-	-	22,016	תמורה מביטול עסקת רכישת קרקע
(19,381)	(33,048)	45,064	שינוי בפיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים בבנקים, נטו
143	2,975	6,504	ריבית שהתקבלה במזומן
(31)	(7,010)	(5,078)	שינוי בפקדונות לזמן ארוך
(560,736)	(1,146,068)	(68,676)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
99,400	-	-	קבלת (אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים, נטו
149,324	176,467	119,494	תמורה מהנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה בניכוי הוצאות הנפקה
-	92,369	93,341	תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה למניות, בניכוי הוצאות הנפקה
123,940	1,063,049	42,000	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
-	-	(6,625)	פירעון אגרות חוב לזמן ארוך
(1,412)	(4,608)	(217,795)	פירעון הלוואות לזמן ארוך לבנקים ומוסדות פיננסיים
(11,627)	(35,347)	(81,699)	ריבית ששולמה
359,625	1,291,930	(51,284)	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(191,560)	166,130	(97,959)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
282,981	91,421	257,551	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
91,421	257,551	159,592	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות החשבונאית - ראה ביאור 3(ב)

נספח א' – פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
30,119	14,936	15,849

השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי

ביאור 1 – כללי

א. הישות המדווחת

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

ביום 5 בפברואר 2020 השלימה החברה את ההנפקה הראשונה לציבור של מניותיה על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף אשר פורסם ביום 3 בפברואר 2020, במסגרתה גייסה סך כולל במזומן (ברוטו, לפני הוצאות הנפקה) של 400 מיליון ש"ח, וביום 9 בפברואר 2020 נרשמו מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן - "הבורסה").

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

בהתאם לסעיף 3א64 לפקודה, חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 3א64(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין. ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה בתנאים ובמגבלות המפורטים בסעיף 3א64(א) לפקודה.

ליום 31 בדצמבר 2023, אזורים בנין (1965) בע"מ, חברה בשליטת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבניין בע"מ (חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה) מחזיקה במישרין ובעקיפין בכ- 37.37% מהונה המונפק של החברה (ללא דילול). בעל השליטה בחברת אזורים הינו מר הרשי פרידמן ובני משפחתו, באמצעות חברת אדרים סטאר בע"מ.

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

ב. גירעון בהון החוזר

ליום 31 דצמבר 2023 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-590 מיליון שח בדוחות הכספיים המאוחדים וכ-577 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו). לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ-152 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וסך של כ-159 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) ליום 31 בדצמבר 2022.

הגרעון האמור בהון החוזר נובע בעיקר מהלוואות לרכישת קרקעות בייעוד לדירור להשכרה, בסך של כ-586 מיליון ש"ח, אשר סווגו במהלך שנת 2023 מהתחייבויות לזמן ארוך להתחייבויות השוטפות, בהתאם להסכמי המימון בין החברה לתאגידים הבנקאיים, אשר מועד פירעונן המקורי נקבע לחודשים פברואר (237 מיליון ש"ח), מאי (104 מיליון ש"ח) ואוגוסט (245 מיליון ש"ח) 2024. השווי ההוגן של הקרקעות, המוצג במסגרת הנכסים הלא שוטפים (נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות), מסתכם ליום 31 בדצמבר 2023 לסך של כ-735 מיליון ש"ח. החברה פועלת להארכת ההלוואות מול התאגידים הבנקאיים.

בדבר הארכת הלוואה בסך של כ-237 מיליון ש"ח שעמדה לפרעון בחודש פברואר 2024, ראו ביאור 8(4) לדוח זה. השימושים הצפויים של החברה בעתיד הנראה לעין כוללים בעיקר תשלומים בגין עסקאות לרכישת יחידות דירור בהן התקשרה החברה, תשלומי קרן וריבית בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים, תשלומים לקידום תכנון ורישוי פרויקטים בייזום ועלויות שוטפות. המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כאמור כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, גיוס אשראי שיובטח בשעבוד על נכסי החברה, גיוס אשראי במסגרת הסכמי ליווי להקמת בנייני דירור להשכרה, וגיוסי חוב והון במידה ויידרשו לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת

ביאור 1 - כללי (המשך)

החברה והדירקטוריון, למועד אישור דוחות כספיים אלה, בהתבסס על הנתונים הקיימים למועד הדוח, אין בנתונים אלו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וקיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה בעתיד הנראה לעין בהגיע מועד פירעון.

ג. הגדרות

1. **החברה** - ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ.
2. **חברת הנכסים** - ליווינג נכסים 1 בע"מ.
3. **אזורים בנין (1965) בע"מ** - בעלת השליטה (בעקיפין) בחברת הניהול ועד למועד השלמת ההנפקה לראשונה לציבור בעלת המניות היחידה (בעלת השליטה) של החברה, ואשר למועד הדיווח הכספי מחזיקה בהון המניות של החברה בשיעור של 37.37% (ללא דילול).
4. **חברת הניהול** - ליווינג אזורים ניהול 1, שותפות מוגבלת, שותפות בשליטת אזורים בנין (1965) בע"מ.
5. **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. נכון למועד הדוח – חברת הנכסים.
6. **צד קשור** - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
7. **בעל עניין** - כמשמעותו בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968.
8. **בעל שליטה** - כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן "IFRS") ונערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 20 במרס, 2024.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן. למידע נוסף בדבר מדידת נכסים אלו ראו ביאור 3, בדבר מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית.

ד. מתכונת הצגת הדוח על המצב הכספי

החברה מציגה נכסים והתחייבויות בדוח על המצב הכספי בחלוקה לפריטים שוטפים ולא שוטפים.

ה. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי של החברה הינו שנה.

ו. שיקול דעת חשבונאי קריטי וגורמי מפתח לחוסר וודאויות באומדן

1. שיקול דעת חשבונאי קריטי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המפורטת להלן, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסויימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב. שיקול דעת חשבונאי זה מתייחס גם לאימוץ הכלל החשבונאי הנאות ביותר בנסיבות הענין, או מתן פרשנות קבילה לכלל חשבונאי שאינו נותן מענה מלא או מפורש לנסיבות ספציפיות. שיקול דעת חשבונאי קריטי הוא כזה אשר בתוצאותיו יש כדי להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה כמשתקף בדוחותיה הכספיים המאוחדים, ואשר בהנחות בסיס אחרות היה יכול להביא לתוצאה חשבונאית שונה באופן מהותי מזו המוצגת בהם. מטבעו, שיקול דעת חשבונאי כאמור הינו בחלקו סובייקטיבי. עם זאת, בהפעלת שיקול דעת חשבונאי קריטי מתבססת הנהלת החברה על הבנתה את הכללים החשבונאיים הישימים לפעילויותיה ובנוסף, ככל שרלבנטי, נוהגת החברה להתייעץ עם מומחים חיצוניים בתחום.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

2. אומדנים והנחות בהכנת הדוחות הכספיים:

בעת עריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים, אשר השפעתם הסופית על הדוחות הכספיים אינה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם.

הבסיס העיקרי לקביעת ערכם הכמותי של אומדנים כאמור הוא הנחות שאותן מחליטה הנהלת החברה לאמץ, בהתחשב בנסיבות נשוא האומדן, וכן המידע הטוב ביותר שיש ברשותה במועד עריכתו. מטבע הדברים, בהיות אומדנים והערכות אלו תוצאה של הפעלת שיקול דעת בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, שינויים בהנחות הבסיס כנגזרת של שינויים שאינם תלויים בהכרח בהנהלת החברה, כמו גם תוספת מידע בעתיד שלא היה בנמצא ברשות החברה במועד בו נערך האומדן, עשויים להביא לשינויים בערכו הכמותי של האומדן, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. לפיכך, אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של ההנהלה, המבוסס על ניסיון העבר שלה בהתחשב בגורמים הייחודיים לנסיבות של כל מקרה, וככל שרלבנטי, גם תוך הסתמכות על מומחים חיצוניים, ההשפעה הכמותית הסופית של עסקאות או עניינים דורשי אמידה יכולה להתברר רק כאשר עסקאות או עניינים אלו מגיעים לסיומם. לפיכך, התוצאות בפועל, עת מתבררים באופן סופי תוצאותיו של אירוע הדורש קביעת אומדנים והערכות, עשויות להיות שונות, לעיתים אף באופן מהותי, מאומדנים והערכות אלו עת הם נקבעים לראשונה ומתעדכנים על פני הזמן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים על ידי ההנהלה והדירקטוריון באופן שוטף, ומתעדכנים בעקבות מידע שבא לידיעתם או אירוע שהתרחש לאחר המועד האחרון בו נקבע האומדן, ואשר לא היו בידיהם בתקופה הקודמת שבה נקבע האומדן, או נבחן לאחרונה. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה התקופה, או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

להלן תחומים אשר קביעת ערכם בדוחות הכספיים מחייבת ביצוע אומדן והערכות, אשר להערכת הנהלת הקבוצה השפעתם הצפויה הינה משמעותית במיוחד:

- **מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה מניב** - כאמור בביאור 6, הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שוויו הוגן לתאריך הדוח על המצב הכספי, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח הרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. בנוסף בכל תאריך דיווח, בוחנת הקבוצה את הצורך בעדכון אומדן השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן, אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכות שווי, במטרה לבחון באם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן נכון לתאריך הדיווח. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בשווי מכירה של יחידות דיר, וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים מהותיים בשווי הוגן של הנכס.

במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך הדוח על המצב הכספי שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח את השווי הוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי הוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן מניב, בעיקר היוון תזרימי המזומנים אותם צפוי הנכס להניב בשילוב עם נתוני השוואה של מחירי מכירה צפויים של דירות מגורים הדומות לאלו של החברה בתום תקופת ההשכרה ושיעור העלייה במחירן.

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, אשר מקורן בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן, תוך התחשבות בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2023. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החוזי של הנכסים, את מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות (בעיקר יחידות הדיר), את שיעור הצמיחה הצפוי של ענף הדיר, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ואת מיקום הנכס ומצבו הפיזי. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי הוגן 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.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ו. שיקול דעת חשבונאי קריטי וגורמי מפתח לחוסר וודאויות באומדן (המשך)

לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה.

למידע בדבר השפעת השינויים בתשואות הצפויות ומחירי המכירה הצפויים של דירות על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2023, ראו ביאור 6 בדבר נדל"ן להשקעה.

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, לרבות קרקעות שיועדו לנדל"ן להשקעה - הערכת השווי מבוססת על אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, כמפורט לעיל, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות להשתלם לצורך השלמתו (לרבות עלויות מימון) בהתחשב במיקום הקרקע, מספר יחידות הדיור המותרות ו/או החזויות לבניה, עלות בניה למ"ר ושווי יחידות דיור דומות תוך ביצוע התאמות נדרשות, ובניכוי רווח יזמי סביר (פרמיית הסיכון של הפרויקט), כאשר רלוונטי, תוך התחשבות בשיעור היוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס ומשך הקמתו של הפרויקט. ביחס לקרקעות לא מבונות, שווין ההוגן נאמד בגישת החילוץ בהתבסס על האמור לעיל.

למידע בדבר השפעת השינויים בתשואות הצפויות ומחירי המכירה הצפויים של דירות / עלויות ההקמה / והרווח היזמי על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2023, ראו ביאור 6 בדבר נדל"ן להשקעה.

ז. קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת הנתונים הכספיים, נדרשת החברה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאורים הבאים:

ביאור 6, בדבר נדל"ן להשקעה;

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת החברה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה תשקף התחשבות ביציאות הוניות עתידיות שישפרו או שירחיבו את הנדל"ן ובהטבות הכלכליות העתידיות שתנבענה מיציאות אלה, אם יציאות או הטבות כאמור נלקחות בחשבון על ידי משתתפים בשוק במועד המדידה.

ביאור 3 – מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלה.

א. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין

ב. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

לקבוצה יתרות לקוחות, חייבים אחרים ופיקדונות המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, מסווגים על ידי הקבוצה כפקדונות מוגבלים בשימוש על פני הדוח על המצב הכספי.

ביאור 3 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית(המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות נמדדות במועד ההכרה בהן לראשונה ובתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להתחייבות פיננסית מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה הקשורה להתחייבות אינה צפויה עוד להתקיים.

3. מכשירים פיננסיים מורכבים

מכשירים פיננסיים מורכבים, המונפקים על ידי הקבוצה כוללים אגרות חוב הניתנות להמרה למניות לפי בחירת המחזיק בהם, אשר מספר המניות שתונפקנה תמורתן אינו משתנה ומחיר ההמרה שלהם קבוע.

מרכיב ההתחייבות במכשיר פיננסי מורכב מוכר לראשונה לפי השווי ההוגן של התחייבות דומה, שאינה ניתנת להמרה למניות. מרכיב ההון מוכר לראשונה לפי הפרש שבין השווי ההוגן של המכשיר הפיננסי המורכב בכללותו לבין השווי ההוגן של מרכיב ההתחייבות, והוא מוצג במסגרת ההון בסעיף "קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה". עלויות ישירות הניתנות לייחוס לעסקה מוקצות למרכיב ההתחייבות וההון באופן יחסי לערכם במועד ההכרה לראשונה.

לאחר ההכרה לראשונה, נמדד מרכיב ההתחייבות של המכשיר הפיננסי המורכב לפי עלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. מרכיב ההון במכשיר הפיננסי המורכב אינו נמדד מחדש לאחר ההכרה לראשונה.

ריבית, רווחים והפסדים המיוחסים למרכיב ההתחייבות במכשיר פיננסי מורכב נוקפים לרווח והפסד. בעת ההמרה, של ההתחייבות כאמור למניות ההתחייבות הפיננסית מסווגת להון, ללא הכרה ברווח או הפסד.

4. תקבולים על חשבון אופציות למניות

תקבולים בגין הנפקת כתבי אופציה לרכישת מניות החברה, המקנים למחזיק בהן זכות לרכוש מספר קבוע של מניות רגילות בתמורה לסכום קבוע של מזומן, מוצגים במסגרת ההון בסעיף "תקבולים על חשבון כתבי אופציה".

ג. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי החברה לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

1. שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות; או
2. מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה כולל גם נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות ביעוד לנדל"ן להשקעה.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות הכוללת את עלויות העסקה. 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 וכן עלויות אשראי, המהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה ולקרקעות בתהליכי תכנון (ראו גם ז' להלן) בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן.

כשהשינויים בשווי ההוגן נוקפים לדוח רווח או הפסד. נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות בתהליכי תכנון שעתידיים לשמש כנדל"ן להשקעה מניב נמדדים לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שוויים.

מקדמות ששולמו על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה בגין עסקאות שטרם הושלמו, מוצגות לפי העלות ונכללות בדוח על המצב הכספי בסעיף נדל"ן להשקעה. החברה לא מהוונת עלויות אשראי למקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה.

תשלומים על חשבון אופציות לרכישת נדל"ן להשקעה מוצגים לפי העלות.

רווח או הפסד מגרעת נדל"ן להשקעה נקבעים לפי השוואת התמורה מגרעת הנכס לערכו בספרים ומוכרים בסעיף עליה/ירידה בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו, בדוח רווח או הפסד.

ביאור 3 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

ד. חכירות

הקבוצה כחוכר

נכסים חכורים

חוזים המקנים לקבוצה שליטה בשימוש בנכס בגין חכירה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחכירות. תשלומים עתידיים למימוש אופציה להארכת תקופת החכירה מול רשות מקרקעי ישראל ואחרים אינם מוכרים כחלק מהנכס וההתחייבות המתחייבת הראשוניים, מאחר והם מהווים דמי חכירה מותנים, הנגזרים משווי ההוגן של הקרקע במועדי החידוש העתידיים של הסכם החכירה.

הקבוצה כמחכיר - חכירות תפעוליות

הקבוצה מתקשרת בהסכמי חכירה כמחכיר של נכסי נדל"ן להשקעה, ומכירה בהכנסות מהשכרתם בהתאם לאמור בסעיף 1.1 להלן. עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירות תפעוליות מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס, ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס כמו ההכנסה מהחכירה.

ה. הכנסות

החברה מכירה בהכנסה מחוזים עם לקוחות, בסכום המייצג את ההטבות הכלכליות שהיא צופה לקבל בתמורה לשירותים הניתנים להם. ההכרה בהכנסה תתקיים כאשר החברה מעבירה ללקוח את השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותם שירותים.

1. הכנסות מדמי שכירות

דמי שכירות מנדל"ן להשקעה מוכרים ברווח או הפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת החכירה ומוצגים בסעיף "הכנסות דמי שכירות", אחזקה וניהול נכסים".

2. הכנסות משרתי אחזקה וניהול נכסים

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.

3. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות בעיקר הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו והכנסות מדיבידנדים. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו ואגרות חוב שהונפקו. עלויות אשראי, שאינן מהוונות לנכסים כשירים, נזקפות לדוח רווח או הפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

ז. היוון עלויות אשראי

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו. עלויות אשראי ספציפיות ועלויות אשראי ספציפיות הונו לנכסים כשירים במהלך התקופה של הכשרתם הקמתם והכנתם עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד. עלויות אשראי ספציפיות מהוונות לנכסים כשירים (נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות בתכנון). עלויות אשראי שאינן ספציפיות מהוונות באותו אופן לאותה השקעה בנכסים כשירים או לאותו חלק ממנה שלא ממומן באשראי ספציפית תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי. עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. אשראי שהתקבל במיוחד כדי להשיג נכס כשיר, וקיים גם לאחר שהנכס הכשיר מוכן לשימוש המיועד או למכירתו, יהפוך לחלק מהכספים שהישות לוהה באופן כללי לצורך חישוב שיעור ההיוון של האשראי שאינן ספציפיות. כמו כן, אשראי שנלקח ספציפית לרכישה או השגה של נכס שאינו נכס כשיר, יילקח גם הוא בחשבון לצורך חישוב שיעור ההיוון של האשראי שאינן ספציפיות.

ח. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה, בעיקר דמי ניהול לחברת הניהול (ראו ביאור 18) נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה.

ט. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו ומיסים ששולמו בדוח על תזרימי המזומנים

החברה 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. בהתאם, עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים, מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

ביאור 3 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

י. מיסים על הכנסה

החברה אינה זוקפת מיסים שוטפים ומסים נדחים מאחר והיא נחשבת לקרן להשקעות במקרקעין לצורכי מס, למידע נוסף בדבר משטר המס של קרנות ריט - ראו ביאור 13 להלן.

יא. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות

תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית)

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות, ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות כספיים למטרות כלליות מקבלים על בסיס אותם דוחות כספיים. בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתייחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, האירועים או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא כשלעצמו מהותי. התיקון יושם לראשונה החל מהדוחות הכספיים לשנת 2023.

תיקון 8 IAS "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (בדבר הגדרת אומדנים חשבונאיים)

הגדרת "שינוי באומדן חשבונאית" הוחלפה בהגדרת "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים לפי ההגדרה החדשה הם "סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר כי שינוי באומדן חשבונאי הנובע ממידע חדש או התפתחויות חדשות אינו תיקון של טעות. בנוסף, ההשפעות של שינוי בנתון או בטכניקת מדידה המשמשת לפיתוח אומדן חשבונאי מהוות שינוי באומדנים חשבונאיים אם אותם שינויים אינם נובעים מתיקון טעויות בתקופה קודמת. התיקון יושם לראשונה החל מהדוחות הכספיים לשנת 2023, מבלי שהיתה לו השפעה מהותית עליהם.

יב. שינוי במדיניות החשבונאית

א. שינוי במדיניות החשבונאית

בהתאם למדיניות החשבונאית אותה יישמה החברה עד לדוחות הכספיים ביניים ליום 30 ביוני 2023, כתבי אופציה שהוקצו לחברה הניהול טופלו כהסדר תשלום מבוסס מניות, המסולק במכשירים הוניים של החברה. מאחר שכתבי האופציה הוקצו בתמורה לשירותי ניהול בגין יעוץ וסיוע בגיוס הון, השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוקצו הופחת מתמורת ההנפקה של ההון שגויס וזאת מכיוון שתשלומים אלו במהותם מהווים עלויות המיוחסות במישרין לעסקה הונית. במסגרת דיונים שהתקיימו עם רשות ניירות ערך בנוגע למדיניות החשבונאית לטיפול בכתבי אופציה המוקצים בתמורה לשירותי גיוס הון, נדונה חלופת טיפול חשבונאי אפשרי נוסף, ולפיו מלוא השווי ההוגן של כתבי האופציה המוקצים נזקף כהוצאה בדוח הרווח והפסד בתקופה בה הם מוקצים, חלופה אשר מיושמת על ידי מספר תאגידים אחרים, להם פעילות דומה לזו של החברה, והנוהגים גם הם להקצות כתבי אופציה בתמורה לשירותי ניהול בגין יעוץ וסיוע בגיוס הון (להלן – הטיפול החשבונאי החילופי). לאחר שדירקטוריון החברה והנהלתה בחנו את הרלבנטיות של הטיפול החשבונאי החילופי, והגיעו למסקנה, בין השאר, שיישומו יאפשר לאלו המיועדים להשתמש בדוחות הכספיים של החברה השוואתיות טובה יותר לחברות דומות לה, הוחלט כי החברה תיישם את הטיפול החשבונאי החילופי בדוחות הכספיים. לאור זאת, החל מהדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023 מיישמת החברה את הטיפול החשבונאי החילופי, וזוקפת את מלוא השווי ההוגן של כתבי אופציה המוקצים בתמורה לשירותי ניהול בגין יעוץ וסיוע בגיוס הון כהוצאה בדוח הרווח והפסד בתקופה בה הם מוקצים. בהתאם לכך, התאימה החברה את מספרי ההשוואה, המוצגים בדוחות כספיים אלה, על מנת לשקף בהם למפרע את המדיניות החשבונאית החדשה.

ביאור 3 – מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

יב. שינוי במדיניות החשבונאית (המשך)

ב. להלן השפעת השינוי במדיניות החשבונאית

השפעה על סעיפי הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2022		
כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח		
324,876	917	323,959
728,412	7,841	720,571
283,385	(8,758)	292,143
1,018,907	(917)	1,019,824

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

ליום 31 בדצמבר 2021		
כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח		
622,194	6,103	616,091
335,283	(6,103)	341,386

פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו
יתרת רווח

ליום 1 בינואר 2021		
כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח		
622,194	6,103	616,091
84,454	(6,103)	90,557

פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו
יתרת רווח

השפעה על סעיפי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		
כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח		
(29,349)	(2,943)	(26,406)
(76,733)	288	(77,021)
(51,898)	(2,655)	(49,243)
(*) (0.79)	0.01	(0.78)

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

(*) מוצג לאחר יישום למפרע של השפעת מרכיב ההטבה בהנפקת זכויות מיום 10 בדצמבר 2023

ביאור 3 – מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

י.ג. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו (המשך)

תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)

בשנת 2020 פורסם תיקון 1-IAS בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים ההוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפנייה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח.

תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי ובתנאי שיבוצע לשני התיקונים בו זמנית.

י.ג. שיעורי השינויים במדדים

מדד המחירים לצרכן "ידוע"	מדד המחירים לצרכן "בגין"	
		%
3.34%	3%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023
5.28%	5.26%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022
2.40%	2.80%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

ביאור 4 - קביעת שווי הוגן

קביעת שווי הוגן

כחלק מכללי המדיניות החשבונאית ודרישות הגילוי, נדרשת החברה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים ושאנם 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 בביאורים המתייחסים לאותו נכס או התחייבות.

נדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה)

הנדל"ן להשקעה של החברה 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 לפחות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי כישורים מקצועיים, ידע, מומחיות וניסיון עדכני באשר למיקום ולסוג הנדל"ן לגביו נעשית ההערכה. להרחבה ראה ביאור 2' לעיל בדבר ניתוחי רגישות, ראו ביאור 17.

ביאור 5 – מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש

א. מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
3,622	202	יתרות בבנקים
253,929	159,390	פיקדונות
257,551	159,592	מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר 2023, הפיקדונות נושאים ריבית שנתית ממוצעת בשיעור של כ-3.63%

ב. פיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
58,863	13,799	פיקדונות בבנקים
58,863	13,799	

ליום 31 בדצמבר 2023, סך של כ-13.8 מיליון ש"ח הינם מוגבלים בשימוש בהתאם להתחייבויות החברה על פי הסכמי המימון עם מוסדות פיננסיים (סך של כ-18 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022).

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה בנדל"ן להשקעה למגורים

סה"כ	מבנים להשכרה	מבנים בהקמה וקרע הכלולה בהם	קרע לא מבונה	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה ותשלום על חשבון אופציות לרכישת נדל"ן להשקעה (**)	
אלפי ש"ח					
2,925,772	1,772,500	111,486	918,007	123,779	יתרה ליום 1 בינואר 2023
194,265	53	114,188	64,876	15,148	תוספות במהלך השנה:
(46,065)	48,267	23,112	(117,444)	-	רכישות ותוספות (*)
148,200	48,320	137,300	(52,568)	15,148	עליה (ירידה) בשווי ההוגן, נטו
(39,537)	-	(30,886)	-	(8,651)	סה"כ תוספות
3,034,435	1,820,820	217,900	865,439	130,276	סה"כ גריעות
					יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

סה"כ	מבנים להשכרה	מבנים בהקמה וקרע הכלולה בהם	קרע לא מבונה	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה ותשלום על חשבון אופציות לרכישת נדל"ן להשקעה (**)	
אלפי ש"ח					
1,799,235	1,313,800	-	218,887	266,548	יתרה ליום 1 בינואר 2022
1,118,585	(10,612)	2,063	1,073,413	53,721	תוספות במהלך השנה:
8,026	272,896	14,200	(279,070)	-	רכישות ותוספות (*)
1,126,611	262,284	16,263	794,343	53,721	עליה (ירידה) בשווי ההוגן, נטו
-	196,416	95,223	(95,223)	(196,416)	סה"כ תוספות
(74)	-	-	-	(74)	סיווג למבנים להשכרה ובהקמה
(74)	196,416	95,223	(95,223)	(196,490)	סיווג לרווח והפסד
2,925,772	1,772,500	111,486	918,007	123,779	סה"כ גריעות
					יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

(*) כולל עלויות אשראי שהווננו בשנים 2022 ו-2023 לנכסים כשירים בסך 59,646 אלפי ש"ח ו-19,606 אלפי ש"ח בהתאמה. לפירוט נוסף ראה ביאור 12.

(**) כולל תשלום על חשבון אופציות לרכישת נדל"ן להשקעה בסך של 8,651 אלפי ש"ח אשר ליום 31 בדצמבר 2023, סווג לנכסים שוטפים. למידע נוסף, ראו ביאור 7 בדבר ביטולי עסקאות של חיפה ומעונות הסטודנטים.

(***) נדל"ן להשקעה (קרע לא מבונה, מבנים בהקמה, מבנים להשכרה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה למעט רכיבי מסחר ומשרדים, אשר משמש ו/או ישמש לדיוור להשכרה, מוצג בתוספת מע"מ לאור הוראות החוק החלות על נכסי דיוור להשכרה לפיהן התמורה ממכירת הדירות תהיה פטורה מתשלום מע"מ.

ב. הצגה בדוחות

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח		
1,772,500	1,820,820	נדל"ן להשקעה מניב
111,486	217,900	נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרע
918,007	865,439	נדל"ן להשקעה בהקמה
115,128	130,276	קרע לא מבונה
1,144,621	1,213,615	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
8,651	-	תשלום על חשבון אופציות לרכישת נדל"ן להשקעה
2,925,772	3,034,435	סה"כ

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. לתום תקופת הדיווח, דמי החכירה המינימאליים העתידיים להתקבל משוכרים בגין חוזי חכירה תפעולית שאינם ניתנים לביטול הינם כדלקמן (*):

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח		
55,903	55,018	בשנה הראשונה
50,583	34,323	בשנה השנייה
30,679	26,522	בשנה השלישית
24,315	4,816	בשנה הרביעית
2,547	1,448	בשנה החמישית ואילך
164,027	122,125	

(* ההכנסות הינן לכלל תקופת החוזה, ללא התחשבות באפשרות לביטול מוקדם ובהנחת אי מימוש תקופת האופציה.

ד. להלן ריכוז מידע אודות נכסיה המניבים של חברה:

נכס	יח"ד	שווי ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	הכנסות (אלפי ש"ח)	שיעור תפוסה ליום 31.12.2023	שיעור יח"ד שכ"ד מפוקח	יתרת מגבלת שנות השכרה
אשדוד	112	234,200	7,909	98%	25%	15
ראש"צ	216	505,500	17,268	98%	25%	18
אור יהודה	364	826,900	26,262	99%	50%	18
כפר שלם	78	254,220	6,660	100%	-	*-
סה"כ	770	1,820,820	58,099			

(* אין מגבלה על תקופה מינימלית, אך בכוונת החברה להשכיר את הפרויקט לתקופה של 20 שנים

ה. להלן ריכוז מידע אודות דירות שנרכשו מאחרים:

מקדמות שולמו עד ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	שטחי מסחר ותעסוקה (מ"ר)	יח"ד שנרכשו ע"י החברה	סטטוס	נכס
35,231	250	66	בהקמה	ירושלים – קריית היובל
73,324	-	98	בהקמה	בת ים – פארק הים
21,721	-	48	בהקמה	בני ברק*
130,276	250	212		סה"כ

* בדבר ביטול העסקה לאחר תאריך המאזן ראו ביאור 22 אירועים לאחר תקופת הדיווח.

ירושלים - קריית היובל

ביום 31 באוגוסט 2021, התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("המוכר"), בהסכם רכישה של 66 יחידות דיור בשטח מכר מצטבר של כ- 6,708 מ"ר בתוספת הצמדה של כ- 718 מ"ר מרפסות, 68 חניות תת קרקעיות ו- 66 מחסנים בבניין אחד, בשכונת קריית היובל בירושלים המהווה חלק מפרויקט התחדשות עירונית. במהלך חודש יולי 2022, התקבל היתר בניה לפרויקט והקמתו החלה. על פי הסכם הרכישה, התמורה בגין הדירות וכל הצמוד להן הינה בסך של כ- 152.7 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה ("התמורה"). הדירות נרכשו בתנאי חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1974, ובכפוף להתחייבות המוכר להבטיח את הכספים שתשלם לו החברה על חשבון התמורה, באמצעות העמדת ערבויות בנקאיות של בנק כבטוחה על פי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974. על פי הסכם הרכישה, מועד המסירה הצפוי של הדירות הינו בתוך 42 חודשים ממועד קבלת היתר בניה לפרויקט, והתמורה תשולם במועדים שהוסכמו לאורך הקמתו של הפרויקט ועד למועד מסירת הדירות. ביום 6 ביולי 2022 התקשרה החברה עם המוכר בהסכמה לרכישת שטחי המסחר בבניין בו נרכשו הדירות בתמורה לסך של 7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, מתוכם, נכון למועד דוח זה, שולמו 20%. ליום 31 בדצמבר, 2023 יתרת התשלומים בגין הפרויקט עומדת על סך של כ- 127.7 מיליון ש"ח ובתוספת הפרשי הצמדה צבורים בסך של כ- 12 מיליון ש"ח.

פארק הים – בת ים

ביום 28 בדצמבר 2020, התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("המוכר"), בהסכם רכישה של 98 יחידות דיור, חניות ושטחים נלווים בפרויקט המוקם בשכונת פארק הים בבת-ים ("הנכס"). מגדל המגורים צפוי לכלול 151 דירות. התמורה בגין הנכס הינה בסך של כ- 202.7 מיליון ש"ח כולל מע"מ. היתר בניה לפרויקט התקבל ביוני 2021. הדירות נרכשות בתנאי חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973, ובכפוף להתחייבות המוכר להבטיח את הכספים שתשלם לו החברה על חשבון התמורה, באמצעות העמדת ערבויות בנקאיות כבטוחה על פי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974, ובכפוף לרישום שיעבוד מדרגה שנייה (לאחר הבנק המממן) על הזכויות בפרויקט לטובת החברה. על פי הסכם הרכישה, לחברה ניתנה אופציה לשלם סכום חד פעמי בסך של 4 מיליון ש"ח ותמורתו, לא תוצמד התמורה הכספית למדד תשומות הבניה. במהלך שנת 2022 החברה מימשה את האופציה כמתואר. במהלך שנת 2023 השקיעה החברה בפרויקט סך של כ- 15 מיליון ש"ח ובחודש ינואר 2024 לאחר תאריך המאזן השקיעה בפרויקט סך נוסף של כ- 60.8 מיליון ש"ח.

בני ברק –

ביום 7 בפברואר 2022, התקשרה החברה עם צד ג' שאינו קשור לחברה, בהסכם רכישה של 48 יחידות דיור, 10 חניות תת קרקעיות ו- 14 מחסנים, בבניין בבני ברק שהינו חלק מפרויקט "גינות דוד" הכולל בנייני מגורים, שטחי מסחר ותעסוקה, מוסדות ציבור, שטחים פתוחים, חניונים תת קרקעיים, שטחים ומתקנים נלווים אחרים. בחודש יוני 2022 התקבל היתר מלא לפרויקט. התמורה בגין הדירות בפרויקט הינה בסך של 97 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) ובתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה. נכון למועד הדוח, סך ההשקעה הסתכמה בכ- 22 מיליון ש"ח. ההשקעה מהווה תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה ומוצגת במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024 התקשרה החברה בהסכם לביטול הפרויקט. לפירוט נוסף ראו ביאור 22.

1. להלן ריכוז מידע אודות פרויקטים בייזום עצמי להקמת נכסי מגורים להשכרה:

מגבלת שנות השכרה	שיעור יח"ד שכ"ד מפוקח	שווי בספרים (אלפי ש"ח)	שטחי מסחר ומשרדים (מ"ר)	יח"ד ניתנות למכירה	יח"ד	נכס
*-	0%	130,239	-	86	86	תל אביב – חורשות
15	26%	217,900	100	96	196	אשקלון – אגמים
20	25%	318,400	2,900	-	350	ירושלים – צומת פת
15	41%	296,500	1,500	66	402	לוד – בן שמן
15	50%	120,300	-	-	244	לוד – הבינלאומי
-	-	1,083,339	4,400	252	1,278	סך הכל

(*) בכוונת החברה להשכיר את הפרויקט לתקופה של 20 שנים

מתחם פארק החורשות בתל אביב –

בחודש ספטמבר 2021, רכשה החברה קרקע לתכנון ולהקמת פרויקט מגורים ובו 72 יחידות דיור מדרום לשכונת פלורנטין בתל אביב וזאת בתמורה כוללת בסך של 135 מיליון ש"ח. החברה מתכוונת לפעול להשבת המקרקעין בדרך של אישור הקלות שתאפשרנה בניה של כ- 86 יחידות דיור במקרקעין, מובהר כי אישור ההקלות כאמור אינו ודאי. הפרויקט מצוי בתהליכי תכנון ורישוי. להערכת החברה, היתר מלא לפרויקט צפוי להתקבל לכל המוקדם במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2024 ומועד הקמתו יבחן בהתאם לגיוס מקורות המימון. ליום 31 בדצמבר 2023, התקבלה הערכת שווי המשקפת ירידת שווי בשנת 2023, נטו בהיקף של כ- 5 מיליון ש"ח, ובהתאם יתרת השווי ההוגן של הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לסך של כ- 130 מיליון ש"ח. בדבר התקשרות החברה עם תאגיד בנקאי להעמדת הלוואה למימון תשלום תמורת הקרקע, ראו ביאור 8ב(6) לדוח זה.

פרויקט דיור להשכרה אגמים אשקלון –

בחודש מאי 2020, זכתה החברה במכרז שפרסמה חברת "דירה להשכיר" - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, בשיתוף עם רשות מקרקעי ישראל, בנוגע למתחם להקמת 196 יח"ד (לא כולל הקלות) בשכונת אגמים בעיר אשקלון. על המקרקעין מקימה החברה פרויקט הכולל 100 דירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח לתקופה שלא תפחת מ-15 שנה ברציפות, (שבסיומה תהיה רשאית החברה למכור את זכויותיה בדירות, כולן או חלקן) וכן 96 דירות הניתנות למכירה פרטנית בשוק החופשי. על פי תנאי המכרז, 50% מהדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח תושכרנה בשכר דירה מפוקח, כך שמחיר השכירות החודשי יהיה 80% ממחיר השכירות בשוק החופשי. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022, התקבלו היתרי בניה לכלל בנייני הפרויקט. הקמת הפרויקט צפויה להסתיים במהלך החציון השני של שנת 2024. ליום 31 בדצמבר 2023, התקבלה הערכת שווי המשקפת עליונית שווי בשנת 2023, נטו בהיקף של כ- 23 מיליון ש"ח, ובהתאם יתרת השווי ההוגן של הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לסך של כ- 218 מיליון ש"ח.

פרויקט להשכרה לטווח ארוך במתחם צומת פת בירושלים

ביום 23 במאי 2022, זכתה החברה במכרז שפרסמה חברת "דירה להשכיר" - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, ביחד עם רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון בנוגע למתחם הכולל זכויות חכירה מהוונות במקרקעין לשם תכנון והקמה של מתחם מגורים הכולל 296 יח"ד המיועדות להשכרה ארוכת טווח לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות (שבסיומה תהיה רשאית החברה למכור את זכויותיה בדירות, כולן או חלקן), וכן זכויות להקמת כ-2,900 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים על מגרשים בשטח כולל של כ-4,221 מ"ר, הידועים כגוש 30196 חלק מחלקות 1, 68 ו-69 וכגוש 30170 חלקה 10 במתחם צומת פת בעיר ירושלים. התמורה בגין רכיב הקרקע בסך של כ- 290 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, ובגין הוצאות פיתוח בסך של כ- 25.5 מיליון ש"ח שולמה במלואה. בהתאם לתנאי המכרז, 25% מהדירות תיועדנה להשכרה בשכר דירה מפוקח לזכאים ויתרת הדירות תיועדנה להשכרה בשוק החופשי.

החברה מקדמת תכנון ורישוי לפרויקט במסגרתו הגישה בקשה להיתר מלא לשני המגרשים הכוללת הקלה אשר תאפשר הקמה של 350 יח"ד, מובהר כי אישור ההקלות כאמור אינו ודאי. במהלך שנת 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט, הקמת הפרויקט תבחן בהתאם על פי תנאי התב"ע החלה על המגרשים בבעלות החברה תנאי הכרחי לקבלת היתר בניה מלא, הינו קבלת היתר למגרש ציבורי אשר בבעלות

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך)

פרויקט להשכרה לטווח ארוך במתחם צומת פת בירושלים (המשך)

העירייה. בנוסף תנאי לקבלת אישור אכלוס למגרשי החברה הינו קבלת היתר איכלוס המגרש הציבורי אשר בבעלות העירייה. החברה נמצאת בקשר עם הרשות המקומית על מנת לקדם הסכם פיתוח משותף למגרשים, אשר יכלול שיתוף פעולה לתכנון ופיתוח המגרשים (כולל בניית המרתף המשותף והקמת המבנה הציבורי). להערכת החברה, היתר מלא לפרויקט צפוי להתקבל במהלך החציון הראשון לשנת 2025 ומועד הקמתו יבחן בהתאם לגיוס מקורות המימון.

בדבר התקשרות החברה עם תאגיד בנקאי להעמדת הלוואה למימון תשלום תמורת הקרקע, ראו ביאור 8ב(6) לדוח זה.

ליום 31 בדצמבר 2023, התקבלה הערכת שווי המשקפת ירידת שווי בשנת 2023, נטו בהיקף של כ- 47 מיליון ש"ח (סך של כ- 26 מיליוני ש"ח מירידת הערך משקף עלויות מימון שהונוו לנכס ונזקפו כירידת ערך במהלך השנה), ובהתאם יתרת השווי ההוגן של הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לסך של כ- 318.4 מיליון ש"ח.

פרויקט להשכרה לטווח ארוך בשכונת נופי בן שמן בלוד

ביום 15 בנובמבר 2021, נודע לחברה כי זכתה במכרז שפרסמה חברת "דירה להשכיר" - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ, ביחד עם רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, בנוגע ל- 2 מתחמים הכוללים יחד זכויות להקמת 402 יח"ד בנוסף לכ- 900 מ"ר שטחי מסחר על קרקעיים וכ- 600 מ"ר שטחי משרדים על קרקעיים בשכונת "נופי בן שמן" בעיר לוד, על מגרשים בשטח כולל של כ- 10.5 דונם ("המקרקעין"). התמורה בגין רכיב הקרקע הינה בסך של כ-285 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובגין הוצאות פיתוח בסך של כ- 81 מיליון ש"ח, צמודים למדד תשומות הבניה של חודש אוקטובר 2020.

בדבר התקשרות החברה עם תאגיד בנקאי להעמדת הלוואה למימון תשלום תמורת הקרקע, ראו ביאור 8ב(4) לדוח זה.

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022, השלימה החברה את מלוא התשלום בגין רכישת הזכויות במקרקעין באמצעות הון עצמי ובאמצעות מימון בנקאי - ראו ביאור 8 סעיף (ב) (4) בהתאם לתנאי המכרז, החברה תקבל זכויות חכירה מהוונות במקרקעין לשם תכנון והקמה של מתחמי מגורים, אשר 336 דירות לפחות שתיבנה בו מיועדות להשכרה ארוכת טווח לתקופה שלא תפחת מ- 15 שנה ברציפות, מתוכן 50% מהדירות בשכר דירה מפקח לזכאים, כך שמחיר השכירות החודשי יהיה נמוך ב- 20% ממחיר השכירות בשוק החופשי שבסיומה תהיה רשאית החברה למכור את זכויותיה בדירות, כולן או חלקן, ויתרת 66 דירות אשר ניתנות למכירה בשוק החופשי על פי תנאי המכרז. בחודש נובמבר 2022, התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט. להערכת החברה, היתר מלא לפרויקט צפוי להתקבל במהלך הרבעון השני או השלישי לשנת 2024 ומועד הקמתו יבחן בהתאם לגיוס מקורות המימון.

ליום 31 בדצמבר 2023, התקבלה הערכת שווי המשקפת ירידת שווי לשנת 2023, נטו בהיקף של כ- 47 מיליון ש"ח (סך של כ- 27 מיליוני ש"ח מירידת הערך משקף עלויות מימון שהונוו לנכס ונזקפו כירידת ערך), ובהתאם יתרת השווי ההוגן של הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לסך של כ- 296.5 מיליון ש"ח.

זכייה בפרויקט להשכרה לטווח ארוך ב"רובע הבינלאומי" בעיר לוד

ביום 24 בפברואר 2022, זכתה החברה במכרז שפרסמה חברת "דירה להשכיר" - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ, ביחד עם רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון לרכישת הזכויות במתחם הכולל זכויות להקמת 244 יח"ד למגורים על מגרשים בשטח כולל של כ- 10.84 דונם ב"רובע הבינלאומי" בעיר לוד ("המקרקעין") ו-"המכרז", לפי העניין). התמורה בגין רכיב הקרקע הינה בסך של כ- 175 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובגין הוצאות פיתוח בסך של כ- 40 מיליון ש"ח, צמודים למדד תשומות הבניה של חודש יולי 2021.

במהלך שנת 2022, השלימה החברה את תשלום התמורה באמצעות הלוואה ממוסד בנקאי (ראו ביאור 8 להלן) ומהון עצמי.

בדבר התקשרות החברה עם תאגיד בנקאי להעמדת הלוואה למימון תשלום תמורת הקרקע, ראו ביאור 8ב(5) לדוח זה.

בהתאם לתנאי המכרז, הוקנו לחברה זכויות חכירה מהוונות במקרקעין לשם תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול 244 דירות לפחות המיועדות להשכרה ארוכת טווח לתקופה שלא תפחת מ- 15 שנה ברציפות, מתוכן 50% מהדירות בשכר דירה מפקח ויתרת הדירות תיועדנה להשכרה בשוק החופשי. בתום תקופת השכירות תהיה רשאית החברה למכור את זכויותיה בדירות, כולן או חלקן.

במסגרת תהליך תכנון הפרויקט, עלתה סוגיה של מחסור בשטחי שירות בכלל מגרשי התב"ע (ובניהם מגרש הפרויקט). לאור זאת קיבלה הרשות המקומית תב"ע להגדלת שטחי השירות. במהלך הרבעון האחרון לשנת 2023 התב"ע אושרה. לאור זאת בכוונת החברה לקדם תכנון והיתר בניה למגרשים, הצפוי להתקבל לכל המוקדם במהלך הרבעון השני של שנת 2025, ומועד הקמתו יבחן בהתאם לגיוס מקורות המימון הנדרשים.

ליום 31 בדצמבר 2023, התקבלה הערכת שווי המשקפת ירידת שווי לשנת 2023, נטו בהיקף של כ- 18 מיליון ש"ח ובהתאם יתרת השווי ההוגן של הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לסך של כ- 120.3 מיליון ש"ח.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ז. קביעת שווי הוגן

תהליכי הערכה המיושמים בחברה

1. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3

<p>• סוג הנכס: קרקע לא מבונה בסך של 865 מיליון ש"ח - בירושלים (צומת פת), בקרית שלום (חורשות), בלוד (בן שמן) ובלוד (הרובע הבינלאומי)</p>	
<p>השווי ההוגן נאמד בשיטת החילוץ - כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על היוון הכנסות ומחירי מכירה עתידיים בניכוי העלויות הנדרשות להשלמת הפרויקט ובניכוי יתרת הרווח היזמי</p>	<p>טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן:</p>
<ul style="list-style-type: none"> • מרווח יזמי בתקופת ההקמה • דמי שכירות חודשיים שאינם מפוקחים של דירות מגורים ושיעור העלייה בהם. • שיעור תפוסה מייצג בתקופת ההשכרה • מחיר מכירה צפוי של דירות מגורים בתום תקופת ההשכרה ושיעור העלייה בהם. • שיעור היוון לתזרימי המזומנים בפרויקט • NOI מייצג בתקופת ההשכרה 	<p>הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה:</p>
<p>תחול עליה בשווי ההוגן בהתקיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גידול בדמי השכירות ובשיעור הגידול בהם • גידול בשיעור התפוסה • גידול ב NOI מייצג בתקופת ההשכרה • גידול במחיר המכירה הצפוי של דירות מגורים. • שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יפחת • המרווח היזמי בתקופת ההקמה יפחת 	<p>יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי ההוגן:</p>
<p>• סוג הנכס: פרויקטים בהקמה בסך של 217.9 מיליון ש"ח – אשקלון אגמים</p>	
<p>גישת החילוץ - כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על היוון הכנסות ומחירי מכירה עתידיים בניכוי העלויות הנדרשות להשלמת הפרויקט ובניכוי יתרת הרווח היזמי.</p>	<p>טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן:</p>
<ul style="list-style-type: none"> • מרווח יזמי בתקופת ההקמה • דמי שכירות חודשיים שאינם מפוקחים של דירות מגורים ושיעור העלייה בהם. • שיעור תפוסה מייצג בתקופת ההשכרה • מחיר מכירה צפוי של דירות מגורים בתום תקופת ההשכרה ושיעור העלייה בהם. • שיעור היוון לתזרימי המזומנים בפרויקט • NOI מייצג בתקופת ההשכרה. 	<p>הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה:</p>

<p>תחול עליה בשווי ההוגן בהתקיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גידול בדמי השכירות ובשיעור הגידול בהם • גידול בשיעור התפוסה • גידול ב NOI מייצג בתקופת ההשכרה • גידול במחיר המכירה הצפוי של דירות מגורים, • התקופה שנותרה עד למימוש הצפוי של הדירות תתקצר • שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יפחת • המרווח היזמי בתקופת ההקמה יפחת 	<p>יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי ההוגן:</p>
---	--

<p>• סוג הנכס: נדל"ן להשקעה מניב באשדוד, ראשון לציון, אור יהודה ותל אביב (כפר שלם) בסך 1,820 מיליון ש"ח</p>	
<p>גישת היוון הכנסות - כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על הכנסות ומחירי מכירה עתידיים</p>	<p>טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן:</p>
<ul style="list-style-type: none"> • דמי שכירות חודשיים שאינם מפוקחים של דירות מגורים ושיעור העלייה בהם • שיעור תפוסה מייצג בתקופת ההשכרה • NOI מייצג בתקופת ההשכרה • מחיר מכירה צפוי של דירות מגורים בתום תקופת ההשכרה ושיעור העלייה בהם • שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים בפרויקט 	<p>הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה:</p>
<p>תחול עליה בשווי ההוגן, בהתקיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • עליה בדמי השכירות ובשיעור הגידול בהם • עליה בשיעור התפוסה • גידול ב NOI מייצג בתקופת ההשכרה • עליה במחיר המכירה הצפוי של דירות מגורים • התקופה שנותרה עד למימוש הצפוי של הדירות, שיש לגביהן מגבלת תקופת השכרה מינימלית, תתקצר. • שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יפחת. 	<p>יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי ההוגן:</p>

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ז. קביעת שווי הוגן (המשך)

2. תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן

- לצורך מדידת קרקעות לא מבונות של דיור להשכרה השתמש מעריך השווי בגישת החילוץ. תיאור הנתונים שאינם נצפים:

2022	2023	
שווי הוגן ליום 31 בדצמבר	865 מיליון ש"ח	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר
פרייקט	ירושלים (צומת פת), לוד (בן שמן)	פרייקט
	לוד (הרובע הבינלאומי) ופארק חורשות (תל אביב)	
מרווח יזמי בתקופת ההקמה	12% - 15%	מרווח יזמי בתקופת ההקמה
דמי שכירות שאינם מפוקחים של דירות מגורים	דמי שכירות שנתיים מייצגים לכלל הדירות של כ-49.5 מיליון ש"ח לשנה 1-5	דמי שכירות שאינם מפוקחים של דירות מגורים
שיעור עליה שנתי צפוי בדמי השכירות בתקופת ההשכרה	1%	שיעור עליה שנתי צפוי בדמי השכירות בתקופת ההשכרה
שיעור עליה צפוי בתקופת ההנבה של מחיר המכירה של דירות המגורים.	1%	שיעור עליה צפוי בתקופת ההנבה של מחיר המכירה של דירות המגורים.
שיעור צמיחה צפוי בתקופת ההקמה	2.5%	שיעור צמיחה צפוי בתקופת ההקמה
מספר שנים שנתרו עד למועד המימוש הדחוי של הדירות (כולל תקופת הבניה)	18 - 23	מספר שנים שנתרו עד למועד המימוש הדחוי של הדירות (כולל תקופת הבניה)
אומדן שווי הדירות למועד הערכת השווי (לא מהוון)	2,827 מיליון ש"ח. 2.6 מיליון ש"ח לדירה ממוצעת כולל מע"מ	אומדן שווי הדירות למועד הערכת השווי (לא מהוון)
שיעור התשואה של השכרה דירות למגורים/ שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים בפרייקט	5.1% - 5%	שיעור התשואה של השכרה דירות למגורים/ שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים בפרייקט
שיעור התשואה על נדל"ן להשקעה לעיל מהוון אומדן קריטי לחברה – ראו ביאור 2(2)	תוספת של 0.5% בשיעור ההיוון תוביל להפחתה של כ-114.5 מיליון ש"ח בשווי ההוגן והפחתה של 0.5% בשיעור ההיוון תוביל לתוספת של כ-127 מיליון ש"ח בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2023.	שיעור התשואה על נדל"ן להשקעה לעיל מהוון אומדן קריטי לחברה – ראו ביאור 2(2)
תוספת של 0.5% בשיעור ההיוון תוביל להפחתה של כ-113.9 מיליון ש"ח בשווי ההוגן והפחתה של 0.5% בשיעור ההיוון תוביל לתוספת של כ-126.3 מיליון ש"ח בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2022		

- לצורך מדידת פרויקטים של דיור להשכרה בהקמה, השתמש מעריך השווי בגישת החילוץ. תיאור הנתונים שאינם נצפים:

2022	2023	
שווי הוגן ליום 31 בדצמבר	217.9 מיליון ש"ח	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר
פרייקט	אשקלון אגמים	פרייקט
יתרת מרווח יזמי בתקופת ההקמה	6%	יתרת מרווח יזמי בתקופת ההקמה
דמי שכירות שאינם מפוקחים של דירות מגורים	3.5 מיליון ש"ח	דמי שכירות שאינם מפוקחים של דירות מגורים
שיעור עליה שנתי צפוי בדמי השכירות שאינם מפוקחים בתקופת ההשכרה	1%	שיעור עליה שנתי צפוי בדמי השכירות שאינם מפוקחים בתקופת ההשכרה
שיעור התשואה של השכרה דירות למגורים/ שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים בפרייקט	5.5%	שיעור התשואה של השכרה דירות למגורים/ שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים בפרייקט
שיעור עליה צפוי של מחיר המכירה של דירות מגורים	1%	שיעור עליה צפוי של מחיר המכירה של דירות מגורים
שיעור צמיחה צפוי בתקופת ההקמה	2.5%	שיעור צמיחה צפוי בתקופת ההקמה
מספר שנים שנתרו עד למועד המימוש הדחוי של הדירות (כולל תקופת הבניה)	16	מספר שנים שנתרו עד למועד המימוש הדחוי של הדירות (כולל תקופת הבניה)
אומדן שווי הדירות למועד הערכת השווי (לא מהוון)	362 מיליון ש"ח. 1.85 מיליון ש"ח לדירה ממוצעת כולל מע"מ	אומדן שווי הדירות למועד הערכת השווי (לא מהוון)
שיעור התשואה על נדל"ן להשקעה לעיל מהוון אומדן קריטי לחברה ראו ביאור 2(2)	תוספת של 0.5% בשיעור ההיוון תוביל להפחתה של 8.5 מיליון ש"ח בשווי ההוגן והפחתה של 0.5% בשיעור ההיוון תוביל לתוספת של 9.1 מיליון ש"ח בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2023	שיעור התשואה על נדל"ן להשקעה לעיל מהוון אומדן קריטי לחברה ראו ביאור 2(2)
תוספת של 0.5% בשיעור ההיוון תוביל להפחתה של 7.3 מיליון ש"ח בשווי ההוגן והפחתה של 0.5% בשיעור ההיוון תוביל לתוספת של 7.9 מיליון ש"ח בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2022		

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ז. קביעת שווי הוגן (המשך)

2. תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן (המשך)

- לצורך מדידת פרויקטים של דיור להשכרה המושכרים למועד הדוח הכספי, השתמש מעריך השווי בגישת היוון ההכנסות. בפרויקטים בהם נרכשו דירות בשוק החופשי שווי הנכס נמדד באמצעות גישת ההשוואה בלבד. כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על הכנסות ומחירי מכירה עתידיים. תיאור הנתונים שאינם נצפים:

2022	2023	
1,772 מיליון ש"ח	1,820 מיליון ש"ח	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר
אשדוד, רקפות (ראשון לציון), אור יהודה, כפר שלם	אשדוד, רקפות (ראשון לציון), אור יהודה, כפר שלם	פרויקט
דמי שכירות שנתיים מייצגים לכלל הדירות שאינן מפוקחות של כ-33 מיליון ש"ח לשנה 1-5 תוספת בשיעור 5% אחת ל-5 שנים	דמי שכירות שנתיים מייצגים לכלל הדירות שאינן מפוקחות של כ-34 מיליון ש"ח לשנה 1-5 תוספת בשיעור 5% אחת ל-5 שנים	דמי שכירות שאינם מפוקחים של דירות מגורים
4.75%	4.75% - 4.875%	שיעור עליה צפוי בדמי השכירות שאינם מפוקחים בתקופת ההשכרה
1% לשנה	1% לשנה	שיעור התשואה של השכרת דירות למגורים/ שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים בפרויקט
15.5 (אשדוד), 18.75 (ראשון לציון ואור יהודה)	14.5 (אשדוד), 17.75 (ראשון לציון ואור יהודה)	שיעור עליה צפוי של מחיר המכירה של דירות מגורים
2,174 מיליון ש"ח לסך הדירות. 2.8 מיליון ש"ח לדירה ממוצעת כולל מע"מ	2,225 מיליון ש"ח לסך הדירות. 2.9 מיליון ש"ח לדירה ממוצעת כולל מע"מ	מספר שנים שנתרו עד למועד המימוש הדחוי של הדירות
תוספת של 0.5% בשיעור ההיוון תוביל להפחתה של 102.2 מיליון ש"ח בשווי ההוגן והפחתה של 0.5% בשיעור ההיוון תוביל לתוספת של 111.4 מיליון ש"ח בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2022	תוספת של 0.5% בשיעור ההיוון תוביל להפחתה של 101.2 מיליון ש"ח בשווי ההוגן והפחתה של 0.5% בשיעור ההיוון תוביל לתוספת של 110 מיליון ש"ח בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2023	אומדן שווי הדירות למועד הערכת השווי (לא מהוון)
		שיעור התשואה על נדל"ן להשקעה לעיל מהווה אומדן קריטי לחברה

3. היררכיית שווי הוגן

הטבלה להלן מציגה את נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמות השווי ההוגן. להגדרת הרמות השונות בהיררכיה ראו ביאור 2ז' לעיל.

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח		
מבוקר		
רמה 2		
135,107	-	נדל"ן להשקעה וקרקע
אלפי ש"ח		
רמה 3		
2,666,886	2,904,159	(1) מבנים להשכרה (2) נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקע

(1) הערכות השווי נערכו לימים 31 בדצמבר 2023, 30 ביוני 2023, ו-31 בדצמבר 2022.
 (2) ההשקעה בקרקעות לא מבונות, כוללות השקעות בקרקעות המיועדות לדיור להשכרה בקרית שלום חורשות, ברובע הבינלאומי בלוד, בשכונת נופי בן שמן בלוד וצומת פת בירושלים, ומוצגים בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023 לפי השווי הוגן.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ז. קביעת שווי הוגן (המשך)

4. הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר:

לשנה שהסתיימה ביום		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
259,816	8,026	(46,065)
15,389	48,620	58,099
(1,571)	(4,943)	(5,287)
-	(74)	-

עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
 דמי שכירות, אחזקת וניהול נכסים
 עלות השירותים והוצאות אחזקה
 הוצאות אחרות

ביאור 7 – לקוחות וחיובים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
-	18,516
214	239
264	733
427	77
905	19,565

חיובים בגין פרויקטים (חיפה ובת ים הסטדנטים)
 לקוחות שוכרים
 הוצאות מראש
 אחרים

חיפה –

ביום 31 בדצמבר 2020, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (להלן ביחד: "המוכר"), בהסכם אופציה ובהסכמי רכישה של כ- 210 יחידות דיור בתוספת שטחי מסחר ומשרדים, בארבעה פרויקטים שונים בעיר התחתית ובשכונת בת גלים בחיפה. במהלך החציון השני של שנת 2022 הסתיימה תקופת התנאי המתלה של שלושה (אשר כללו כ- 90 יח"ד) מארבעת הפרויקטים בחיפה והחברה החליטה שלא לחדש את ההסכמים שפקעו. ביום ה-31.12.2023 שהינו המועד הקובע בהסכם האופציה, לא התקיימו התנאים המתלים לקיום ההסכם הרביעי ובהתאם הודיעה החברה למוכר כי האופציה לא נכנסה לתוקף ופנתה לנאמן בדרישה להשבת סך של 8 מיליון ש"ח שהופקדו בנאמנות. ביום 13.2.2024 הגיש המוכר תביעה לבית המשפט המחוזי בתל אביב, ובה תבע סעד הצהרתי כי התנאים המתלים התקיימו והאופציה נכנסה לתוקפה וכי על החברה להודיע האם היא מממשת את האופציה או לא. ביחד עם התביעה הגיש המוכר בקשה לצו מניעה זמני במעמד צד אחד שיורה לנאמן שלא להשיב את הסך האמור לידי החברה, עד לסיום בירור התביעה העיקרית. ביום 13.2.2024 נתן בית המשפט החלטה במעמד צד אחד שהורתה על עיכוב הסך האמור בידי הנאמנים עד להחלטה אחרת בבקשה לצו מניעה זמני, וחיוב את המוכר בהפקדת ערובה בסך של 40 אלפי ש"ח כתנאי לתוקף הצו האמור. בהתאם להוראת בית המשפט החברה הגישה תשובה מפורטת לבקשה לצו מניעה זמני וטענה כי יש לדחות את הבקשה, לבטל את הצו שניתן במעמד צד אחד, ולהתיר לנאמן להשיב את הסך האמור לחברה. ביום 4 במרס, 2024, התקיים בבקשה דיון בפני בית המשפט שלאחריו הורה בית המשפט על הגשת סיכומי טענות הצדדים בכתב. ביום 17.3.2024 ניתנה החלטה בבקשה לצו מניעה זמני. בית המשפט דחה את בקשת התובעת, ביטל את הצו שניתן במעמד צד אחד ביום 13.2.2024, והורה לנאמנים להשיב את הסך של 8 מיליון ש"ח לחברה עד ליום 31.3.2024 (אך לא לפני יום 24.3.2024), בכפוף למסירת התחייבות בכתב של החברה לשמירה רצופה של מקורות נזילים, המספיקים לתשלום סך של 8.6 מיליון ש"ח, ככל שהדבר יידרש בעתיד, עד להכרעה סופית בתביעה.

כמו כן, ביום 13 במרס, 2024 הגישה החברה בקשה לסילוק התביעה העיקרית על הסף ובבקשה זו טרם הגיע המועד להגשת כתב הגנה מטעם החברה. להערכת החברה ויועציה המשפטיים, סיכויי התביעה להתקבל במתכונתה הנוכחית נמוכים מ-50%.

ביאור 7 – לקוחות וחיביים אחרים (המשך)

פרויקט בת ים מעונות סטודנטים –

ביוני 2016, זכתה אזורים בנין במכרז, שפרסמה עיריית בת ים, לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה והפעלה של פרויקט דיור להשכרה לסטודנטים בגין מבנה בן 13 קומות מעל קרקע ומרתף חניה המיועד לדיור להשכרה, שיכלול 196 יחידות למגורי סטודנטים וכן כ-660 מ"ר שטחי מסחר.

לאור הדחיות שנבעו מתת"ל 103 והדחיות הנוספות שנבעו מהימצאותו של צינור ניקוז עירוני בתוך שטחי הפרויקט, במהלך חודש מרץ 2023, הוסכם בין החברה לבין עיריית בת ים, הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ותאגיד המים העירוני מי בת ים, לבטל את ההתקשרות בהסכם הפיתוח כנגד השבת התשלום ששולם בגין חכירת המקרקעין בתוספת ריבית והצמדה (בכפוף לאישור התקציב להשבת הסכומים מהעירייה על ידי משרד הפנים. בגין רכיב המע"מ התחייבה העירייה לפנות לרשויות המס לצורך השבתו), השבת סכום היטל ההשכחה ששולם בתוספת ריבית והצמדה בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ריבית על תשלומי חובה) וכן השבת תשלום דמי ההקמה ששולמו בהתאם לתעריפי שנת 2023 ללא הפרשי ריבית והצמדה.

במהלך שנת 2023 הושב לחברה סך של כ-22 מיליון ש"ח מתוך סך הסכומים שהיא זכאית להשבתם לאור ביטול ההתקשרות. יתרת הכספים ליום 31 בדצמבר, 2023, בסך של כ-9.8 מיליון ש"ח טרם הושבו לחברה בשל מחלוקת בין עיריית בת ים לבין משרד הפנים. החברה פועלת להשבת יתרת הסכומים להם היא זכאית בגין הסכם הביטול.

ביאור 8 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. הרכב אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

ליום 31 בדצמבר		ריבית נקובה משוקלת
2022	2023	
אלפי ש"ח		
אשראי זמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים		
99,447	99,479	7.1%
12,480	638,964	
111,927	738,443	
אשראי זמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים		
332,000	237,000	6.26%
184,320	104,367	7.36%
275,000	245,000	7.26%
-	42,000	7.25%
791,320	628,367	
אשראי זמן ארוך ממוסדות פיננסיים		
523,793	534,588	1.85%
337,601	344,454	1.88%
102,219	104,021	1.82%
963,613	983,063	
	(628,367)	
(12,480)	(10,597)	
1,742,453	972,466	

בניכוי חלויות שוטפות

חלויות שוטפות של אשראי מתאגיד בנקאי
חלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים

לעניין שעבודים וערבויות ראו ביאור 15 סעיף 2.

(* ראו ביאור 1(ב) בדבר גירעון בהון החוזר

ביאור 8 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

א. הרכב אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ההלוואות ליום 31 בדצמבר, 2023 עומדות לפירעון במועדים הבאים:

ליום 31 בדצמבר, 2023					
שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	הערך בספרים
אלפי ש"ח					
940,675	10,597	10,597	10,597	738,443	1,710,909

סך הכל אשראי לזמן קצר וזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים

ב. פירוט בקשר עם התקשרויות בהסכמי מימון

1. הסכמי מימון עם גוף פיננסי בקשר עם פרויקטים אור יהודה וראשון לציון

חברת הנכסים (חברה מאוחדת) (להלן: "הלווה") קשורה בשני הסכמי מימון עם גופים פיננסיים ("המלווים"), אשר אינם מהווים צד קשור לחברה. ביום 15 במאי 2022, חברת הנכסים התקשרה בתוספת להסכם מימון מיום 16 בדצמבר 2019 בקשר עם מימון הקמת פרויקטים למגורים להשכרה לטווח ארוך בשכונת "בית בפארק" ביאור יהודה ובשכונת "רקפות" בראשון לציון שהושלמו ואוכלסו, להעמדת שתי מסגרות מימון:

- א) מסגרת מימון בקשר עם פרויקט לבניית מתחם להשכרה למגורים ביאור יהודה בהיקף של 497 מיליון ש"ח.
- ב) מסגרת מימון בקשר עם פרויקט לבניית מתחם להשכרה למגורים בראשון לציון, בהיקף של 322 מיליון ש"ח.

השינויים המהותיים במסגרת התוספת להסכם המימון הינם כדלקמן:

1. מסגרות האשראי הועמדו לתקופה של 10 שנים. קרן וריבית ההלוואות שתועמדה מתוקף מסגרת האשראי תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן.

2. מסגרת האשראי הנוספת תישא ריבית שנתית (צמודה למדד המחירים לצרכן), המבוססת על תשואת האג"ח הממשלתית במח"מ דומה במועד העמדת ההלוואות בתוספת מרווח של בין 2%-2.5%. בנוסף תשולם עמלה בגין כל העמדת הלוואה מתוך מסגרת האשראי בשיעור של 0.25%.

3. במסגרת התוספת להסכם המימון, ניתנה הקלה באמות המידה שנקבעו בקשר עם סך מסגרת האשראי, כך שהיחס חוב לביטחונות להפצה (LTV) כקבוע בהסכמי הלוואה, של כל נכס בנפרד, הוגדל מ-75% ליחס של 80%; וביחס למגבלת חלוקה, הוגדל יחס החוב לביטחונות מ-70% ל-75%;

90% מסכום כל הלוואה שתועמד תישב כרכיב הבולט ("רכיב הבולט"). סכומי הקרן, למעט רכיב הבולט, בגין ההלוואות, ייפרעו בארבעים תשלומים רבעוניים, החל מהרבעון הראשון 2022. בתום תקופת ההסכמים תשולם יתרת הקרן וכן סכומי הקרן של רכיב הבולט, לרבות הפרשי הצמדה שנצברו בגינם.

מועדי הפירעון הסופי של ההלוואות שתועמדה במסגרת הסכם ראשון לציון והסכם אור יהודה יהיו ביום 1 בינואר 2032 ו-1 ביולי 2032, בהתאמה. החברה המאוחדת תהא רשאית לפרוע את ההלוואות, בחלקן או במלואן, בפירעון מוקדם, בכפוף לתשלום עמלת פירעון מוקדם ולהתקיימות תנאים מסוימים הקבועים בהסכמי הלוואה. כל פירעון מוקדם מסך ההלוואות יהיה בסכום אשר אינו נמוך מ-20 מיליון ש"ח.

תניות פיננסיות ותניות מרכזיות אחרות שנקבעו בהסכמי הלוואה

א. יחס כיסוי לחוב (DSCR) (כהגדרתו בהסכם) עבור 12 חודשים רצופים כקבוע בהסכמי הלוואה, יעלה על 1.1.

ב. יחס חוב לביטחונות (LTV) (כהגדרתו בהסכם) כקבוע בהסכמי הלוואה, לא יעלה על 80%.

ג. סעיף עילת העמדה לפירעון מידי צולבת - זכות המלווים להעמדה לפירעון מידי של הסכם הלוואה, במקרה של התקיימות עילה להעמדה לפירעון מידי בהסכם הלוואה המקביל.

ד. בנוסף מעוגנים בהסכמי הלוואות אירועי הפרה מקובלים, שבהתממשותם עשויה לעמוד למלווים, בין היתר, עילה לביטול מסגרת האשראי ולהעמדה לפירעון מידי של מלוא ההלוואות.

למועד הדוח, החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהסכמי המימון מתאגידים פיננסיים.

ביאור 8 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. פירוט בקשר עם התקשרויות בהסכמי מימון (המשך)

1. הסכמי מימון עם גוף פיננסי בקשר עם פרויקטים אור יהודה וראשון לציון (המשך)

בטוחות

להבטחת פירעון ההלוואות שתועמדה התחייבה הלווה להעמדת הבטוחות הבאות:

(א) שעבוד קבוע על כל נכסי הפרויקטים, לרבות: (א) החשבונות; (ב) זכויות בפוליסות הביטוח; (ג) זכויות מכוח הסכם ההקמה, לרבות ערבות ביצוע להסכם ההקמה; (ד) זכויות מכוח הסכם האחזקה; (ה) זכויות מכוח הסכם הזיכיון; ו- (ו) זכויות מכוח הסכמי השכירות, לרבות כל התקבולים מכוחם;

(ב) שעבוד צף על כלל נכסי הלווה.

(ג) החברה תשעבד את כל הון המניות המונפק בלווה וכל יתר זכויותיה בלווה לטובת המלווים.

החזר הלוואות ותשלום דיבידנדים

הלווה לא תהא רשאית לפרוע הלוואות ולשלם לבעלי מניותיה דיבידנדים אלא לאחר תום 18 חודשים מגמר הקמת כל פרויקט ובהתקיים התנאים הנוספים שנקבעו בהסכמי הלוואה, לרבות עמידה ביחס חוב לביטחונות (LTV) נמוך מ- 80% ויחס כיסוי חוב (DSCR) העולה על או שווה ל- 1.25.

מגבלות על העברת זכויות בלווה

במקרה בו מוחזקת הלווה על ידי החברה, שיעור החזקותיהן של אזורים בנין או אזורים השקעות, במישרין או בעקיפין, לא יפחת בכל עת מ- 50.1% מאמצעי השליטה בחברת הניהול של החברה. בנוסף, שיעור אחזקותיהן של אזורים בנין או אזורים השקעות, בזכויות לקבלת דיבידנד ובזכויות ביתרת הנכסים בפירוק בלווה, במישרין או בעקיפין, לא יפחת בכל עת מהנמוך מבין: 19% או השיעור המרבי אשר גוף אחד רשאי להחזיק בחברה, מבלי ששיעור אחזקותיו יגרום לכך שיחדל להתקיים אחד התנאים להחשבתה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין (על פי הפקודה).

למועד אישור הדוחות הכספיים החברה עומדת בתנאים ובהתניות הפיננסיות שנקבעו בהסכמים הני"ל.

2. הסכם מימון עם גוף פיננסי בקשר עם פרויקט אשדוד

החברה קשורה בהסכם מימון עם גוף פיננסי אשר אינו מהווה צד קשור לחברה, הלוואה לפרויקט אשדוד. יתרת הלוואה מהתאגיד הפיננסי ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לסך של כ- 104 מיליון ש"ח. קרן וריבית הלוואה יהיו צמודות למדד המחירים לצרכן, בהתאם לתנאי ההסכם. הלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של 1.82%. 85% מסכום הלוואה תיחשב כרכיב הבולט ("רכיב הבולט"). סכומי הקרן למעט רכיב הבולט, והריבית, בצירוף הפרשי הצמדה, ייפרעו ב- 37 תשלומים רבעוניים, החל מחודש ינואר 2020. בתום תקופה של 9.5 שנים ממועד העמדת הלוואה ישולם רכיב הבולט לרבות הפרשי הצמדה שנצברו בגינו.

תניות פיננסיות ותניות מרכזיות אחרות שנקבעו בהסכמי הלוואה

א. יחס כיסוי לחוב (DSCR) (כהגדרתו בהסכם) עולה על 1.1.

ב. יחס חוב לביטחונות (LTV) (כהגדרתו בהסכם), כקבוע בהסכמי הלוואה, לא יעלה על 75%.

בנוסף מעוגנים בהסכמי הלוואות אירועי הפרה מקובלים, שבהתממשותם עשויה לעמוד למלווים, בין היתר, עילה לביטול מסגרת האשראי ולהעמדה לפירעון מידי של מלוא הלוואות.

החברה עומדת באמות מידה הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2023.

בטוחות

להבטחת פירעון ההלוואות שתועמדה התחייבה החברה להעמדת הבטוחות הבאות:

(א) משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החכירה של הלווה במקרקעין;

(ב) שעבוד שוטף וקבוע ומשכון בדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, על כלל זכויותיה של הלווה בפרויקט לרבות: (א) לקבלת כספים; (ב) תשלומים; (ג) דמי שכירות, דמי ניהול, דמי הסכמה, דמי פינוי וכל תקבול או תשלום אחר; ו- (ו) זכויות מכוח הסכמי השכירות, לרבות כל התקבולים מכוחם;

ביאור 8 – הלוואות ואשראי מתאידיים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. פירוט בקשר עם התקשרויות בהסכמי מימון (המשך)

3. הלוואה בקשר עם פרויקט חורשות, תל אביב

ביום 26 בדצמבר 2021 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה למימון רכישת הקרקע בפארק חורשות בתל אביב בסך של כ- 99 מיליון ש"ח. ביום 29 בדצמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם להארכת הלוואה עד ליום 29 בדצמבר, 2024. הלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים + 1%. במסגרת הארכת הלוואה פרעה החברה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024 (לאחר תאריך הדוח), סך של כ-3 מיליון ש"ח מקרן הלוואה לצורך התאמת הלוואה לשווי הנכס. להבטחת פירעון הלוואה התחייבה החברה להעמדת הבטוחות הבאות :

שעבוד שוטף וקבוע ומשכון בדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, על כלל זכויותיה של החברה על פי הסכם הרכישה וכל זכויותיה של החברה מכל סוג שהוא בפרויקט ובמקרקעין.

יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר, 2023 עומדת על סך של כ- 99 מיליון ש"ח ומסווגת כהתחייבות שוטפת.

4. הלוואה בקשר עם פרויקט נופי בן שמן, לוד

ביום 7 בפברואר 2022, החברה השלימה התקשרות בהסכם עם תאגיד בנקאי, צד שלישי אשר אינו מהווה צד קשור לחברה, להעמדת הלוואה למימון תשלום התמורה בגין רכיב הקרקע ("המקרקעין") בקשר עם פרויקט לבניית מתחמי מגורים להשכרה לטווח ארוך בשכונת "נופי בן שמן" בעיר לוד.

הלוואה בהיקף כולל של 332 מיליון ש"ח, אשר תעמוד בתקופה לתקופה של 24 חודשים החל ממועד העמדתה תישא ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.2%, אשר תיפרע אחת לשלושה חודשים, במהלך תקופת הלוואה. להבטחת פירעון האשראי שהועמד לחברה, החברה תשעבד בשעבוד קבוע בדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה, את כל זכויותיה על פי כל חוזה פיתוח, חוזה חכירה, חוזה לביצוע תשתיות ו/או כל חוזה אחר שיחתם מכוח הזכייה במכרז בקשר עם פרויקט נופי בן שמן וכן את כל זכויות החברה כלפי רשות מקרקעי ישראל, "דירה להשכיר" – החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ, עיריית לוד והחברה הכלכלית ללוד בע"מ בקשר עם זכייתה של החברה במכרז האמור, לרבות הזכות לקבלת כספים מהגופים האמורים וכן כל זכות לקבלת שיפוי ופיצוי וכל זכות לקבלת פטור, הנחה, הקלה ביחס למקרקעין.

במסגרת תנאי הלוואה, נקבעו עילות מקובלות לפירעון מיידי של הלוואה (אשר לחלקן קיימות לחברה אפשרויות ריפוי) וזאת בכל מקרה, לאחר התראה מוקדמת בת 30 ימים מראש (למעט במקרים של דחיפות מיוחדת). בין היתר: אי עמידת החברה בתשלומים על פי הסכם הלוואה; מינוי מפרק או כונס נכסים או בעל תפקיד דומה לחברה או אם תוגש בקשה למינוי כאמור; הטלת צו עיקול על רכוש החברה שיפגע מהותית ביכולתה לעמוד בהסכם הלוואה; דרישה לפירעון מוקדם של חוב כלפי מוסדות פיננסיים בסכום העולה על 30 מיליון ש"ח; אם לפי שיקול דעתו של התאגיד הבנקאי חל שינוי לרעה בשווי הבטוחות שנתנו להבטחת פירעון הלוואה.

יצוין כי בנוסף להעמדת הלוואה כאמור, התאגיד הבנקאי העמיד ערבות בנקאית לטובת "דירה להשכיר" – החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ, בהיקף של 40 מיליון ש"ח בתמורה לעמלה בשיעור מקובל ובתוקף עד לחודש מאי 2027. במהלך החודשים מרץ וספטמבר 2023, בעקבות ירידה בשווי של הקרקע הגיעה החברה להסכמות עם התאגיד הבנקאי לפיהן תותאם הלוואה לשווי הנכס. בעקבות כך, במהלך החודשים מרץ וספטמבר 2023 פרעה החברה סך של כ- 80 מיליון ש"ח וסך של כ- 15 מיליון ש"ח בהתאמה. יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר, 2023 עומדת על סך של כ- 237 מיליון ש"ח ומסווגת כהתחייבות שוטפת.

במהלך חודש פברואר 2024, התקשרה החברה בהסכם עם התאגיד הבנקאי להארכת הלוואה עד ליום 31 במרץ, 2024 ותישא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 0.8%. למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה נמצאת במשא ומתן מול התאגיד הבנקאי להארכת הלוואה לפחות ל-12 חודשים.

5. הלוואה בקשר עם פרויקט הרובע הבינלאומי, לוד

ביום 22 במאי 2022, החברה השלימה התקשרות בהסכם עם תאגיד בנקאי להעמדת הלוואה למימון תשלום התמורה בגין רכיב הקרקע ("המקרקעין") בקשר עם פרויקט לבניית מתחם מגורים להשכרה לטווח ארוך ב"רובע הבינלאומי" בעיר לוד. הלוואה בהיקף כולל של כ- 184 מיליון ש"ח הועמדה לתקופה של 24 חודשים. החל ממועד העמדתה נושאת הלוואה ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 1.3%. אשר תיפרע אחת לחודשיים, במהלך תקופת הלוואה.

להבטחת פירעון האשראי שהועמד לחברה, החברה שיעבדה בשעבוד קבוע בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי את כל זכויותיה מכוח הזכייה במכרז בקשר עם רכישת המקרקעין, כל זכויות החברה בפרויקט, במקרקעין, כל זכויות החברה בחשבונות הפרויקט, כל זכויות החברה לקבלת כספים משוכרי היחידות בפרויקט, מרשויות המס, מתגמולי ביטוח הנכסים, שעבוד צף על זכויות החברה בנכסים המפורטים לעיל על פי כל חוזה פיתוח, חוזה חכירה, חוזה לביצוע תשתיות ו/או כל חוזה אחר שיחתם מכוח הזכייה במכרז בקשר עם פרויקט זה וכן את כל זכויות החברה כלפי רשות מקרקעי ישראל, "דירה להשכיר" – החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ, עיריית לוד והחברה הכלכלית ללוד בע"מ בקשר עם זכייתה של החברה במכרז האמור, לרבות הזכות לקבלת כספים מהגופים האמורים וכן כל זכות לקבלת שיפוי ופיצוי וכל זכות לקבלת פטור, הנחה, הקלה ביחס למקרקעין.

ביאור 8 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. פירוט בקשר עם התקשרויות בהסכמי מימון (המשך)

5. הלוואה בקשר עם פרויקט הרובע הבינלאומי, לוד (המשך)

במסגרת תנאי ההלוואה, נקבעו עילות מקובלות לפירעון מיידי של ההלוואה (אשר לחלקן קיימות לחברה אפשרויות ריפוי) וזאת בכל מקרה, לאחר התראה מוקדמת בת 21 ימים מראש (למעט במקרים של דחיפות מיוחדת). בין היתר: אי עמידת החברה בתשלומים על פי הסכם ההלוואה; מינוי מפרק או כונס נכסים או בעל תפקיד דומה לחברה או אם תוגש בקשה למינוי כאמור; הטלת צו עיקול על רכוש החברה שיפגע מהותית ביכולתה לעמוד בהסכם ההלוואה; אם חל שינוי לרעה במצבה הפיננסי של החברה באופן המשפיע על יכולת החברה לפרוע את האשראי. במהלך חודש מרץ 2023, בעקבות ירידה בשווי של הקרקע הגיעה החברה להסכמות עם התאגיד הבנקאי לפיהן תותאם ההלוואה לשווי הנכס. בעקבות כך, במהלך חודש מרץ 2023 פרעה החברה סך של כ- 80 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר, 2023 עומדת על סך של כ- 104 מיליון ש"ח ומסווגת כהתחייבות שוטפת.

6. הלוואה בקשר עם פרויקט צומת פת, ירושלים

ביום 17 באוגוסט 2022 התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי ("המלווה"), צד שלישי אשר אינו מהווה צד קשור לחברה, להעמדת הלוואה למימון תשלום התמורה בגין רכיב הקרקע ("המקרקעין") בקשר עם פרויקט לבניית מתחמי מגורים, מסחר ותעסוקה להשכרה לטווח ארוך במתחם "צומת פת" בעיר ירושלים ("פרויקט צומת פת") שעיקר תנאיו כדלהלן: ההלוואה הינה בהיקף כולל של 275 מיליון ש"ח, אשר תעמוד בתקופה של 24 חודשים ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור ריבית ממוצעת בסיסית בחח"ד (Prime) בתוספת של מרווח מוסכם המצוי בטווח של 1.5% - 0.5%, אשר תיפרע אחת לשלושה חודשים במהלך תקופת ההלוואה. להבטחת פירעון האשראי שיועמד לחברה במסגרת הסכם ההלוואה, החברה תשעבד בשעבוד קבוע בדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה, את כל זכויותיה על פי כל חוזה פיתוח, חוזה חכירה, חוזה לביצוע תשתיות ו/או כל חוזה אחר שיחתם מכוח הזכי יה במכרז בקשר עם פרויקט צומת פת וכן את כל זכויות החברה כלפי רשות מקרקעי ישראל, "דירה להשכיר" – החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ, עיריית ירושלים בקשר עם זכייתה של החברה במכרז האמור, לרבות הזכות לקבלת כספים מהגופים האמורים וכן כל זכות לקבלת שיפוי ופיצוי וכל זכות לקבלת פטור, הנחה, הקלה ביחס למקרקעין. במסגרת אגרת החוב לשעבוד הספציפי והמחאת הזכות על דרך השעבוד, נקבעו עילות מקובלות לפירעון מיידי של ההלוואה שתועמד, ובכלל אלו, בין היתר: אי עמידת החברה בתשלומים על פי הסכם ההלוואה; מינוי מפרק או כונס נכסים או בעל תפקיד דומה לחברה או אם תוגש בקשה למינוי כאמור; הטלת צו עיקול על רכוש החברה שיפגע מהותית ביכולתה לעמוד בהסכם ההלוואה; אם חל שינוי לרעה בשווי הבטוחות שנתנו להבטחת פירעון ההלוואה. במהלך חודש דצמבר 2023, בעקבות ירידה בשווי של הקרקע הגיעה החברה להסכמות עם התאגיד הבנקאי לפיהן תותאם ההלוואה לשווי הנכס. בעקבות כך, במהלך חודש דצמבר 2023 פרעה החברה סך של כ- 30 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר, 2023 עומדת על סך של כ- 245 מיליון ש"ח ומסווגת כהתחייבות שוטפת.

7. הסכם אשראי עם פרויקט אשקלון אגמים

פרויקט בו זכתה החברה במכרז שפרסמה חברת "דירה להשכיר" בנוגע למתחם להקמת 196 יח"ד (לא כולל הקלות) בשכונת אגמים בעיר אשקלון. בהתאם לתנאי המכרז 100 דירות שתיבנינה מיועדות להשכרה ארוכת טווח שלא תפחת מ-15 שנה ברציפות, ויתרת 96 דירות ניתנות למכירה פרטנית בשוק החופשי על פי תנאי המכרז. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022, התקבלו היתרי בניה בגין כלל בנייני הפרויקט והחלו עבודות ההקמה שצפויות להסתיים במהלך הרבעון השני של שנת 2024. בחודש ספטמבר 2023, התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת אשראי בסך של כ-144 מיליון ש"ח למימון הקמת פרויקט אשקלון אגמים. מועד פירעון האשראי יבוצע בתשלום אחד לא יאוחר מיום 31 בדצמבר, 2024 וישא ריבית בשיעור פריים + 1%. להבטחת פירעון האשראי שיועמד לחברה במסגרת הסכם ההלוואה, החברה תשעבד: - בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות הלווה על פי ההסכם עם רמ"י. - שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות הפרויקט ועל כל זכויות הלווה על פי ההסכם עם קבלן הביצוע - בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך השעבוד את מלוא זכויות הלווה על פי חוזה שכירות שיחתמו בינה לבין שוכרי שטחים בפרויקט. נכון לתאריך הדוח, יתרת האשראי המנוצלת עמדה על סך של כ- 42 מיליון ש"ח.

למידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ראו ביאור 17, בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 8 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ג. אגרות חוב

1. הרכב יתרת אגרות חוב

31 בדצמבר						
2022		2023		ריבית משוקללת נקובה	צמוד / לא צמוד	
ערך נקוב	ערך בדוחות	ערך נקוב	ערך בדוחות(*)			
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח				
152,000	159,905	220,925	226,952	0.64%	צמוד	אגרות חוב (סדרה א')
180,000	169,838	240,000	226,653	1.00%	לא צמוד	אגרות חוב להמרה (סדרה ב')
332,000	329,743	460,925	453,605			סה"כ
בניכוי חלויות שוטפות של אגרות חוב						
4,867	4,867	5,025	5,025			אגרות חוב (סדרה א')
4,867	4,867	5,025	5,025			סה"כ חלויות שוטפות של אגרות חוב
327,133	324,876	448,580	455,900			

(*) הערך בדוחות ליום 31 בדצמבר 2023 מוצג לאחר הוצאות הנפקה וניכיון שטרם הופחתו בסך של כ-30 מיליון ש"ח.

2. הנפקה של אגרות חוב (סדרה א')

ביום 27 במאי 2021 הנפיקה החברה 152,000 אלפי ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') על פי דוח הצעת מדף וזאת בתמורה לסך של 152,000 אלפי ש"ח ברוטו (לפני עלויות הנפקה בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח).

אגרות החוב (סדרה א') נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, נושאות ריבית שנתית בשיעור 0.64%, וצמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2021. שיעור הריבית האפקטיבית בהתחשב בעלויות ההנפקה הינו 0.85%. קרן אגרות החוב (סדרה א') תיפרע בשישה עשר תשלומים חצי שנתיים לא שווים ורצופים, אשר ישולמו כדלקמן:

א. 1% מקרן אגרות החוב (סדרה א') ישולם ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 עד 2029

ב. 1% מקרן אגרות החוב (סדרה א') ישולם ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2029

ג. יתרת 85% מקרן אגרות החוב (סדרה א') תשולם ביום 30 ביוני 2030. הריבית בגין איגרות החוב (סדרה א') תשולם אחת לשישה חודשים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2029 וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2030.

להבטחת קיומן המלא של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') לרבות הפירעון המלא של כל תשלומי הקרן והריבית יצרה ורשמה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'): (א) שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון בנק על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ("חשבון הנאמנות"), לרבות כל הכספים הפיקדונות וניירות הערך שיופקדו בחשבון הנאמנות מעת לעת; (ב) שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה מכח הסכם מכר מיום 20 ביוני 2020 ("הסכם המכר"), בפרויקט כפר שלם בתל אביב, שבגינו החברה צפויה להירשם כבעלת זכויות בפרויקט; (ג) שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה למלוא הפירות הנובעים מהפרויקט; (ד) שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה לקבלת תקבולים מבטוחות מכוח חוק המכר דירות אשר ניתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין הפרויקט.

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כלהלן:

(1) היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה לא יפחת משיעור של 22.5%.

(2) הון עצמי מינימאלי שלא יפחת מ-440 מיליון ש"ח.

אי עמידה באחת (או יותר) מאמות המידה הפיננסיות האמורות במשך תקופה של שני רבעונים רצופים תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה א').

בנוסף להתחייבויות החברה לעמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל, החברה התחייבה כי יחס החוב נטו לבטוחות (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יעלה על שיעור של 80%.

ביאור 8 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ג. אגרות חוב (המשך)

1. הנפקה של אגרות חוב (סדרה א') (המשך)

כמו כן, התחייבה החברה, כי כל עוד אגרות חוב (סדרה א') לא נפרעו במלואן, תשמור על מעמדה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה. אי עמידה בהתחייבות זו למשך תקופה של רבעון אחד נוסף, החל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם כי החברה אינה עומדת בתנאי הפקודה לעניין הזה, תהווה עילה להעמדת אגרות חוב (סדרה א') לפירעון מיידי. ליום 31 בדצמבר 2023, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

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

במהלך חודש מאי 2023, ביצעה החברה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בסך של 75 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), במחיר של 89.5 אגרות לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') אשר משקף תשואה לפדיון בשיעור של 3.72%, בתמורה כוללת ברוטו בסך של 67.1 מיליון ש"ח, כך שלמועד דוח זה ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') של החברה הינו כ-221 מיליון ש"ח ערך נקוב.

במסגרת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א'), שעבדה החברה, בנוסף לבטוחות הקיימות, זכויות ביחס לכנס מקרקעין בפרויקט פארק הים בבת ים, שבו רכשה החברה 98 יחידות דיור אשר נכון למועד הדוח נמצאות בשלבי בניה. ביום 11 ביוני 2023 הושלם רישום השעבודים בגין פרויקט "פארק הים" בבת ים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ובהתאם, ביום 19 ביוני 2023 שוחררה חלק מתמורת ההנפקה בגין הרחבת אגרות החוב (סדרה א'): מתוך תמורת ההנפקה בסך של 67.1 מיליון ש"ח, עד לסוף חודש ספטמבר 2023, הועבר סך של 15 מיליון ש"ח לתשלום על חשבון תמורת הרכישה של יחידות דיור שנרכשו על-ידי החברה בפרויקט "פארק הים" בבת ים וסך של כ-34.5 מיליון ש"ח הועברו לחשבונה של החברה. במהלך חודש אוקטובר 2023 השלימה החברה את רישום יתר הערות האזהרה בגין יחידות הדיור בפרויקט כפר שלם בתל אביב, ובמהלך אותו החודש הועברה לחשבון החברה יתרת תמורת ההנפקה, בסך של כ-17.5 מיליון ש"ח.

עילות להתאמת שיעור הריבית

ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות הבאות: (א) היחס בין ההון של החברה לבין היקף המאזן של החברה יפחת משיעור של 27.5%; (ב) ההון העצמי של החברה יפחת מסך של 470 מיליון ש"ח, אזי 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 באמות המידה הפיננסיות בגינה בוצעה העלאת הריבית, לפי המוקדם. עליית שיעור הריבית בגין החריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור לא תעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר.

ביאור 8 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ג. אגרות חוב (המשך)

2. הנפקה של אגרות חוב (סדרה א') (המשך)

מגבלות חלוקה

החברה התחייבה במסגרת שטר הנאמנות כי עד לאחר מועד הסילוק המלא של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') לא תבצע חלוקה אם מתקיים איזה מהמקרים הבאים ערב ההכרזה על החלוקה לרבות מצב בו, ככל שתתבצע חלוקה, יתרחש אחד מהמקרים שלהלן בטרם או כתוצאה מהחלוקה, כאמור:

- (1) קיימת עילה לפירעון מיידי על פי שטר הנאמנות או חשש סביר לקיומה.
 - (2) החברה אינה עומדת באמות המידה הפיננסיות המנויות לעיל (מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי), או שמעמדה של החברה אינו קרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה.
 - (3) ההון העצמי של החברה, בניכוי סכום החלוקה, יפחת מ- 500 מיליון ש"ח.
 - (4) במקרה של התקיימות "סימן אזהרה" כאמור בתקנה 10(ב)(14)(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970, לפיה ניתנה חוות דעת ו/או דוח סקירה של רואה החשבון בדוחותיה הכספיים של החברה, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, הכוללת הפניית תשומת לב בדבר ספקות משמעותיים להמשך פעילותה של החברה כעסק חי.
 - (5) החברה תהא מצויה בהפרה של איזה מהתחייבויותיה המהותיות בשטר הנאמנות.
 - (6) דירקטוריון החברה לא אישר כי החלוקה לא תפגע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב.
- על אף האמור, החברה תהא רשאית לבצע חלוקת דיבידנד בשיעור המינימלי הנדרש על מנת לעמוד בדרישות חלק ד' לפרק השני לפקודה שהינה חלוקה בשיעור של 90% מההכנסה החייבת של החברה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 9א64 לפקודה, כפי שזה יהא מעת לעת.

עילות לפירעון מיידי של אגרות החוב

במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') נקבעו עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי שהעיקריות שבהן כלהלן:

- (1) אם החברה לא תפרע סכום כלשהו לרבות תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב או לפי שטר הנאמנות במועדו, או אם החברה לא עמדה בהתחייבות מהותית אחת או יותר כלפי מחזיקי אגרות החוב.
- (2) 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).
- (3) אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה כך שעיקר פעילותה לא יהיה בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל לרבות נדל"ן מניב הנלווה לו (כגון חנויות, חניונים וכיו"ב) או שיהיה בשינוי עיקר פעילותה כדי לפגוע במעמדה כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה.
- (4) אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד להתחייבויותיה כאמור לעיל, למעט במקרה בו החלוקה בוצעה בהתאם לפקודה ובתוך שלושה (3) רבעונים ממועד החלוקה בהתאם לפקודה, החברה תיקנה את ההפרה.
- (5) אם החברה לא עמדה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל, או אם החברה לא שמרה על מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים בפקודה.
- (6) אם יוטל עיקול על נכס מהותי (נכס או מספר נכסים במצטבר אשר ערכם בדוחות הכספיים של החברה עולה על 35% ממאזן החברה) או תבוצע פעולה של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי והעיקול או פעולת ההוצאה לפועל, לפי העניין לא בוטלו תוך 45 ימים.
- (7) אם יממשו בעלי שעבודים את השעבודים שיש להם על נכס מהותי (כהגדרתו לעיל).
- (8) הועמד לפירעון מיידי חוב מהותי של החברה שהינו חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברות מאוחדות, שיתרת הערך ההתחייבותי שלו/שלהם במועד ההעמדה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 10% מסך המאזן של החברה, והדרישה לפירעון מיידי לא הוסרה בתוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי.
- (9) אם החברה תמכור לאחר את כל או עיקר נכסיה (המוגדרים כנכסים ששוים המצרפי עולה על 50% מהיקף נכסי החברה במאזן המאוחד של החברה) ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, למעט אם החברה התחייבה כי תמורת המכירה נועדה לרכישת נכסי מקרקעין בתחום פעילותה של החברה.
- (10) אם יחס החוב הפיננסי נטו לבטוחות יעלה מעל לשיעור של 80% והחברה לא פעלה לתיקון היחס באמצעות הוספת בטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

ביאור 8 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ג. אגרות חוב (המשך)

2. הנפקה של אגרות חוב (סדרה א') (המשך)

11) הפרת התחייבויות החברה בקשר עם הבטחונות על פי שטר הנאמנות שלא תוקנה בתוך 14 ימים.

כמו-כן, כולל שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') 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, הפסקת תשלומים על ידי החברה, חדלות החברה מלהמשיך בעסקיה, חדלות החברה מלהיות תאגיד מדווח, חיסול או מחיקה של החברה, הפסקת דירוג בנסיבות שהינן בשליטת החברה ככל שאגרות החוב תדורגנה בעתיד (אם תדורגנה), הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק, כינוס נכסים, הקפאת הליכים, והליכי מימוש נכסים), מחיקת אגרות החוב מהמסחר, השעיית המסחר באגרות החוב בבורסה, רישום הערת עסק חי במשך שני רבעונים רצופים, הרעה מהותית בעסקי החברה וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן, ארועים אשר מהווים או יכולים לגרום לפגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב, חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.

2. הנפקה של אגרות חוב המירות למניות (סדרה ב')

ביום 16 בינואר 2022, הנפיקה החברה 180,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') של החברה הניתנות להמרה למניות רגילות החברה, על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 13 בינואר 2022 וזאת בתמורה לסך של 178,200 אלפי ש"ח ברוטו (לפני עלויות הנפקה בסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח).

אגרות החוב (סדרה ב') שנרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור 1%. קרן אגרות החוב (סדרה ב') תפרע בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2025. הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ב') תשולם אחת לשישה חודשים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל).

אגרות החוב (סדרה ב') ניתנות להמרה לעד 8,333,333.3 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה (בכפוף להתאמות) באופן המפורט להלן:

- (1) בתקופה שהחל מיום רישומן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ב') למסחר בבורסה ועד ליום 31 בדצמבר 2023 (כולל) כל 21.6 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ב') ניתנות להמרה למניה רגילה אחת בת 0.1 ש"ח ערך נקוב של החברה;
- (2) בתקופה שהחל מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2025 (כולל) כל 30 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ב') ניתנות להמרה למניה רגילה אחת בת 0.1 ש"ח ערך נקוב של החברה.

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כלהלן:

- (1) היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה לא יפחת משיעור של 22.5%.
- (2) הון עצמי מינימאלי שלא יפחת מ-540 מיליון ש"ח.

אי עמידה באחת (או יותר) מאמות המידה הפיננסיות האמורות במשך תקופה של שני רבעונים רצופים תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה ב').

כמו כן, התחייבה החברה, כי כל עוד אגרות חוב (סדרה ב') לא נפרעו במלואן, תשמור על מעמדה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה. אי עמידה בהתחייבות זו למשך תקופה של רבעון אחד נוסף, החל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם כי החברה אינה עומדת בתנאי הפקודה לעניין הזה, תהווה עילה להעמדת אגרות חוב (סדרה ב') לפירעון מיידי.

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

במהלך חודש דצמבר 2023, ביצעה החברה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בסך של 60 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'), בתמורה כוללת ברוטו בסך של 53 מיליון ש"ח. למועד דוח זה ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה הינו 240 מיליון ש"ח ערך נקוב.

עילות להתאמת שיעור הריבית

תנאי עילות התאמת הריבית הינן זהות לאלו שנקבעו ביחס לאגרות החוב (סדרה א') למעט מגבלת ההון העצמי לגביה נקבע סך מינימלי של 570 מיליון ש"ח. לפרטים ראו סעיף 2 לעיל.

ביאור 8 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ג. אגרות חוב (המשך)

3. הנפקה של אגרות חוב המירות למניות (סדרה ב') (המשך)

מגבלות חלוקה

החברה התחייבה במסגרת שטר הנאמנות כי עד לאחר מועד הסילוק המלא של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ב') לא תבצע חלוקה אם מתקיים איזה מהמקרים הבאים ערב ההכרזה על החלוקה, לרבות מצב בו, ככל שתבצע חלוקה, יתרחש אחד מהמקרים שלהלן בטרם או כתוצאה מהחלוקה, כאמור:

- (1) קיימת עילה לפירעון מיידי על פי שטר הנאמנות או חשש סביר לקיומה.
- (2) החברה אינה עומדת באמות המידה הפיננסיות המנויות לעיל (מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי).
- (3) מעמדה של החברה אינו כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה.
- (4) ההון העצמי של החברה, בניכוי סכום החלוקה, יפחת מ- 600 מיליון ש"ח.
- (5) במקרה של התקיימות "סימן אזהרה" כאמור בתקנה 10(ב)(14)(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970, לפיה ניתנה חוות דעת ו/או דוח סקירה של רואה החשבון בדוחותיה הכספיים של החברה, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, הכוללת הפניית תשומת לב בדבר ספקות משמעותיים להמשך פעילותה של החברה כעסק חי.

(6) החברה תהא מצויה בהפרה של איזה מהתחייבויותיה המהותיות בשטר הנאמנות.

(7) דירקטוריון החברה לא אישר כי החלוקה לא תפגע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב.

על אף האמור, החברה תהא רשאית לבצע חלוקת דיבידנד בשיעור המינימלי הנדרש על מנת לעמוד בדרישות חלק ד' לפרק השני לפקודה שהינה חלוקה בשיעור של 90% מההכנסה החייבת של החברה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 9א64 לפקודה, כפי שזה יהא מעת לעת. במקרה שבו ביצעה החברה חלוקת דיבידנד בהתאם לפקודה כאמור, וזאת מבלי שהתקיים איזה מהתנאים לחלוקה המפורטים בשטר הנאמנות, תפעל החברה לתיקון ההפרה כאמור, ויחולו עליה הוראות שטר הנאמנות ככל שלא תוקנה בתוך התקופה האמורה בשטר הנאמנות.

על אף האמור, החברה לא תבצע חלוקה בהתאם לפקודה אם מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בשטר הנאמנות (לאחר חלוף תקופת הריפוי) או החלוקה תפגע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב.

עילות לפירעון מיידי של אגרות החוב

במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') נקבעו עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי שהעיקריות שבהן זהות לאלו שנקבעו ביחס לאגרות החוב (סדרה א'). לפרטים ראו סעיף 2 לעיל.

הקצאת אופציות הניתנות למימוש לאגרות החוב (סדרה ב') לחברת הניהול

בהתאם להוראות הסכם הניהול בין החברה לבין ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת ("חברת הניהול"), ובהתאם להתחייבויות החברה כלפיה, תקצה החברה לחברת הניהול 90,000 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל- 9,000,000 אגרות חוב (סדרה ב'), המהוות 5% מהערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') שהוקצו לציבור בהנפקה לראשונה.

ביאור 8 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ד. תנועות בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

סה"כ	הלוואות שהתקבלו לזמן ארוך	ריבית לשלם	אגרות חוב כולל חלויות שוטפות	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	
אלפי ש"ח					
2,190,824	1,742,453	6,701	329,743	111,927	יתרה ליום 1 בינואר 2023
119,494	-	-	119,494	-	שינויים כתוצאה מתזרימי מזומנים מפעילויות מימון
(224,420)	(217,795)	-	(6,625)	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב פרעון התחייבויות לזמן ארוך לבנקים, אגרות חוב ואחרים
42,000	42,000	-	-	-	קבלת הלוואות
(81,699)	(62,643)	(6,701)	(5,096)	(7,259)	ריביות ששולמו
(144,625)	(238,438)	(6,701)	107,773	(7,259)	סה"כ מזומנים נטו שנבעו מפעילויות מימון
-	(619,783)	-	-	619,783	סיווג הלוואות לזמן ארוך לחלויות שוטפות
120,329	88,234	2,014	16,089	13,992	עלויות מימון, הפרשי הצמדה ואחרים
2,166,528	972,466	2,014	453,605	738,443	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

סה"כ	הלוואות, שהתקבלו לזמן ארוך	ריבית לשלם	אגרות חוב כולל חלויות שוטפות	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	
אלפי ש"ח					
906,053	654,585	467	151,576	99,425	יתרה ליום 1 בינואר 2022
176,467	-	-	176,467	-	שינויים כתוצאה מתזרימי מזומנים מפעילויות מימון
(4,608)	(4,608)	-	-	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב פרעון התחייבויות לזמן ארוך לבנקים, אגרות חוב ואחרים
1,063,049	1,063,049	-	-	-	קבלת הלוואות
(35,347)	(29,877)	-	(1,324)	(4,146)	ריביות ששולמו
1,199,561	1,028,564	-	175,143	(4,146)	סה"כ מזומנים נטו שנבעו מפעילויות מימון
-	(7,135)	-	-	7,135	סיווג הלוואות לזמן ארוך לחלויות שוטפות
85,210	66,439	6,234	3,024	9,513	עלויות מימון, הפרשי הצמדה ואחרים
2,190,824	1,742,453	6,701	329,743	111,927	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

למידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכוני ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ראה ביאור 17, בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 9 – ספקים וזכאים אחרים

א. ספקים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
10,389	6,725
4,935	9,066
15,324	15,791

חובות פתוחים
המחאות לפרעון

ב. זכאים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
70	3
2,287	2,137
282	282
8,120	2,014
6,159	2,881
9,502	9,628
6,966	(*)6,779
2	-
33,388	23,724

מקדמות משוכרים
הפרשה לגמר בגין פרויקטים שהסתיימו
התחייבות בגין אופציות אג"ח להמרה לחברת ניהול
ריבית לשלם
הוצאות לשלם
הכנסות מראש ופקדונות
בעלי ענין וחברת הניהול (*)
אחרים

(*) ראה גם ביאור 18 בדבר צדדים קשורים ובעלי ענין.

**ביאור 10 - הכנסות
ההרכב:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
14,382	44,913	54,090
1,007	3,707	4,009
15,389	48,620	58,099

הכנסות לפי סוג השירותים
הכנסות שכירות
הכנסות מאחזקה וניהול נכסים
סה"כ

**ביאור 11 – הוצאות הנהלה וכלליות
ההרכב:**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
8,793	23,637	24,057
399	445	520
807	1,307	2,121
347	402	514
-	(*)2,943	-
263	615	581
10,609	29,349	27,793

דמי ניהול לחברת הניהול (**)
שכר דירקטורים
ייעוץ ושכר טרחה מקצועי
מחשוב
תשלום מבוסס מניות
אחרות

(*) תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות החשבונאית ראה ביאור 3 (יב)
(**) ראה ביאור 18 בדבר עסקאות עם צדדים קשורים

ב. בשנת 2023 נרשמו הוצאות בסך 851 אלפי ש"ח בגין ניהול תהליכים משפטיים ואחרים שאינם שוטפים.

ביאור 12 – הכנסות (הוצאות) מימון נטו

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
143	2,975	6,504	ריבית מפקדונות שקליים לזמן קצר ואחרים
-	993	-	שינוי נטו בשווי של מכשירים פיננסיים נגזרים
143	3,968	6,504	הכנסות מימון שזקפו לרווח והפסד
25,183	(*)96,339	118,982	הוצאות ריבית על התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי עלות מופחתת
25,183	96,339	118,982	הוצאות מימון
(16,832)	(19,606)	(59,646)	בניכוי עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים
8,351	76,733	59,336	הוצאות מימון שזקפו לרווח והפסד
(8,208)	(72,765)	(52,832)	הוצאות מימון, נטו שזקפו לרווח והפסד

(*) תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות החשבונאית ראה ביאור 3(ב)

ביאור 13 - מיסים על הכנסה

החברה הוקמה במטרה להיות קרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות פרק שני 1 לחלק ד' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א - 1961 (להלן: "הפקודה" או "פקודת מס הכנסה").

חוקי המס החלים על החברה:

- א. "קרן להשקעות במקרקעין" (להלן: "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.
- ב. 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.
- ג. 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 והחברה עומדת בהגדרת קרן השקעות במקרקעין כמפורט בסעיף ח להלן, הרי שלצורך חישוב המס, שיעורי המס וקיוזו 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, כמפורט בהמשך. על אף האמור לעיל, הפסדים שיהיו לחברה לא ייוחסו לבעלי המניות ולא יותרו בקיוזו כנגד הכנסתם. הפסדים, ככל שייוצרו, יקוזו ברמת הקרן כנגד ההכנסה, בהתאם להוראות קיוזו הפסדים. ההכנסה החייבת לאחר קיוזו הפסדים תחולק לבעלי המניות בהתאם למדיניות הקרן בדבר חלוקת רווחים, ובכפוף להוראות פרק שני 1 לחלק ד' לפקודה בדבר חלוקת דיבידנדים כמפורט בהמשך.

ביאור 13 - מיסים על הכנסה (המשך)

- ד. הסדר המס החל על איגודי מקרקעין בהן משקיעה הקרן
- (1) 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.
- (2) 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).
- ה. לעניין מבחן הנכסים הכמותי 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.
- ו. מקרקעין לצורכי דיור להשכרה
- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) חלה על המקרקעין תכנית להשכרה למגורים אשר אושרה לפני תום התקופה שמיום 7.6.2016 ועד ליום 31.12.2033.
- (4) 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.
- (5) 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)
- (6) "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.

ביאור 13 - מיסים על הכנסה (המשך)

- ז. 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.
- ח. בהתאם לפקודה, קרן השקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים להלן:
- (1) החברה התאגדה בישראל והשליטה והניהול על עסקיה מופעלים בישראל.
 - (2) מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה. אך עם זאת, החברה תוכל לרשום למסחר בבורסה בישראל את מניותיה בתוך 36 חודשים מיום התאגדותה אם שווי נכסי החברה שהם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה (דירות למגורים המיועדות להשכרה) לא פחת מ-30% משווי כלל נכסיה.
 - (3) ממועד התאגדותה ועד למועד הרישום למסחר בבורסה לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות, למעט לצורך פעילותה כקרן השקעות למקרקעין.
 - (4) ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך מניותיה נסחרות בבורסה בישראל.
 - (5) לא חלו לגבי העברת נכס אליה הוראות חלק 2 לפקודה, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין.
 - (6) ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל שנת מס החל ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר התקיימו כל אלה:
 - (א) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, איגרות חוב, ניירות ערך הנסחרים בבורסה, מלוות מדינה, נכסיה שיש לכלול בסעיף "לקוחות" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ-95% משווי כלל נכסיה.
 - (ב) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה בישראל לא פחת מ-75% משוויים של כלל נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה.
 - (7) ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל שנת מס החל ממועד הרישום למסחר התקיימו התנאים לעיל וכן כל אלה:
 - (א) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה ונכסי הנפקה ותמורה (כהגדרת מונח זה בפקודת מס הכנסה), לא פחת מ-75% משוויים של כלל נכסיה ומסכום של 200 מיליון שקלים חדשים.
 - (ב) סכום ההלוואות שנטלה, לרבות בדרך של הנפקת אגרות חוב או שטרי הון, לא עלה על סכום השווה ל-60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים שאינם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, בתוספת 80% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.
- המונח "שווי" נכסי הקרן לעניין זה, יכול שיקבע על ידי החברה לגבי כל שנת מס, לפי אחד מאלה ובלבד שבחירתה בכל שנת מס תחול על כל נכסיה (1) מחיר הרכישה של הנכס, כשהסכום מתואם למועד הבדיקה; (2) השווי אשר יש לצפות לו במכירת הנכס על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון כשהנכס נקי מכל שיעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתא או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום; והכל בניכוי הוצאות שהוציאה הקרן להשבת חלק המקרקעין הלא מנוצל, וזאת עד שהונפקה או נצמחה לקרן הכנסה לפי סעיף 112(א) או 612(ב) מאותו החלק. לעניין זה, "חלק המקרקעין הלא מנוצל" - חלק של המקרקעין המניבים שאינו בנוי וניתן לבנייה לפי התוכנית החלה על המקרקעין.
- המונח "מקרקעין מניבים" מוגדר כמקרקעין, בין בישראל ובין בחו"ל (למעט זכות באיגוד מקרקעין שלא חל לגביה האמור בסעיף 64א7 לפקודה) אשר מהשכרתם או מפעילות נלווית להשכרתם הופקה או נצמחה לקרן הכנסה לפי סעיפים 112(א) או 612(ב) לפקודה, למעט הפסקה ארעית בהפקת הכנסה כאמור, ובלבד שבנויים עליהם מבנים ששטחם הכולל 70% לפחות מן השטח הניתן לבניה לפי התוכנית החלה עליהם, לרבות מיטלטלין המשמשים במישרין לפעילות באותם מקרקעין, למעט אלה: מקרקעין לשימוש שקבע שר האוצר, אם שירותי הניהול באותם מקרקעין ניתנים על ידי אותה קרן להשקעות במקרקעין או על ידי קרוב שלה, מקרקעין שהם מלאי עסקי בידי הקרן.

ביאור 13 - מיסים על הכנסה (המשך)

המונח "נכסי הנפקה ותמורה" כולל כספים (מלוות מדינה, פיקדונות ומזומנים) שהתקבלו מהנפקות שבוצעו בקרן ותמורה ממיימוש מקרקעין. כספים אלו ייחשבו כ"נכסי הנפקה ותמורה" רק במשך התקופות הבאות:

(א) כספים שהתקבלו מהנפקה ראשונה של ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה בישראל - במשך שנתיים מיום ההנפקה;

(ב) כספים שהתקבלו מהנפקה נוספת של ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה בישראל - במשך שנה מיום ההנפקה;

(ג) תמורה ממכירת מקרקעין על ידי החברה-במשך שנה מיום המכירה.

(8) 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 זה -

(א) יראו עמיתים בקופת גמל, מבוטחים בחברת ביטוח לעניין השקעת מבוטחיה, וכן בעלי יחידה בקרן נאמנות כהגדרתה בסעיף 88 לפקודה, כבעלי המניות בקרן;

(ב) אדם וקרובו ייחשבו כבעל מניות אחד.

(ג) "החזקה" - כהגדרתו בחוק ניירות ערך;

לעניין סעיף זה -

(1) 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 בידיו, עד להתקיימות האמור בסעיף.

(2) 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 בידיו, עד להתקיימות האמור בסעיף.

(3) היו בקרן כמה בעלי מניות מהותיים כאמור בפסקה 2 לעיל, יחול האמור באותה פסקה באופן יחסי לחלקם במניות הקרן.

(4) על אף האמור בפסקה 3 לעיל, שיעור החזקותיו של בעל מניות מהותי לא יפחת מ-9.99% ממניות הקרן שאינן רדומות כתוצאה מכך שחלק ממניותיו הפכו לרדומות על פי סעיף זה.

(5) ממועד הרישום למסחר בבורסה ההכנסה החייבת הועברה לבעלי המניות כאמור בהוראות סעיף 9א64 לפקודה.

(6) לדוח שהגישה הקרן לפי סעיף 131 לפקודת מס הכנסה לגבי כל אחת משנות המס החל ממועד

התאגדותה צורף אישור רואה חשבון על התקיימות התנאים המנויים לעיל

ט. חלוקת דיבידנדים בהתאם להוראות סעיף 9א64 לפקודה

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

(1) 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.

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

(3) 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

ביאור 13 - מיסים על הכנסה (המשך)

- 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.
- י. מיסוי ההכנסה החייבת של הקרן שאינה הכנסה חייבת של בעלי המניות:
- (1) מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד הקבוע בפקודת מס הכנסה לבעלי המניות בידי הקרן-או/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 ההשקעות במקרקעין תתחייב במס חברות בשנה שבה הופקו ההכנסות ואילו בעלי המניות יתחייבו במס בעת חלוקת הדיבידנד בעתיד.
- (2) הכנסות חריגות (כהגדרתה בפקודת מס הכנסה) יחויבו במס בשיעור של 60%.
- (3) הכנסה חייבת אחרת תחויב במס בהתאם להוראות כל דין.
- יא. הכנסות חריגות מוגדרות בפקודה:
- (1) הכנסה ממכירת מלאי עסקי;
- (2) הכנסות, למעט הכנסות כמפורט בפסקאות משנה (א) עד (ג), ששיעורן הכולל עולה על 5% מכלל הכנסותיה של הקרן בשנת המס:
- (א) הכנסות ממקרקעין מניבים, הכנסות ממקרקעין לצורכי דיור להשכרה והכנסות ממכירת זכויות בנייה במקרקעין שהיו מקרקעין מניבים ביום רכישתם; לעניין פסקת משנה זו, "הכנסות ממקרקעין לצורכי דיור להשכרה"-למעט הכנסות ממכירת מקרקעין כאמור בפסקה (4) להגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" אם נמכרו בתוך פחות מ-20 שנים מיום רכישתם בידי הקרן (תיקון 258 - מיום שבו היחידות החלו לשמש למטרת השכרה, ובלבד שלא נמכרו בדרך של מכירה למשכיר);
- "מכירה למשכיר" - מכירה של כל יחידות המגורים המושכרות כאמור בפסקה (4) להגדרת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" לרוכש אחד שהתחייב להשכיר את יחידות המגורים לתקופה של 10 שנים נוספות, ובלבד שלפני המכירה לאותו רוכש, שימשו יחידות הדיור האמורות למטרת השכרה למגורים, בהתאם לאותה פסקה לתקופה של 15 שנים לפחות.
- (ב) הכנסות מניירות ערך הנסחרים בבורסה, ממלוות מדינה ומפיקדון;
- (ג) הכנסות שלפי סעיף 7 לחוק תיאומים בשל אינפלציה רואים אותן כהכנסות מעסק;
- (3) הכנסה ממכירת מקרקעין כאמור בפסקה (4) להגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", אם נמכרו בתוך פחות מ-20 שנים מיום רכישתם בידי הקרן (תיקון 258 - מיום שבו היחידות החלו לשמש למטרת השכרה, ובלבד שלא נמכרו בדרך של מכירה למשכיר);
- לעניין פסקאות (2) ו-(3), "הכנסות" - לרבות שבח מקרקעין ולמעט שבח מקרקעין בשל מכירה כאמור בסעיפים 49כב (פינוי בינוי), 49לג (תמ"א 38 חיזוק) או 49לג (תמ"א 38 הריסה ובניה);
- יב. מיסים ששולמו בחו"ל - מיסי חוץ ששילמה קרן להשקעות במקרקעין לרשויות מס בחו"ל יותרו לה בניכוי כהוצאה מההכנסה שבשלה שולמו מיסי החוץ ולא יינתן זיכוי ממיסי החוץ - לא ברמת הקרן ולא ברמת בעלי המניות.
- יג. 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.
- יד. בהתאם לסעיף 3א64 לפקודת מס הכנסה חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 3א64(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין.
- טו. ניכוי מס על ידי הקרן - בהתאם להוראות סעיף 5א64 לפקודה, בעת תשלום ההכנסה החייבת לבעלי המניות תנכה הקרן מס (או באישור המנהל, ינכה תאגיד בנקאי או חבר בורסה), בהתאם להוראות המפורטות בסעיף, לפי סוג ההכנסה המשולמת וזהות בעל המניות.

ביאור 13 - מיסים על הכנסה (המשך)

טז. במסגרת חוק ההתייעלות 2023 בוצעו מספר תיקונים בפקודה, במטרה להקל על פעילותן של קרנות להשקעות במקרקעין בתחום הדיור להשכרה, לצורך כך נקבעו הוראות הבאות:

בסעיף 2א64 לפקודה תוקנו מספר הגדרות, כדלקמן:

הגדרת "מכירה למשכיר" – קוצרה התקופה אשר בסיומה יכולה קרן ריט למכור למשכיר ממשך את יחידות המגורים המושכרות, כך שבמקום שהקרן תידרש לחכות תקופה של 15 שנה לפחות טרם המכירה, כעת יכולה הקרן למכור למשכיר הממשיך את יחידות המגורים לאחר 10 שנים. הגדרת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" – תוקנה פסקה (4) אשר כוללת כעת שני מקרים נוספים שבהם יוכרו מקרקעין כ"מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", וזאת לצורך קבלת הטבות מכוח פרק שני 1, לחלק ד' לפקודה, כדלקמן:

במקרה הראשון, הוארך פרק הזמן אשר ניתן לקרנות הריט לצורך השלמת בנייתן של 20 יחידות דיור ממועד רכישתם של המקרקעין, מפרק זמן של חמש שנים בעבר, לפרק זמן של שבע שנים כיום. עם זאת, הארכת התקופה כאמור לעיל, תתאפשר רק במקרים בהם המקרקעין נרכשו במכרז שפרסמה המדינה או החברה הממשלתית לדיור להשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, וכן רק במקרים בהם הוכח, להנחת דעתו של המנהל, כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, כי לא ניתן להוציא היתר בנייה בתוך תקופה של 30 חודשים מיום רכישתם של המקרקעין.

במקרה השני, הוקטן מספר יחידות הדיור המינימלי אשר נדרשות קרנות הריט לרכוש או לבנות, מ-20 יחידות לפחות בנוסחו הקודם של החוק, ל-15 יחידות כיום, וכן הוארך פרק הזמן אשר ניתן לקרנות הריט לצורך השלמת בנייתן של יחידות הדיור, מתקופה של חמש שנים ממועד רכישת המקרקעין בעבר, לתקופה של שבע שנים כיום, וזאת רק לגבי יחידות דיור המצויות באזור הנגב או הגליל כהגדרתם בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993. מטרת התיקון הינה עידוד שכירות ארוכת טווח וכן השקעה של קרנות הריט באזורי הפריפריה.

טז. חבות במע"מ

(1) לפי הוראות חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1976 (להלן: "חוק מע"מ"), הכנסות מהשכרת הדירות בידי החברה ומכירתן בעתיד פטורה ממע"מ.

(2) בהתאם, מס התשומות אשר ישולם על ידי החברה לצורך הקמת הפרויקטים לדיור להשכרה, כגון רכישת המקרקעין, עלויות הבניה, הוצ' נלוות וכדומה לא יהיה ניתן לניכוי בידי החברה, ויחשב 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.

יז. למועד הדוחות הכספיים עונה החברה על הקריטריונים לסיווגה כקרן להשקעות במקרקעין בתנאים ובמגבלות המפורטים בסעיף 2א64(3) לפקודה.

יתרת ההפסדים המועברים המשוערים של החברה לצרכי מס לשנת 2023, הסתכמו לסך של כ- 161 מיליון ש"ח.

ביאור 14 - הון עצמי

א. הון מניות ופרמיה על מניות

מונפק ונפרע		רשום	
ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	2022	2023
מספר המניות (באלפים)			
71,100	94,600	10,000,000	10,000,000

מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת

ב. תנועה במספר המניות המונפק ונפרע:

מניות רגילות ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מס' מניות (באלפים)	
62,100	71,100
9,000	23,500
71,100	94,600

יתרה ליום 1 בינואר

הנפקה לציבור

ביאור 14 - הון עצמי (המשך)

ג. זכויות המניות

מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. מקנות למחזיק בהן זכויות הצבעה, זכויות לקבלת דיבידנדים וזכויות להשתתף בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

ד. אופציות למניות

ביום 6 בפברואר 2020 הנפיקה החברה 40,000,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כל אחת ("מניות רגילות"), במחיר של 10 ש"ח למניה, במסגרת הצעה לא-אחידה לציבור (למשקיעים מוסדיים). סמוך לפני ההנפקה הנפיקה החברה לאזוריים בנין 22,099,900 מניות רגילות במסגרת המרת יתרת החוב בגין השקעת אזוריים בחברה בתמורה לסך של 260 מיליון ש"ח. לאור האמור בהסכם הניהול, בקשר עם ההנפקה והרישום למסחר על פי התשקיף, החברה תעניק לחברת הניהול 2,000,000 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, דהיינו - אופציות למניות החברה בשיעור של 5% מהון המניות אשר הוקצו לציבור בהנפקה, הניתנות למימוש לפי מחיר של 10 ש"ח למניה (כפוף להתאמות) במנגנון cashless וזאת בתקופה של עד 7 שנים ממועד ההנפקה לציבור. הקצאת האופציות האמורות לעיל לחברת הניהול כפופה לעמידה בתנאי הבורסה ולקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של מניות המימוש שתנבענה ממימוש אופציות אלו, כפי שיהיו במועד הבקשה. נכון למועד הדוחות הכספיים, הקצתה החברה לחברת הניהול ולמנכ"ל החברה (בדבר הקצאת האופציות למנכ"ל החברה ראו סעיף ה') אופציות כאמור, בשיעור השווה ל- 4.6% מסך המניות הרגילות שהנפיקה החברה המהווים 1,840,000 אופציות הניתנות למימוש ל- 1,840,000 מניות רגילות ("האופציות"), וזאת מתוך סך זכאותה של חברת הניהול לאופציות בשיעור השווה ל- 5% מסך המניות הרגילות שהנפיקה החברה במסגרת ההנפקה על פי התשקיף כאמור. ליום 31 בדצמבר, 2023 הקצאת יתרת האופציות להן זכאית חברת הניהול בשיעור השווה ל- 0.4% (160,000 אופציות) מסך המניות הרגילות שהנפיקה החברה במסגרת ההנפקה על פי התשקיף כאמור ("יתרת האופציות"), טרם אושרה על ידי החברה, וזאת משום שחברת הניהול עודנה בוחנת את הקצאת יתרת האופציות לנושאי משרה בחברה בכפוף לאימוץ תכנית תגמול הוני כאמור במדיניות התגמול של החברה.

בהתאם לחוות דעת כלכלית שנערכה על ידי חברת ייעוץ חיצונית בלתי תלויה, שווין ההוגן של כלל האופציות שהוענקו במסגרת ההנפקה נכון ליום ההנפקה הוא כ- 6.1 מיליון ש"ח. חישוב השווי ההוגן של כתבי האופציה מחושב לפי מודל B&S על בסיס חוות דעת שצוינה לעיל, בוצע תוך שימוש במדדים הממוצעים הבאים: ריבית חסרת סיכון של 0.7%, מחיר נכס בסיס של 11.08 ש"ח, מחיר מימוש של 10 ש"ח, סטיית תקן של 20.35% ואורך חיי האופציה הוא 7 שנים ממועד ההנפקה.

ה. הקצאת אופציות למניות למנכ"ל החברה

ביום 29 ביוני 2022, השלימה החברה הקצאה למנכ"ל החברה של אופציות לא רשומות הניתנות למימוש ל- 240,000 מניות רגילות של החברה, אשר לאחר מימושו (ככל שתמומשנה), יהיו כ-0.33% מהון החברה (בדילול מלא). הקצאת האופציות למניות כאמור, הינה מתוך 2,000,000 אופציות למניות להן הייתה זכאית חברת הניהול בגין הנפקתן של 40,000,000 מניות רגילות של החברה לציבור מיום 4 בפברואר 2020 שבוצעה על-פי תשקיף החברה שפורסם ביום 3 בפברואר 2020. האופציות ניתנות למימוש בשלוש מנות שנתיות שוות, החל מיום 31 במרץ 2023 וזאת בתמורה למחיר מימוש של 10 ש"ח למניה. מחיר המימוש של האופציות שתוקצינה לא ישולם בפועל לחברה, אלא יילקח בחשבון בעת חישוב כמות ניירות הערך להן זכאי בפועל המנכ"ל ממימוש האופציות (מימוש נטו). ניירות הערך המוקצים במימוש ישקפו את מרכיב ההטבה הגלום באופציות (Cashless). המנכ"ל יישא בעלות הערך הנקוב בגין מניות המימוש שיוקצו לו כאמור. אופציות שלא תמומשנה יפקעו ביום 4 בפברואר 2027. כמות המניות שתנבענה מהאופציות, תהיה כפופה להתאמות בגין שינויים בהון, חלוקת מניות הטבה, הנפקה בדרך של זכויות ובגין חלוקת דיבידנד. יובהר, האופציות אשר הוענקו למנכ"ל מקורן באופציות להן זכאית חברת הניהול כמפורט לעיל וכי ההוצאה החשבונאית בגין נרשמה בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2020. השווי ההוגן של האופציות אשר חושב על פי מודל Black and Scholes הסתכם לכ-1,823 אלפי ש"ח.

ביאור 14 - הון עצמי (המשך)

1. אופציות לאג"ח המירות למניות (סדרה ב')

ביום 16 בינואר 2022, הנפיקה החברה 180,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') של החברה הניתנות להמרה ל- 8,333,334 מניות רגילות (9,191,083 מניות רגילות לאחר התאמת יחס ההמרה בעקבות הרחבת הסדרה בדצמבר 2023) בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה. לאור האמור בהסכם הניהול, התגבשה זכאותה של חברת הניהול להקצאת 90,000 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל- 9,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'). כל אופציה תהיה ניתנת למימוש ל- 100 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'). מחיר המימוש של כל האופציות יעמוד על 99 ש"ח ל- 100 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'). מחיר המימוש וכמות אגרות החוב שינבעו מהאופציות אינם כפופים להצמדה או להתאמות.

בהתאם לתנאיהן, האופציות ניתנות למימוש בכל עת במהלך תקופת המסחר של אגרות החוב (סדרה ב') על פי דוח הצעת המדף (קרי, עד ליום 21 בדצמבר 2025 או מועד מוקדם יותר ככל שנכון לאותו מועד נפדתה במלואה או הומרה סדרת אגרות החוב). לפרטים בדבר תנאי ההמרה של אגרות החוב למניות ראו ביאור 8 סעיף (ג)(3). הקצאת האופציות תבוצע בסמוך לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישומן למסחר של 9,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') של החברה הניתנות להמרה למניות החברה, שתנבענה ממימוש האופציות. שווי האופציות נקבע ע"י מעריך שווי חיצוני, והסתכם למועד ההנפקה לסך של 1,275 אלפי ש"ח.

ביום 19 בדצמבר 2023 ביצעה החברה הנפקה פרטית של 60,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, במחיר של 88.3 אגרות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') הניתנות להמרה ל- 3,063,694 מניות רגילות של החברה, למשקיעים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך כולל (ברוטו) של כ-53 מיליון ש"ח.

על אף זכאותה של חברת הניהול לקבלת אופציות בגין ההקצאה הפרטית כאמור ("האופציות"), הודיעה חברת הניהול לחברה כי היא מוותרת על קבלת האופציות, ובהתאם, האופציות לא תוקצינה לחברת הניהול.

2. הנפקת זכויות

ביום 11 בדצמבר 2022, הנפיקה החברה 9,000,220 מניות רגילות של החברה בדרך של זכויות, באמצעות דוח הצעת מדף של החברה מיום 17 בנובמבר 2022.

המניות שהוצעו, הוצעו בכמות של בין 999,063 לבין 1,129,272 יחידות זכות, בדרך של זכויות לבעלי ניירות הערך של החברה אשר היו רשומים במרשם ניירות הערך של החברה ביום 24 בנובמבר, 2022, באופן שכל מחזיק ב- 64 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 10.3 ש"ח למניה).

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, המהוות כ- 90% מסך כל יחידות הזכות שהוצעו.

התמורה המיידית ברוטו לחברה בגין הנפקת יחידות הזכות כאמור על-פי דוח הצעת המדף הסתכמה לסך של כ- 92.7 מיליון ש"ח.

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

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

במהלך חודש פברואר 2023 התקבל אישור הבורסה לרישום סך של כ- 396,010 מניות רגילות שתנבענה ממימוש האופציות כאמור.

ביאור 14 - הון עצמי (המשך)

ז. הנפקת זכויות (המשך)

ביום 7 בדצמבר 2023 הנפיקה החברה 23,502,976 מניות רגילות ו-16,452,083 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, 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 החברה 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.

תנאי המימוש של כתבי אופציה (סדרה 1) כל אופציה תהיה ניתנת למימוש ל-1 מניות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב. מחיר המימוש של כל האופציות יעמוד על 5.5 ש"ח. מחיר המימוש אינו צמוד למדד. האופציות ניתנות למימוש עד ליום 31 בדצמבר, 2024. אופציות שלא תמומשנה תפקענה באותו מועד.

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. התמורה המיידית ברוטו לחברה בגין הנפקת יחידות הזכות כאמור על-פי דוח הצעת המדף הסתכמה לסך של כ-94 מיליון ש"ח (נטו, לאחר עלויות הנפקה 93.3 מיליון ש"ח). לצורך ההצגה בדוח על השינויים בהון העצמי פוצלה תמורת ההנפקה בין המניות וכתבי האופציה לפי השווי ההוגן של כל רכיב. שווי המניות מסתכם לסך של 90,394 מיליון ש"ח, ושווי כתבי האופציה מסתכם לסך של 3.6 מיליון ש"ח (לפני ניכוי עלויות הנפקה).

על אף זכאותה של חברת הניהול לקבלת אופציות שיעור השווה ל-5% מסך המניות שהונפקו וכתבי האופציות, הודיעה חברת הניהול לחברה כי היא מוותרת על קבלת האופציות, ובהתאם, האופציות לא תוקצנה לחברת הניהול.

ח. דיבידנדים

החברה כפופה למגבלות החלוקה הקבועות בסעיף 302 לחוק החברות. החברה מחויבת, לפי הוראות פקודת מס הכנסה, כקרן להשקעות במקרקעין לחלק את הכנסותיה לצרכי מס כדיבידנד לבעלי מניותיה במועד ובשיעור אשר נקבע לכך בפקודה, כמפורט להלן:

- 90% לפחות מההכנסה החייבת לצרכי מס 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.

- רווח הון או שבח מקרקעין שהיה במכירת מקרקעין מניבים (למעט רווח הנובע משחלוף מקרקעין, דהיינו: החלפה של מקרקעין אחרים בפטור ממס (לעניין זה ראו סעיף 9א(א)2) לפקודה) עד תום 12 חודשים ממועד מכירת המקרקעין.

- 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.

על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת העודפים עומדת על כ-208 מיליון ש"ח. יצוין כי מתוך סכום זה של יתרת העודפים, סך של 21 מיליון ש"ח הינם עודפים הנובעים מאופן הטיפול החשבונאי בנכסים שנרכשו מאזורים (בעלת השליטה) בשיטת As Pooling.

מדיניות חלוקת דיבידנדים

יצוין, כי תקנון החברה כפי שנכנס לתוקפו עם השלמת ההנפקה והפיכת החברה לחברה ציבורית כולל התחייבות לחלוקת הכנסות החברה כדיבידנדים, באופן התואם את דרישות פקודת מס הכנסה מקרן להשקעות במקרקעין ובאופן אשר ישמר את מעמדה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין.

מגבלות על חלוקת דיבידנדים

בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנדים במסגרת הסכמי הלוואות עם מוסדות פיננסיים ראו ביאור 8 סעיף (ב)(1).
בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנדים במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א' וסדרה ב') ראו ביאור 8 סעיפים (ג)(2) ו-(ג)(3).

ביאור 15 – התקשרויות, שעבודים, תלויות וערבויות התקשרויות

1.1. הסכם הקצאת המניות והמכר

ביום 3 בפברואר 2020 התקשרו החברה ואזורים בנין בהסכמים, אשר השלמתם בוצעה ב-5 בפברואר 2020 במסגרתם השקיעה אזורים בנין סך כולל של 260 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות בחברה, ומכרה לחברה את זכויותיה בפרויקט אשדוד, בפרויקט בת-ים, בהון המניות של חברת הנכסים ובהלוואות הבעלים שהועמדו ע"י אזורים בנין לחברת הנכסים בניכוי ההתחייבות מכח הסכם מימון אשדוד בעבור תמורה המחושבת כמפורט להלן. הקצאת המניות בוצעה כנגד המרת יתרת החוב שנוצרה לחברה כלפי אזורים בנין בגין ההתקשרות הנ"ל, והכל כמפורט להלן.

להלן תיאור עיקרי ההסכם:

1.1.1. העסקה

1.1.1.1. בסמוך לפני מועד השלמת ההנפקה לציבור על פי תשקיף להנפקת מניות של החברה ("מועד

ההשלמה"), לאחר מועד המכר לציבור אך לפני רישום מניות החברה למסחר, ולאחר שהתקיימו כל התנאים המפורטים בתשקיף להשלמת הנפקת מניות החברה לציבור על פיו, לרבות תנאי אישור הגופים הממנים, ולרבות תנאים בדבר ההון המינימאלי, פיזור ושווי החזקות ציבור בחברה לאחר ההנפקה הדרושים לצורך רישום מניות החברה למסחר בבורסה ("התנאים המתלים להשלמת ההנפקה"), השקיעה אזורים בנין סך כולל של 260 מיליון ש"ח בהונה של החברה (סכום זה ייקרא - "סך השקעת אזורים") כנגד הקצאת כ- 22,100 אלפי מניות של החברה, באופן הבא:

1.1.1.1.1. החברה רכשה מאזורים בנין את זכויותיה בפרויקט אשדוד, לרבות סכום במזומן המצוי

בחשבון ייעודי של פרויקט אשדוד אשר גובהו ליום 30.09.19 הינו 445 אלפי ש"ח ("המזומן הצבור בפרויקט אשדוד"), וזכויותיה בפרויקט בבת-ים, בתמורה לסך השווה לשווי ממכר אשדוד ולשווי ממכר בת-ים (כהגדרתם להלן) ובכפוף להוראות ההתחשבות המפורטות בסעיף קטן 6 להלן. בנוסף הוסבו לה כל זכויותיה והתחייבויותיה של אזורים בנין על פי מערכות ההסכמים הנוגעות לפרויקטים האמורים.
לעניין זה -

"שווי ממכר אשדוד": חושב בהתאם לשמאות המצורפת לתשקיף מיום 3 בפברואר 2020 לתאריך התוקף של הערכת השווי ליום 30 בספטמבר 2019, דהיינו, סך של כ 163 מיליון ש"ח בתוספת המזומן הצבור בפרויקט אשדוד בניכוי יתרות הון חוזר בפרויקט המסתכמות למועד ההשלמה בסך של 0.3 מיליון ש"ח.

"שווי ממכר בת-ים": חושב בהתאם לשמאות שנערכה נכון ליום 30 בספטמבר 2019, דהיינו - סך של כ 27 מיליון ש"ח.

1.1.1.1.2. עלויות שהושקעו על ידי אזורים בנין בפרויקטים מיום 1 באוקטובר 2019 ועד למועד ההשלמה

נוספו ליתרת החוב של החברה לאזורים בנין במועד ההשלמה. עלויות אלו כוללות הוצאות תכנון וקידום הפרויקטים לשלב ההקמה והעסקת יועצים, ומסתכמות בסכומים לא מהותיים. יתרות מזומן בחשבונות הפרויקט למועד ההשלמה נוספו ליתרת החוב של החברה לאזורים בנין במועד ההשלמה והועברו לחברה במועד ההשלמה. פיקדונות ומקדמות שקיבלה אזורים בנין בגין פרויקט אשדוד עד למועד ההשלמה הועברו לחברה בסמוך לאחר מועד ההשלמה. יתרת הלוואות בעלים (גישור) שהועמדו לחברת הנכסים על ידי אזורים בנין לאחר יום 30.9.19 נפרעו לאזורים בנין בסמוך לאחר ההנפקה לציבור, וכן שולמו לאזורים בנין סכומים בגובה יתרות מזומנים נוספות בפרויקט אשדוד (שלא נכללו בשווי ממכר אשדוד) אשר הועברו לחברה (סך כולל יחד עם הלוואות הבעלים שנפרעו של כ 36 מיליון ש"ח).

ביאור 15 – התקשרויות, שעבודים, תלויות וערבויות (המשך)

1. התקשרויות (המשך)

1.1. הסכם הקצאת המניות והמכר (המשך)

1.1.1.2. רכישת פרויקט אשדוד ופרויקט בת-ים

בהסכם נקבע כי ככל שלא יתקבלו ההסכמות הנדרשות להעברת הזכויות לחברה כאמור לעיל עד לתום 18 חודשים ממועד השלמת ההנפקה לציבור של מניות החברה, תהא רשאית כל אחת מבין החברה ואזורים בנין להאריך את התקופה לקבלת האישורים האמורים ב-18 חודשים נוספים ("תקופת הארכה"). ככל שלא יתקבלו האישורים האמורים - בין אם במקרה שבו לא מומשה תקופת הארכה כאמור ובין אם מומשה אך האישורים לא התקבלו עד תום תקופת הארכה - אזי תבטל העברת הזכויות בפרויקט אשדוד ו/או בפרויקט בת-ים (לפי העניין) ולא תהיה למי מהצדדים טענה כנגד משנהו. אזורים בנין תשלם סך כולל של שווי ממכר אשדוד ו/או שווי ממכר בת-ים (לפי העניין) במועד ההנפקה בתוספת עלויות שיושקעו על-ידי החברה ממועד ההנפקה ועד למועד הביטול, בניכוי הכנסות שהתקבלו בחברה כתוצאה מהשכרת נכסים בתקופה זו, באמצעות פירעון הלוואות הבעלים (ככל שתהיינה), ואת יתרת הסכום (ככל שתהיה) במזומן.

1.1.2. החלפת ערבויות

החברה התחייבה בהסכם להחליף ערבויות פיננסיות שונות שהועמדו על ידי אזורים בנין : (1) בקשר עם פרויקט אשדוד - ערבויות בסך כולל של כ-1 מיליון ש"ח, וזאת - לאחר קבלת הסכמת רמ"י ומשב"ש להעברת הזכויות בפרויקט אשדוד (או במועד מוקדם יותר ככל שיידרש על ידי מקבלי הערבות כתנאי לאישורם להעברת הזכויות בפרויקט); (2) בקשר עם פרויקט ראשון לציון - ערבויות בסך כולל של כ-20 מיליון ש"ח; (3) בקשר עם פרויקט אור יהודה - ערבויות בסך כולל של 22 מיליון ש"ח; (4) ערבויות נוספות בסך כולל של כ-0.1 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, הוחלפו הערבויות המתוארות לעיל בקשר עם הפרויקטים השונים.

בנוסף, נקבע כי ככל שלא ניתן יהיה להחליף ערבויות כאמור, תמשיך אזורים בנין להעמיד את הערבויות והחברה תישא בעלויות בגין הערבויות (back-to-back), ויחולו לגבי הערבויות שהעמידה אזורים בנין הוראות ההסכם בין אזורים לבין החברה שעניינן העמדת ערבויות על ידי אזורים להחתיבויות החברה.

1.1.3. נשיאה בהוצאות, התחשבות ושיפוי

1.1.3.1. אחת לרבעון לאחר מועד ההשלמה, יערכו ביניהם הצדדים התחשבות ביחס לתשלומים בגין הפרויקטים בהם נשאה אזורים בנין (ככל שנשאה). עלויות אלה יתווספו ליתרת החוב של החברה לאזורים בנין במועד ההשלמה.

1.1.3.2. לאחר מועד ההשלמה פעלו הצדדים להסבת הוראות קבע / הוראות לחיוב חשבון של שוכרים בפרויקט אשדוד לחשבון שייפתח על שם החברה. עד השלמת ההסבה כאמור, תקבולים שיתקבלו באזורים בנין בגין הפרויקט יוחזקו על ידיה בעבור החברה.

1.1.3.3. נקבעו הוראות לעניין נשיאה בתשלומי מיסים, לרבות חובתה של אזורים לשאת בתשלומי מס שבח ו/או מס הכנסה בגין ההתקשרות בהסכם, וחובתה של החברה לשאת בתשלום מס רכישה בגין רכישת פרויקט אשדוד, פרויקט בת-ים ורכישת מניות חברת הנכסים בגובה שווי המקרקעין לצורכי דיוור להשכרה שבבעלותה.

1.1.3.4. החברה קיבלה על עצמה כל אחריות ו/או חבות בקשר עם פרויקט אשדוד ופרויקט בת-ים בגין התקופה שקדמה למועד ההשלמה, והתחייבה לשפות את אזורים בנין כל נזק, חבות או הוצאה ישירים אשר ייגרמו לה, בגין תביעות, חבויות, הוצאות או הליכים משפטיים או מנהליים, וכן דרישות תשלום בקשר עם פרויקט אשדוד, פרויקט בת-ים, פרויקט ראשון לציון, פרויקט אור יהודה ומערכת ההסכמים, אשר על פי הוראות ההסכם על החברה לשאת בהם.

ביאור 15 – התקשרויות, שעבודים, תלויות וערבויות (המשך)

1. התקשרויות (המשך)

1.1. הסכם הקצאת המניות והמכר (המשך)

1.2. הסכם הניהול

להלן תנאיו העיקריים של הסכם הניהול בין החברה לבין חברת הניהול (צד קשור, חברה בשליטת אזוריים בנין) מיום 3 בפברואר 2020 ("הסכם הניהול"): כן יצוין, כי בד בבד עם התקשרות חברת הניהול עם החברה בהסכם הניהול ובהסכם הייזום המתואר בהמשך סעיף זה, התקשרה חברת הניהול עם אזוריים בנין (בעלת השליטה בה) בהסכם לקבלת שירותים מאזוריים בנין אשר נדרשים לחברת הניהול לצורך העמדת השירותים לחברה.

1.2.1. שירותי הניהול

1.2.1.1. חברת הניהול תעמיד לחברה את שירותי הניהול, באמצעות עובדיה ו/או מי מטעמה, ובמסגרת זו

תספק שירותי ניהול כדלקמן:

1.2.1.1.1. איתור השקעות בנכסים בעבור החברה, בדיקת כדאיות השקעות אלה וניהול משא ומתן

לכריתת הסכמי השקעה, מימון ואחרים בנוגע להשקעות אלה, בהתאם למדיניות

ההשקעות של החברה ו/או כפי שתיקבע מעת לעת;

1.2.1.1.2. ניהול משא ומתן לביצוע השקעות נוספות בהשקעות בהן החברה כבר ביצעה השקעה בעבר;

1.2.1.1.3. מתן יעוץ כלכלי ופיננסי לביצוע השקעות על ידי החברה;

1.2.1.1.4. ייעוץ לחברה בקשר עם התקשרות החברה בהסכמי השקעה ובכל הסכמים אחרים

הקשורים בהשקעותיה של החברה;

1.2.1.1.5. ליווי, פיקוח וניהול השקעות החברה וכן דיווח לחברה על מצב השקעות אלה;

1.2.1.1.6. איתור הזדמנויות למימוש השקעות, ליווי, טיפול והתקשרות בהסכמים למכירה או

מימוש אחר של השקעות אותן ביצעה החברה ("עסקת מימוש");

1.2.1.1.7. ייעוץ וסיוע בגיוס הון ו/או חוב לחברה, בהתאם להחלטות האורגנים המוסמכים של החברה;

1.2.1.2. חברת הניהול תעמיד על חשבונה את בעלי התפקידים ונושאי המשרה הבאים:

1.2.1.2.1. מנהל כללי לחברה במשרה מלאה ובהתאם לנוהל מינוי מנהל כללי לחברה.

1.2.1.2.2. יושב ראש דירקטוריון החברה (דירקטור).

1.2.1.2.3. דירקטורים נוספים לחברה ובלבד שסה"כ ממנה חברת הניהול ונושאת בשכרם של

דירקטורים בחברה במספר שיהיה שווה לרוב חברי דירקטוריון החברה פחות אחד.

1.2.1.2.4. סמנכ"ל כספים - בהיקף משרה כפי שנקבע בהסכם.

1.2.1.2.5. נושאי משרה נוספים כנדרש, לפי שיקול דעתה הבלעדי של חברת הניהול.

1.2.1.3. יובהר, כי השקעות ומימושים שתבצע החברה על פי המלצתה של חברת הניהול יהיו טעונים

אישורם של האורגנים המוסמכים בחברה, בהתאם לנוהל שייקבע על ידי דירקטוריון החברה.

1.2.2. התחייבויות נוספות בהן התחייבה חברת הניהול:

1.2.2.1. למעט הענקת השירותים לחברה בהתאם להוראות הסכם הניהול והסכם הייזום, או כפי שיוסכם

בין הצדדים לאחר חתימתו של הסכם הניהול, לא תעסוק חברת הניהול בכל עיסוק אחר בתקופת

תוקפו של הסכם הניהול.

1.2.2.2. חברת הניהול תישא בכל ההוצאות המתבצעות בידי נותני שירותי הניהול מטעמה (קרי, ללא

עלויות ספקים חיצוניים, כגון מתווכים, עורכי דין, שמאים, יועצים פיננסיים, יועצי מס וכיוצ"ב)

בקשר עם מתן שירותי הניהול לרבות הוצאות בקשר עם איתור השקעות, בדיקת השקעות, ניהול

השקעות, שכירות משרדים וכל ההוצאות הנלוות למשרדים ולפעילותה השוטפת של החברה

(ריהוט, מחשוב (אך להסרת ספק - לא כולל עלות רכישת ותחזוקת מערכות מידע שתחול על

החברה), תקשורת, וכיוצ"ב) וכן תשא בעצמה ועל חשבונה, כלפי נותני השירותים אשר יועסקו על-

ידיה במסגרת מתן השירותים לחברה על-פי הסכם הניהול, בכל חבות חוקית החלה על מעביד כלפי

עובד לפי כל דין הסכם או הסכם קיבוצי ותבצע את כל התשלומים ותישא בכל המיסים החלים

עליה לפי כל דין במלואם ובמועדם.

ביאור 15 – התקשרויות, שעבודים, תלויות וערבויות (המשך)

1. התקשרויות (המשך)

1.2. הסכם הניהול (המשך)

1.2.3. התחייבויות החברה

1.2.3.1. בהסכם הניהול הובהר כי החברה היא האחראית הבלעדית לניהול ענייניה, למעט שירותי הניהול האמורים בסעיף 1.2.1 לעיל.

1.2.3.2. החברה תישא בהוצאות תפעולה השוטף והוצאות הכרוכות בדרישות החלות על פי כל דין על חברה שניירות הערך שלה רשומים למסחר, לרבות: גיוס דירקטורים ותשלום שכרם, למעט דירקטורים מטעם חברת הניהול כאמור בסעיף 1.2.2.3 לעיל, הוצאות הקשורות עם גיוס כספים לחברה ו/או קבלת דירוג, הוצאות פרסום הדו"חות הכספיים של החברה וכל דו"חות נוספים שיש לפרסמם על פי כל דין, שכר רו"ח בקשר עם ביקורת הדו"חות הכספיים של החברה ובכלל, שכר מבקר פנים, שכר יועצים נוספים שיועסקו על ידה על פי החלטתה וכן בהוצאות ביטוח אחריות נושאי משרה ובהוצאות הביטוח השונות עבור נכסי החברה; בהוצאות הקשורות בתחזוקת הנכסים המניבים אשר בבעלותה, פרסומם, שיווקם, תפעולם, השכרתם והשבחתם (כגון שירותי קבלנות, אדריכלות, הנדסה ושירותים אחרים ככל שיידרשו, בכפוף להוראות הסכם הייזום) והכל – בין על ידי עובדי החברה שאינם נושאי משרה ובין על ידי נותני שירותים חיצוניים. כמו כן, תישא החברה בשכר טרחה והחזר הוצאות המשולמות לצדדים שלישיים (כגון: עו"ד, מתווכים, שמאים, יועצי מס, מומחים ויועצים כלכליים) בקשר עם בחינה, רכישה ומכירה של השקעות, מזכירות החברה וטיפול שוטף בנכסי החברה, טיפול בעניינים משפטיים וכדומה.

1.2.4. תקופת הסכם הניהול

1.2.4.1. הסכם הניהול יעמוד בתוקפו לתקופה של חמש שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית, כלומר עד ליום 9 בפברואר 2025.

1.2.4.2. בהסכם נקבעו הוראות ביחס לסיום מוקדם והפסקת הסכם הניהול.

1.2.5. התמורה

כל עוד הסכם הניהול בתוקף, תעניק החברה לחברת הניהול את הגמול כמפורט להלן עבור שירותי הניהול האמורים בהסכם הניהול:

1.2.5.1. דמי ניהול שנתיים:

בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים שייגזרו מסך שווי נכסי החברה כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים בניכוי מזומנים, שווי מזומנים וניירות ערך סחירים שאינם מניות של חברות נדל"ן, בשיעורים ועל-פי המדרגות כדלקמן (ובתוספת מע"מ כד"ן):

שווי נכסי החברה	דמי הניהול השנתיים
מ- 0 ועד 2.5 מיליארד ש"ח	0.75%
מעל 2.5 מיליארד ש"ח ועד 5 מיליארד ש"ח	0.65%
מעל 5 מיליארד ש"ח	0.55%

על אף האמור, ביחס לדמי ניהול בגין נכס המשולמים בגינו דמי ניהול ייזום על פי הסכם הייזום כמתואר בסעיף 1.3 להלן וכל עוד משולמים דמי ניהול ייזום בגינו כאמור, יעמוד שיעור דמי הניהול שישולמו בגינו על 0.25% בלבד (בתוספת מע"מ כד"ן) משווי הנכס כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים של החברה בניכוי שיעורים מצטברים בתקופת הייזום.

מובהר, כי החל מהמועד בו לא ישולמו דמי ניהול ייזום בגין הנכס (קרי: יתקבל בגין הפרויקט טופס 4), יעמוד שיעור דמי הניהול שישולם בגין הנכס על השיעור האמור בטבלה לעיל.

דמי הניהול כאמור ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון, בתוך 14 ימים ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם ("מועד תשלום רבעוני"), מחושבים לפי השיעור הרלוונטי (כמפורט בטבלה לעיל) חלקי ארבע, ולפי סך כל נכסי החברה כפי שמוצגים בדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם (לעניין זה מה"נכסים" ינוטרל חלק המיעוט בחברות בנות שאוחדו לתוך דוחות החברה ("נכסי החברה").

ביאור 15 – התקשרויות, שעבודים, תלויות וערבויות (המשך)

1. התקשרויות (המשך)

1.2. הסכם הניהול (המשך)

1.2.5. התמורה (המשך)

1.2.5.2. אופציות לחברת הניהול:

בכל מקרה בו תנפיק החברה מניות או ניירות ערך המירים למניות, למעט במקרה של הנפקת מניות לעובדים, דירקטורים או ליועצים של החברה, בקשר עם השירותים המסופקים על ידם לחברה, בין אם במסגרת הקצאה לציבור ובין אם במסגרת הקצאה פרטית, תקצה החברה, לא יאוחר מ- 30 יום ממועד ההנפקה כאמור, לחברת הניהול (ללא כל תמורה נוספת), במועד ההנפקה כאמור, אופציות לרכישת מניות (או ניירות ערך המירים למניות) של החברה, בשיעור השווה ל- 5% מסך המניות שיונפקו במסגרת ההנפקה, אשר תהיינה ניתנות למימוש בכל עת במהלך תקופה בת שבע שנים ממועד ההנפקה וזאת בתמורה לשירותי הניהול בגין ייעוץ וסיוע בגיוס הון, בתנאים כדלקמן: 1.2.5.3. כל אופציה תהיה ניתנת למימוש למנייה אחת (או נייר ערך המיר אחד) של החברה (בכפוף להתאמות כמפורט להלן).

1.2.5.4. מחיר המימוש של האופציות יהיה אותו המחיר אשר נקבע בהקצאה הפרטית, או כאשר מדובר בהנפקה לציבור, המחיר שפורט בדוח המייד שפרסמה החברה בקשר עם תוצאות ההנפקה ובמידה שהוצעו ניירות ערך שונים בחבילה, ייחשב ממוצע מחירי הסגירה של מניות החברה בבורסה ב-14 ימי המסחר הראשונים שלאחר ההנפקה כמחיר המימוש של האופציות אשר יוקצו לחברת הניהול בגין אותה הנפקה. בכל מקרה מחיר המימוש לא יפחת מסכום שייקבע על ידי הבורסה או רשות אחרת כמחיר המימוש המזערי של כל אופציה לכל מניית מימוש.

1.2.5.5. Cashless - מחיר המימוש של האופציות שיוקצו לא ישולם בפועל לחברה, אלא יילקח בחשבון בעת חישוב כמות ניירות הערך להן זכאי בפועל הניצע ממימוש האופציות (מימוש נטו). ניירות הערך המוקצים במימוש ישקפו את מרכיב ההטבה הגלום באופציות במועד המימוש. הניצע יישא בעלות הערך הנקוב בגין מניות המימוש שיוקצו לו כאמור.

1.2.5.6. חברת הניהול תהא רשאית למכור, להעביר או להמחות את האופציות הנ"ל ללא כל הגבלה.

1.2.5.7. כמות המניות (או ניירות ניירות ערך המירים למניות) שתנבענה מהאופציות, תהיה כפופה להתאמות.

1.2.5.8. לאור האמור, כתוצאה מההנפקה לראשונה של החברה, היתה חברת הניהול זכאית לאופציות למניות החברה בשיעור של 5% מסך המניות אשר הוקצו לציבור בהנפקה (40,000,000 מניות) במחיר מימוש של 10 ש"ח למנייה. מתוכן הוקצו בפועל עד למועד הדוח אופציות למניות החברה בשיעור של 4%. חברת הניהול לא זכאית להקצאת אופציות בגין השקעת אזורים. בדבר וויתור חברת הניהול על הקצאת אופציות בגין הנפקת זכויות מיוחדות דצמבר 2023, ראה ביאור 14.

1.2.5.9. בהסכם נקבעו הוראות בדבר התחייבויות שיפוי של חברת הניהול כלפי החברה בנושאים מסוימים, חובת הכללת דירקטורים ונושאי משרה מטעם חברת הניהול בביטוח והסדרי פטור ושיפוי ע"י החברה, ככל שיידרש על ידי חברת הניהול.

ביאור 15 – התקשרויות, שעבודים, תלויות וערבויות (המשך)

1. התקשרויות (המשך)

1.3. הסכם הייזום

להלן תנאיו העיקריים של הסכם הייזום לפרויקטים הכוללים הקמה בין החברה לבין חברת הניהול ("הסכם הייזום"):

1.3.1. שירותי ניהול הייזום

חברת הניהול תעמיד לחברה את שירותי ניהול הייזום, באמצעות עובדיה ו/או מי מטעמה, ובמסגרת זו תספק חברת הניהול שירותי ניהול הייזום בנושאים הבאים:

ליווי בתכנון הפרויקט, ניהול הקמת הפרויקט, ניהול הפיקוח וניהול עליון – ניהול כללי של כל תהליך הייזום.

1.3.2. התחייבויות חברת הניהול:

1.2.1. למעט הענקת השירותים לחברה בהתאם להוראות הסכם הייזום והסכם הניהול (לפרטים ראו סעיף 1.2.1 וסעיף 1.3.1 לעיל) או כפי שיוסכם בין הצדדים לאחר חתימתו של הסכם הייזום, לא תעסוק חברת הניהול בכל עיסוק אחר בתקופת תוקפו של הסכם הייזום.

חברת הניהול תישא בכל ההוצאות המתבצעות בידי עובדיה (קרי, ללא עלויות ספקים חיצוניים, כגון מתווכים, עורכי דין, שמאים, יועצים פיננסיים, יועצי מס, אדריכלים, קבלנים וכיוצ"ב) בקשר עם מתן שירותי ניהול הייזום וכן תשא בעצמה ועל חשבונה, כלפי העובדים אשר יועסקו על-ידיה במסגרת מתן השירותים לחברה על-פי הסכם הייזום, בכל חבות חוקית החלה על מעביד כלפי עובד לפי כל דין הסכם או הסכם קיבוצי ותבצע את כל התשלומים ותישא בכל המסים החלים עליה לפי כל דין במלואם ובמועד.

1.3.3. התחייבויות החברה:

החברה תישא בהוצאות שכר טרחה, החזר הוצאות המשולמות לצדדים שלישיים (כגון: עו"ד, מתווכים, שמאים, אדריכלים, קבלנים, יועצי מס וכיוצ"ב), בתשלומים לרשויות ולצדדים שלישיים ובעלויות הקמת הפרויקטים.

1.3.4. תקופת הסכם הייזום

1.3.4.1. הסכם הייזום יעמוד בתוקפו לתקופה של שבע שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית, כלומר עד לחודש פברואר 2027.

1.3.4.2. בהסכם נקבעו הוראות ביחס לסיום מוקדם והפסקת הסכם הייזום.

1.3.5. התמורה

1.3.5.1. בגין שירותי ניהול הייזום חברת הניהול זכאית לדמי ניהול הייזום בגובה 3% מסך השווי ההוגן של כל הפרויקטים בהקמה אותם מבצעת החברה, כפי שזה משתקף בסעיף "נדל"ן להשקעה" בדוחות הכספיים של החברה בנטרול עלויות רכישת קרקע/פרויקט. דמי ניהול הייזום בגין הפרויקט ישולמו החל ממועד הוצאת היתר בנייה לפרויקט ועד לקבלת טופס 4 בגין הפרויקט. לתשלום דמי הייזום יתווסף מע"מ כחוק.

1.3.5.2. דמי ניהול הייזום כאמור ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון, בתוך 14 ימים ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם ("מועד תשלום רבעוני"). התשלום הראשון של דמי ניהול הייזום בגין כל פרויקט יחושב מתוך השווי ההוגן של הפרויקט כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם. התשלומים הבאים יחושבו על בסיס הגידול בשווי ההוגן נכון לתום הרבעון הקודם ביחס לשווי ההוגן בתום הרבעון שקדם לו. ככל שחל קיטון בשווי ההוגן בין רבעון לרבעון הקודם לו, ובהתאם - יניב חישוב דמי ניהול הייזום לעיל תוצאה שלילית ("סכום הקיזוז"), תקוזז החברה את סכום הקיזוז מתשלום דמי ניהול הייזום הבא שתשלם לחברת הניהול.

1.3.5.3. בהסכם נקבעו הוראות ביחס לתשלום במקרה של סיום מוקדם והפסקת הסכם הייזום.

1. התקשרויות (המשך)

1.4 הסכם בין החברה לבין אזורים

נכון למועד אישור הדוחות, אזורים השקעות מחזיקה ב 37.37% בחברה במישרין ובעקיפין (ללא דילול), דרך אחזקותיה באזורים בנין. אזורים השקעות פועלת, באמצעות אזורים בנין, בתחום הבניה למגורים. במסגרת הסכם מיום 3 בפברואר 2020 בין החברה לבין אזורים השקעות ואזורים בנין (אשר יכוננו להלן יחד, לשם הנוחות "אזורים"), הוסדרו הנושאים המפורטים להלן:

1.4.1 התחייבות בקשר עם תיחום פעילות.

1.4.2 מתן זכות לשימוש בסימן המסחר "אזורים" ללא תמורה וזאת כל עוד הסכם הניהול בתוקף.

1.4.3 הסדרת העמדת מימון עתידי מאת אזורים:

הצדדים הסכימו במסגרת ההסכם, כי החברה תוכל לפנות מעת לעת לאזורים לשם קבלת הלוואות, בתנאים להלן:

1.4.3.1 הפניה לאזורים לשם העמדת הלוואה כאמור תעשה על פי החלטת ועדת הביקורת של החברה, ולאחריה דירקטוריון החברה.

1.4.3.2 אזורים תהיה רשאית (אך בכל מקרה לא חייבת) להעמיד הלוואה לחברה כאמור.

1.4.3.3 הלוואות שתועמדה על-ידי אזורים בהתאם להסכמות אלה תישאנה ריבית שלא תעלה על שיעור שנתי של פריים + 3.4%, ולא תהיינה צמודות למדד או מטבע כלשהו. הריבית תשולם בתוספת מע"מ.

1.4.3.4 הלוואות שתועמדה כאמור תפרענה בתום שלוש שנים ממועד העמדתן, ואולם אזורים תהא רשאית לדרוש פירעון סכומים מתוכן בכל עת, ובלבד שפירעון כאמור יבוצע רק מתוך התזרים הפנוי של החברה (דהיינו – המזומנים הקיימים בידי החברה

בהסכם נקבע כי ההסכמות הנוגעות להעמדת הלוואות בידי אזורים וההסכמות הנוגעות להעמדת הערבויות יהיו בתוקף לתקופה של שבע שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית, קרי, עד לפברואר 2027. יובהר, כי אין בהסכמות האמורות כדי לגרוע מאפשרות הצדדים להתקשר בהסכמי הלוואה בתנאים שונים מהאמור לעיל, ובמקרים כאלה יידרשו אישורים לפי כל דין.

1.4.4 הסדרת תנאים להעמדת ערבויות והתחייבויות חברת אם ביד אזורים לחברה.

לאור אופי הפרויקטים אותם מעוניינת החברה להקים, אשר על רבים מהם תידרש התמודדות בהליכים מכרזיים או דומים מול רשויות מדינה או רשויות מוניציפליות באופן שעשוי לחייב העמדת ערבויות או חתימה על התחייבות חברת אם לצורך קיום תנאי הסף המכרזיים, הסכימו הצדדים כדלקמן:

1.4.4.1 ערבות חברת אם

ככל שלצורך השתתפות בהליך מכרזי או אחר לרכישת נכס, אשר דירקטוריון החברה אישר השתתפות בו, תידרש העמדת ערבות של אזורים או של חברה אחרת בשליטת אזורים לכלל התחייבויות המציע, או חתימה על התחייבות חברת אם יחד ולחוד עם המציע לטובת גוף פיננסי או גורם מממן בקשר עם חבויות החברה (ערבות או התחייבות כאמור יכוננו "ערבות חברת אם") תהיה החברה רשאית לפנות, בתנאים מסוימים, לאזורים בבקשה שזו תעמיד ערבות חברת אם כאמור. אזורים תהיה רשאית (אך בכל מקרה לא חייבת) להעמיד ערבות חברת אם כאמור, בתנאים הבאים:

א. כל עוד חברת הניהול של החברה הינה חברה בשליטת אזורים, אזי ככל שתחליט אזורים (לפי שיקול דעתה הבלעדית) להעמיד ערבות חברת אם לטובת החברה, לא תגבה אזורים עמלה בגין הערבות.

ב. ככל שבעתיד חברת הניהול של החברה לא תהיה חברה בשליטת אזורים, אזי תפעל החברה כמיטב יכולתה לביטול הערבות או החלפתה בערבות מצד גורם אחר (לרבות בעל עניין או בעל השליטה באותו מועד בחברת הניהול). כמו כן נקבעו בהסכם הוראות בדבר תשלום עמלת הערבות ככל שלא תבוטלה או תוחלפה אותן ערבויות. דמי הערבות ישולמו לאזורים בתוספת מע"מ כדין כל עוד הערבות הינה בתוקף.

ביאור 15 – התקשרויות, שעבודים, תלויות וערבויות (המשך)

1. התקשרויות (המשך)

1.4. הסכם בין החברה לבין אזורים (המשך)

1.4.4.2. ערבות בנקאית / פיננסית

ככל שבעתיד יתנה צד שלישי כלשהו התקשרות עם החברה ו/או התמודדות שלה בהליך מכריזי או אחר בהעמדת ערבות בנקאית / פיננסית על ידי החברה ("ערבות בנקאית / פיננסית"), אזורים תהיה רשאית להעמיד את הערבות כאמור בעבור החברה, בתמורה לדמי ערבות כמפורט להלן, ובלבד שוועדת הביקורת של החברה אישרה, לאחר שהוצגו בפניה חלופות המימון העומדות בפני החברה, את קבלת הערבות מאזורים כאמור.

אזורים תהיה רשאית (אך בכל מקרה לא חייבת) להעמיד ערבות פיננסית כאמור, בתמורה לתשלום דמי ערבות שייקבעו כדלקמן:

1.4.4.2.1 כל עוד חברת הניהול של החברה הינה חברה בשליטת אזורים, אזי ככל שתחליט אזורים (לפי שיקול דעתה הבלעדי) להעמיד ערבות בנקאית/פיננסית לטובת החברה, תגבה אזורים עמלה בשיעור זהה לשיעור אותו גובה המוסד הפיננסי אשר הוציא את הערבות לאזורים (Back-to-Back) ("עמלת החזר העלויות"). לתשלום העמלה התווסף מע"מ כחוק.

ככל שבעתיד חברת הניהול של החברה לא תהיה חברה בשליטת אזורים, אזי תפעל החברה כמיטב יכולתה לביטול הערבות או החלפתה בערבות מצד גורם אחר (לרבות בעל עניין או בעל השליטה באותו מועד בחברת הניהול). כמו כן נקבעו בהסכם הוראות בדבר תשלום עמלת הערבות ככל שלא תבוטלנה או תוחלפנה אותן ערבויות.

בהסכם נקבע, כי להסרת ספק אין בהוראותיו לעיל כדי לחייב את אזורים להעמיד ערבות כלשהי לטובת החברה.

1.4.4.2.2 עוד נקבע בהסכם כי ההסכמות הנוגעות להעמדת ערבויות בידי אזורים כמפורט לעיל תהיינה בתוקף ביחס לערבויות אשר הוצאו במשך תקופה של שבע שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית, קרי עד לחודש פברואר 2027 (ולהסרת ספק, ביחס לערבויות שהוצאו בתקופה האמורה, יוסיפו הוראות ההסכם לחול אף לאחר חלוף התקופה האמורה וכל עוד לא בוטלו).

כן נקבע בהסכם, כי בכל מקרה של מימוש ערבות חברת אם או ערבות פיננסית שתעמיד אזורים לטובת החברה, תהיה לאזורים זכות חזרה מלאה לחברה בגין כל נזק, הפסד, חבות או הוצאה ישירים אשר ייגרמו לאזורים בקשר עם העמדת הערבות והחברה תשפה את אזורים בגין כל נזק, הפסד, חבות או הוצאה כאמור. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר כי בכל מקרה אזורים תהיה רשאית להתנות את העמדת הערבות בקבלת שעבוד (מדרגה ראשונה או-ככל שהנכס ישועבד לטובת מממן או צד ג'-נחות לשעבוד כאמור) על זכויותיה של החברה בנכס שלצורך רכישתו הועמדה הערבות.

עוד, נקבע בהסכם כי ההסכמות הנוגעות להעמדת ערבויות בידי אזורים יהיו בתוקף ביחס לערבויות אשר הוצאו במשך תקופה של שבע שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית (ולהסרת ספק, ביחס לערבויות שהוצאו בתקופה האמורה, יוסיפו הוראות ההסכם לחול אף לאחר חלוף התקופה האמורה וכל עוד לא בוטלו).

ביאור 15 – התקשרויות, שעבודים, תלויות וערבויות המשך)

2. שעבודים

- החברה וחברה מאוחדת רשמו שעבודים להבטחת התחייבויות שוטפות וארוכות מועד ממחזיקי אגרות חוב, ממוסדות פיננסים ונותני אשראי אחרים של החברה והחברה המאוחדת בסכום של כ- 2,164 מיליון ש"ח (2022 : 2,183 מיליון ש"ח) ולהבטחת ערבויות בנקאיות בסך כ-116 מיליון ש"ח שהוצאו לבקשתן לצורך הבטחת ביצוע התחייבויות שונות על ידן.
- יתרת הפקדונות הקבועים המשועבדים לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2023 היא 13.7 מיליון ש"ח (2022 : 8.6 מיליון ש"ח).
 - יתרת נכסי הנדל"ן להשקעה המשועבדים ליום 31 בדצמבר 2023 היא 2,977 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר – 2,801 מיליון ש"ח).
 - יתרת הפקדונות הכספיים המשועבדים ו/או המוגבלים בשימוש לז"ק ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכמת בסך של כ- 13.8 מיליון ש"ח (2022 : כ- 59 מיליון ש"ח).
 - לענין שעבוד שוטף וקבוע על זכויות החברה בפרויקט פארק חורשות ראו ביאור 8ב'3 לעיל.
 - החברה רשמה שעבוד ללא הגבלה בסכום לטובת מוסד פיננסי על כל זכויותיה בהון המניות של חברה מאוחדת ובזכויות הנובעות מכוחן וכן בהלוואות שהועמדו לחברה המאוחדת.
 - החברה רשמה מספר שעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') להבטחת קיומן המלא של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), לפרטים ראו ביאור 8 סעיף 2 לעיל.

3. בקשה לאישור תביעה נגזרת –

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 בחברה כנגד החברה, חברת הניהול של החברה, אזורים חברה להשקעות בפתוח ובנין בע"מ (להלן – אזורים) ונושאי משרה ודירקטורים בחברה. עניינה של התביעה נשוא בקשת האישור נוגע להליך אישורן של שלוש עסקאות במסגרתן רכשה החברה קרקעות לדיור להשכרה במסגרת מכרזים פומביים של רשות מקרקעי ישראל והחברה הממשלתית דירה להשכיר, בטענה, כביכול, כי הנן עסקאות עם בעלי עניין אשר היו טעונות אישורים מיוחדים לפי הוראות הפרק החמישי לחלק השישי לחוק החברות, לאור קיומו של עניין אישי לכאורה בעסקאות אלו של אזורים (אשר החזיקה, בעקיפין במועד ביצוע העסקאות בכ- 36.29% ממניות החברה), חברת הניהול (שהינה תאגיד בשליטת אזורים) ונושאי המשרה בחברה הממונים על-ידי חברת הניהול, בשל זכאותה של חברת הניהול לדמי ניהול ודמי ניהול הייזום מהחברה הנגזרים מהיקף הנכסים והנכסים בהקמה של החברה ומגיוסי הון וניירות ערך המירים למניות של החברה.

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

ביום 31 בדצמבר 2023 הגישו החברה ויתר המשיבים את תשובותיהם לבקשת האישור, במסגרתן דחו את טענות המבקש. לתשובות החברה והמשיבים צורפו חוות דעת כלכלית וכן חוות דעת שמאית. בהתאם להחלטת בית המשפט, המבקש רשאי להגיב לתשובות החברה ונקבע מועד לדיון מקדמי בתיק. בהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של החברה, הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ-50%.

ביאור 15 – התקשרויות, שעבודים, תלויות וערבויות (המשך)

4. תביעות כנגד החברה –

בדבר תביעה כנגד החברה בהקשר לפרויקט בחיפה, ראו ביאור 7 לדוח זה.

5. ערבויות

- החברה העמידה ערבויות לדירה להשכיר בקשר עם פרויקט ראשון לציון בסך כולל של כ-3.4 מיליון ש"ח.
- החברה העמידה לרשות מקרקעי ישראל ערבות בסך כולל של כ-1.1 מיליון ש"ח בקשר עם פרויקט אשדוד.
- החברה העמידה ערבויות לעיריית אור יהודה ולדירה להשכיר החברה הממשלתית, בסך כולל של כ-3.4 מיליון ש"ח בקשר עם פרויקט אור יהודה.
- החברה העמידה ערבויות לחברה הכלכלית לוד ולדירה להשכיר בקשר עם פרויקט נופי בן שמן בלוד, בסך כולל של כ-45 מיליון ש"ח.
- החברה העמידה ערבויות לחברה הכלכלית אשקלון ולדירה להשכיר בקשר עם פרויקט אגמים אשקלון, בסך כולל של כ-14.5 מיליון ש"ח.
- החברה העמידה ערבויות לחברה הכלכלית לוד ולדירה להשכיר בקשר עם פרויקט הרובע הבינלאומי בלוד בסך כולל של כ-22.4 מיליון ש"ח.
- החברה העמידה ערבות לדירה להשכיר בקשר עם פרויקט צומת פת בירושלים בסך כולל של כ-26.5 מיליון ש"ח.

ביאור 16 - ניהול סיכונים פיננסיים

א. כללי

הקבוצה חשופה לסיכונים העיקרים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

בביאור 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. 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 סיכונים שוק בחברה ובחברות הבנות שלה היו מר עומר סגל, סמנכ"ל כספים של החברה.

ג. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים מפיקדונות ויתרות מזומנים בבנקים.

השקעות

מדיניות הקבוצה הינה להשקיע את יתרותיה הנזילות בעיקר בפיקדונות שיקלים בבנקים בישראל וקרנות כספיות מחדג הגבוה ביותר.

ערבויות

מדיניות החברה היא לתת ערבויות פיננסיות לחברות בנות בבעלות מלאה.

ביאור 16 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

הקבוצה מנהלת מעקב אחר תזרים המזומנים הנובע מפעילותה ביחס לשימושיו, וזאת בכדי למקסם את תשואת המזומנים מהשקעותיה. הקבוצה מוודאת קיומן של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות לתקופה של 60 יום, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

ה. סיכוני שוק

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית ומחירים של מכשירים הונניים, ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה.

בהתאם לאופי פעילותה חשופה החברה לסיכוני שוק הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים כגון הפעילות בענף הנדל"ן במשק, שינויים במדד המחירים לצרכן, מדד התשומות לבניה והשינויים ברמת הריבית במשק. בהתאם למידת החשיפה הנוכחית העריכה החברה כי אין מקום לשימוש במכשירים נגזרים לצורך הגנה על סיכוני השוק.

ו. סיכון מדד מחירים לצרכן

לקבוצה הלוואות ממוסדות פיננסיים אשר צמודות למדד המחירים לצרכן בישראל וחשופות לסיכון בגין עלייה במדד זה.

ז. סיכון מדד תשומות הבניה

החברה מתקשרת עם קבלנים וספקים אחרים בהסכמי ביצוע להקמת הפרויקטים אותם היא יוזמת. התקשרויות אלו, בקשר עם הקמת הפרויקטים הינן לרוב במחירים הצמודים למדד תשומות הבניה.

ח. סיכון שערי ריבית

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה נובע בעיקר מהתחייבויות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים. לקבוצה קיימת חשיפה לסיכון בגין השווי הוגן של המכשירים הפיננסיים הנ"ל כתוצאה משינוי בשערי הריבית במשק.

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים

1. סיכון אשראי

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		
257,551	159,592	מזומנים ושווי מזומנים
58,863	13,799	פקדונות זמן קצר
642	18,832	לקוחות וחייבים אחרים
8,630	13,708	פקדונות זמן ארוך
325,686	205,931	

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

2. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות. הסכומים המוצגים כוללים גם את תשלומי הריבית הצפויים.

ליום 31 בדצמבר, 2023						
מכל חמש שנים	4-5 שנים	2-3 שנים	עד שנה	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים	
אלפי ש"ח						
988,839	58,640	59,183	(*)807,547	1,914,208	1,710,909	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ספקים, קבלנים ונותני שירותים
-	-	-	15,791	15,791	15,791	אגרות חוב
220,649	12,928	255,756	7,476	496,809	453,605	זכאים אחרים
-	-	-	23,608	23,608	23,608	
1,209,488	71,567	314,939	854,422	2,450,417	2,203,913	סך הכל

ליום 31 בדצמבר, 2022						
מכל חמש שנים	4-5 שנים	2-3 שנים	עד שנה	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים	
אלפי ש"ח						
981,686	56,924	870,258	190,864	2,099,732	1,854,380	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ספקים, קבלנים ונותני שירותים
-	-	-	15,324	15,324	15,324	אגרות חוב
146,656	8,390	192,073	9,109	356,228	329,743	זכאים אחרים
-	-	-	33,214	33,214	33,214	
1,128,342	65,314	1,062,331	248,511	2,504,498	2,232,661	סך הכל

* ראה ו ביאור 1(ב) בדבר גרעון בהון החוזר.

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

3. סיכוני מדד

החשיפה לסיכון מדד

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד	הסעיף בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח			
			נכסים פיננסיים
159,592	159,592	-	מזומנים ושווי מזומנים
13,799	13,799	-	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
236	236	-	לקוחות
18,596	18,519	77	חייבים אחרים
13,708	13,708	-	פיקדונות לזמן ארוך
205,931	205,854	77	סה"כ נכסים
			התחייבויות פיננסיות
738,443	727,846	10,597	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
15,791	15,791	-	ספקים, קבלנים ונותני שירותים
23,608	23,098	510	זכאים אחרים
453,604	226,652	226,952	אגרות חוב
972,466	-	972,466	הלוואות שנתקבלו לזמן ארוך
2,203,912	993,387	1,210,525	סה"כ התחייבויות
(1,997,981)	(787,533)	(1,210,448)	התחייבויות בניכוי נכסים

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד	הסעיף בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח			
			נכסים פיננסיים
257,551	257,551	-	מזומנים ושווי מזומנים
58,863	58,863	-	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
214	214	-	לקוחות
427	-	427	חייבים אחרים
8,651	8,651	-	הלוואות, חובות ופיקדונות לזמן ארוך
325,706	325,279	427	סה"כ נכסים
			התחייבויות פיננסיות
111,927	99,447	12,480	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
15,324	15,324	-	ספקים, קבלנים ונותני שירותים
33,214	26,610	6,604	זכאים אחרים
329,743	169,838	159,905	אגרות חוב
1,742,453	791,319	951,134	הלוואות ופיקדונות שנתקבלו לזמן ארוך
2,232,661	1,102,538	1,130,123	סה"כ התחייבויות
(1,906,955)	(777,259)	(1,129,696)	התחייבויות בניכוי נכסים

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

3. סיכוני מדד (המשך)

ניתוח רגישות

שינוי במדד המחירים לצרכן, כאמור להלן, לתאריך 31 בדצמבר 2023 מגדילים (מקטינים) את הרווח וההפסד ואת ההון בסכומים המוצגים להלן. הניתוח שלהלן מבוסס על שינויים במדד 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.

ליום 31 בדצמבר 2023		
רווח (הפסד)	הון עצמי	
אלפי ש"ח		
(36,313)	(36,313)	עליה במדד המחירים לצרכן ב- 3%

3. סיכון שיעורי ריבית

א. סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
הערך בספרים		
אלפי ש"ח		
(1,299,586)	(1,437,178)	מכשירים בריבית קבועה
		התחייבויות פיננסיות
(892,657)	(729,350)	מכשירים בריבית משתנה (בעיקר ריבית הפריים)
		התחייבויות פיננסיות

ב. ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

נכסים והתחייבויות בריבית קבועה של החברה אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. לכן, לשינוי בשעורי הריבית למועד הדיווח, לא צפויה כל השפעה על הרווח או ההפסד.

ג. ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בשיעורי ריבית משתנים

שינוי של 3% בשיעורי הריבית במועד הדיווח, היה מגדיל (מקטין) את ההון העצמי ואת הרווח או ההפסד בסכומים

ליום 31 בדצמבר 2023				
הון עצמי		רווח או הפסד		
קיטון בריבית	גידול בריבית	קיטון בריבית	גידול בריבית	
אלפי ש"ח				
21,882	(21,882)	21,882	(21,882)	מכשירים בריבית משתנה
43,116	(43,116)	43,116	(43,116)	מכשירים בריבית קבועה

ליום 31 בדצמבר 2022				
הון עצמי		רווח או הפסד		
קיטון בריבית	גידול בריבית	קיטון בריבית	גידול בריבית	
אלפי ש"ח				
26,781	(26,781)	26,781	(26,781)	מכשירים בריבית משתנה

38,961 (38,961) 38,961 (38,961)

מכשירים בריבית קבועה

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

4. שווי הוגן

שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, אשראי לזמן קצר, ספקים קבלנים ונותני שירותים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

ליום 31 בדצמבר	
2023	
שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח	
208,862	226,952
216,000	226,653
824,657	983,573

התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב סחירות

אגרות חוב סחירות הניתנות להמרה למניות החברה

הלוואות לזמן ארוך כולל ריבית לשלם

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

(**) השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך נקבע באמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים בהתבסס על ריבית בשיעור של 4.46% ו-2.347% לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה.

ביאור 18 – צדדים קשורים ובעלי ענין

א. בעלי העניין והצדדים הקשורים של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הינם חברת הניהול, אזורים בנין, חברת אזורים השקעות (החברה האם של אזורים בנין), צדדים קשורים שלהן, לרבות חברות כלולות שלהן, דירקטורים ואנשי מפתח ניהוליים של החברה או של אזורים בנין ואזורים השקעות וחבר קרוב של משפחתו (Close member of the family) של אדם כלשהו הנזכר לעיל ומוסדות פיננסיים המוגדרים כבעלי ענין לפי חוק ניירות ערך.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
1	1	1
5	5	5
399	445	520

מספר אנשי מפתח ניהוליים בשנת החשבון
מספר חברי דירקטוריון בתקופת הדיווח

הוצאות

שכר ששולם לחברי דירקטוריון שאינם מועסקים בחברה (אלפי ש"ח)

ב. ערבויות שהועמדו על ידי צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר, 2023, לא הועמדו ערבויות על ידי צדדים קשורים

ג. נתונים בדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
6,966	6,779

בעלי ענין וחברת הניהול - זכאים אחרים

ד. עסקאות עם צדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
8,793	23,637	24,057
	2,943	
12,955	992	4,787
21,748	27,572	28,844
		דמי ניהול (*)
		תשלום מבוסס מניות
		דמי ניהול ייזום (הונו לעלות הנכסים) (*)
		שווי הוגן של אופציות למניות ואגרות חוב להמרה (נזקפו לרווח והפסד)
		(*) הסכומים כוללים מע"מ
-	1,668	-

ה. התקשרויות עם צדדים קשורים

1. בדבר התקשרות עם אזורים בנין בקשר עם הסכם הקצאת המניות והמכר, ראו ביאור 15 סעיף 1.1.
2. בדבר התקשרות עם אזורים בנין בקשר עם הסכם הניהול, ראו ביאור 15 סעיף 1.2.
3. בדבר התקשרות עם אזורים בנין בקשר עם הסכם ניהול הייזום, ראו ביאור 15 סעיף 1.3.
4. בדבר הסכם בין החברה לבין אזורים השקעות ואזורים בנין הכולל בין היתר הסדר תיחום פעילות, זכות שימוש בסימן המסחרי "אזורים", והסדרת התנאים בקשר עם העמדת ערבויות לטובת החברה, לרכישת נכסים בידי בעלת השליטה עבור החברה, ולהעמדת מימון עתידי לחברה בידי בעלת השליטה, ראו ביאור 15 סעיף 1.4.
5. בדבר הקצאת אופציות למנכ"ל החברה ראו ביאור 14ה'.

ביאור 19 - רווח למניה

רווח בסיסי למניה

חישוב הרווח הבסיסי למניה לשנים 2021, 2022 ו-2023 התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור, באופן הבא:

רווח (הפסד) המיוחס למחזיקי המניות הרגילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
250,829	(51,898)(*)	(75,157)
		רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות הרגילות

(*) תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות החשבונאית- ראו ביאור 3(ב)

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי מניות		
62,100	62,100	71,100
2,621	2,655	2,828
-	814	1,352
64,721	65,569	75,280
		באלפי מניות 0.1 ש"ח ע.נ.
		יתרה ליום 1 בינואר
		השפעה למפרע של מרכיב ההטבה בגין הנפקת זכויות מיום 10 בדצמבר 2023
		מניות שהונפקו במהלך השנה
		ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

ביאור 19 - רווח למניה (המשך)

רווח מדולל למניה

חישוב הרווח המדולל למניה לשנים 2021, 2022 ו-2023 התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור, לאחר התאמה בגין כל המניות הרגילות הפוטנציאליות באופן הבא:

רווח (הפסד) המיוחס למחזיקי המניות הרגילות (מדולל)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	באלפי ש"ח
סך הכל			
250,829	(51,898)*	(75,157)	רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות הרגילות (מדולל)

(* תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות החשבונאית- ראו ביאור 3(ב))

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות (מדולל)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	באלפי מניות 0.1 ש"ח ע.נ.
אלפי מניות			
64,721	65,569	75,280	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח בסיסי למניה
539	-	-	השפעת כתבי אופציה למניות
65,260	65,569	75,280	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח מדולל למניה

ביאור 20 - השקעות בחברות מאוחדות

פרטים נוספים בדבר חברות מאוחדות המוחזקות במישרין על ידי החברה:

היקף ההשקעה בחברות מוחזקות	ערבויות שניתנו	הלוואות שהתקבלו	זכויות החברה בהצבעה	זכויות החברה בהון	מדינת התאגדות	
אלפי ש"ח						
ליום 31 בדצמבר 2023						
חברות מאוחדות						
579,507	6,778	118,943	100%	100%	ישראל	ליווינג נכסים 1 בע"מ
ליום 31 בדצמבר 2022						
חברות מאוחדות						
548,493	6,559	104,242	100%	100%	ישראל	ליווינג נכסים 1 בע"מ

ביאור 21 – אירועים נוספים בתקופת הדוח

מלחמת "חרבות ברזל"

באוקטובר 2023 החלה מלחמה במדינת ישראל לאחר שארגוני הטרור בעזה ביצעו טבח רצחני נפשע בישראל. למלחמה השלכות כלכליות שונות, הן על הפעילות הריאלית [לרבות על שוק הנדל"ן] והן על השווקים הפיננסיים. מידת אי-הוודאות לגבי עומק ואורך הפגיעה גדולה מאוד ותושפע ממשך הלחימה וההתפתחויות בה. בעקבות ההכרזה על מלחמת "חרבות הברזל", בוצע גיוס נרחב של חיילי מילואים, פונו ישובים בגזרה דרומית והצפונית של מדינת ישראל, הוטלו מגבלות על לימודים במערכת החינוך וכן על התכנסויות מרובות משתתפים ועוד.

ערב פרוץ המלחמה רמת הפעילות במשק היתה גבוהה אף על פי שקצב הצמיחה היה במגמת התמתנות קלה, אך עדיין גבוה מהתחזיות. 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 מהיעדרות עובדים בשל גיוס למילואים וסגירת מוסדות החינוך, וכן מפגיעה בהון הפיזי וביכולת לעבוד באזורי הלחימה ובאזורים מאוימים. אלו גם יוצרים שיבוש מסוים בייצור ובשרשראות האספקה. ההשקעה בענפי המשק צפויה להיפגע לאור אי הוודאות והעלייה בעלויות המימון כפי שבאה לידי ביטוי בעליית התשואות בשוק אגרות החוב הקונצרניות. נכון להיום, 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 לקיזוז הוצאותיה וההשפעה של קיזוז זה על המשק
- עוצמת הפגיעה בהכנסות ממסים בשל השפעות המלחמה על המשק, וקצב התאוששותו.

בענף הנדל"ן והבנייה קיימים סיכונים פיננסיים בלתי מבוטלים אשר תומחרו בעלייה בסיכון בשוק אגרות החוב עוד טרם המלחמה. המגבלות על רקע המלחמה שהוזכרו מעלה, יחד עם האיסור על כניסתם של עובדים פלסטיניים בענף (וקושי בהבאת עובדים זרים בתחום הנדל"ן) כמו הירידה בהיקף העסקאות למכירת דירות צפויות 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.

תחום הדיור להשכרה למגורים בו פועלת החברה, נתפס כצריכה הכרחית למשקי הבית וככזה הביקוש למוצר צפוי להיות קשיח באופן יחסי גם בעתות מלחמה. עם זאת, החברה חשופה לגורמי סיכון שונים הנובעים מהשפעות המלחמה, וביניהם: (1) השפעה על שיעור גביית דמי השכירות מלקוחות, כתוצאה משיעורם הגבוה של המגויסים למילואים וכתוצאה מעומס הוצאות לצד קיטון אפשרי בהכנסות משקי הבית כתוצאה מהאטה בפעילות המשק בזמן המלחמה. למועד הדוח ולמועד חתימתו, החברה אינה מזהה שינוי מהותי בגביית שכר דירה ובשיעורי התפוסה בפרויקטים המניבים עקב מצב הלחימה. (2) השפעה על פעילות באתרי בניה ובהתאם על מועדי השלמת הפרויקטים. עם פרוץ המלחמה בתחילת חודש אוקטובר 2023, הושבתו לתקופה קצרה עבודות ההקמה בפרויקט באשקלון ובשלושה פרויקטים בהקמה שנרכשו מצד ג' (פרויקט בת ים פארק הים, פרויקט קריית היובל בירושלים ופרויקט בני ברק (פרויקט בני ברק בוטל לאחר תאריך המאזן- ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח)). למועד הדוח, חודשו העבודות בכלל האתרים למעט פרויקט בירושלים שנרכש ע"י החברה מצד ג' ולמועד הדוח קיבלה החברה הודעה מצד ג' שהעבודות באתר צפויות להתחדש בתחילת חודש אפריל 2024. בשלב זה, לחברה אין אינדיקציות לגביי דחיית מועד אכלוס הדירות בפרויקט בבת ים פארק הים בירושלים או אורך הדחייה ככל שתהיה.

כמו כן, לחברה 4 פרויקטי ייזום בשלבי תכנון והיא פועלת לקידומם. פעילות הייזום מחייבת קבלת אישורים והיתרים אשר לעיתים אורך זמן רב. התארכות המלחמה והחמרה במצב המדיני והביטחוני עשויים להשפיע לרעה על יכולת קידום הפרויקטים, כתוצאה מפגיעה במחסור בכוח אדם בענף הבניה וברשויות, אשר עשויה להשפיע על התייקרויות בעלויות הבנייה בטווח הקצר וכפועל יוצא, להגדיל את הקושי במימוןם לאור דרישות להגדלת הזרמת הון עצמי מצד הגופים המממנים. יצוין כי בסוף שנת 2023 קיבלה ממשלת ישראל החלטה לגבי תוכניות הגברת הבאת עובדים זרים לענף הבניה ועל פי פרסומים שונים פועלת לקידום נושא זה.

ביאור 21 – אירועים נוספים בתקופת הדוח (המשך)

מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)

(3) השפעה לרעה על מחירי הדירות והנכסים של החברה- כאמור, ע"פ נתוני הלמ"ס בדבר שינוי במחירי שוק הדירות מיום 15 בינואר, 2024, מהשוואת עסקאות שבוצעו בחודשים אוקטובר – נובמבר 2023, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נמצא כי מחירי הדירות ירדו ב-1.8% ומחירי הדירות החדשות ירדו ב-3.9%. להערכת החברה שינוי במחירי הדירות נובע בעקבות מהירידה בביקוש.

(4) השפעה על עלויות מימון הפעילות וכן על יכולת קבלת מימון. פעילות החברה ממומנת, בין היתר, באמצעות אשראי בנקאי וממוסדות פיננסיים, לרבות ליווי סגור לפרויקט בהקמה בעיר אשקלון, באמצעות הון עצמי וכן באמצעות חוב שמקורו בשוק ההון. נכון למועד הדוח, לא חל שינוי בתנאי ההלוואות שהועמדו לחברה או בתנאי המימון של פרויקט קיים שבליוי. למועד הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעת המלחמה על קידומם של הפרויקטים בהתחשב בעובדה שטרם התקבלו היתרי בניה מלאים בגין אותם פרויקטים, ועל כן לא ניתן להעריך את השפעת המחסור בכוח אדם והתייקרות עלויות הבניה בטווח הבינוני.

להערכת החברה, התארכות המלחמה דוחה את שינוי המגמה בקצב רכישת הדירות (ראו מטה התייחסות לסקירת ביקוש הנדל"ן) וזאת על רקע החששות הביטחוניים, ריבית המשכנתאות הגבוהה, החשש לצמיחת שיעורי האבטלה ואי הודאות הכלכלית הכללית וכן מקטינה את הסיכוי להתגברות קצב העסקאות (לרכישת קרקעות, נכסים וכד') של שחקנים בשוק הנדל"ן אשר מקטינים פוזיציות ומשקיעים בעיקר בעסקאות המבטאות מחיר הזדמנותי.

להערכת החברה מגמות אלו עשויות להשפיע על מחירי הנכסים בעסקאות שיעשו בטווח הזמן הקצר. סביבת הריבית הגבוהה טרום המלחמה השפיעה על פעילות הדיור להשכרה לאור המודל העסקי שלהן הנשען על גיוס חוב ומקורות להשקעת הון עצמי נדרש בפרויקטים. להערכת החברה, התמשכות המלחמה בשילוב עם סביבת ריבית גבוהה עשויות להגביר את ההשלכות הפיננסיות השליליות ובפרט הלחץ התזרימי.

ניכר שלקראת מועד פירסום הדוח חלה הקלה מסויימת בלחצים שיצרה המלחמה על כלכלת ישראל, מוסדות החינוך בסביבת הפרויקטים של החברה שבו לפעילות מלאה, מערך המילואים הפעיל צומצם וציבור רחב שב לעבוד, והסיטואציה הבטחונית בשטחי ישראל בהם ממוקמים הפרויקטים של החברה שאפיינה את החודשיים הראשונים של המלחמה השתנתה באופן ניכר לחיוב. להערכת החברה, המשך מגמת ה"שיבה לשגרה" בטווח הזמן הבינוני, יחד עם היתכנות להפחתת ריבית נוספת של בנק ישראל, עשויה להשיב את המשק הישראלי לצמיחה הכלכלית. בהקשר זה יצוין כי במהלך הרבעון ניכרת התגברות הפעילות באתרי הבניה ומנגד, שיבה מסויימת של רוכשי דירות לשוק העסקות. יובהר, כי בשלב זה למרות השינויים החיוביים שצויינו עד כה עדיין קיים חוסר וודאות בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, משך זמנה והיקף השפעותיה העתידיות על הפעילות הכלכלית במשק, על השווקים הפיננסיים ועל תחומי הפעילות של החברה וכתוצאה מכך, בין היתר, על הכנסותיה מדמי שכירות, שווי הנכסים, וכן על מקורות המימון שיועמדו לטובת פעילותה. על אף שעד כה המלחמה לא השפיעה באופן מהותי על פעילות החברה, מצבה העסקי ותוצאות פעולותיה, בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את היקף השפעתה בעתיד.

השפעתה של מלחמת "חרבות ברזל" כמתואר בהרחבה לעיל, על תוצאותיה הכספיים של החברה נכון לתאריך הדוח, זניחה.

משא ומתן לעדכון תנאי הסכם הניהול והייזום

ביום 27 בדצמבר, 2023 הודיעה חברת הניהול על נכונותה לנהל מגעים עם החברה בנוגע להפחתת דמי הניהול וביצוע עדכונים נוספים בהסכם הניהול ובהסכם הייזום. למועד הדוח מתקיימים מגעים בין החברה (באמצעות ועדת אד-הוק שמונתה לצורך כך) לבין חברת הניהול בקשר לעדכון ההסכמים. יובהר, כי אין כל ודאות לכך שהמגעים עם חברת הניהול יבשילו לכדי הסכמים מחייבים, שכן הם מותנים בהצלחת המגעים בין הצדדים. כמו כן, עדכון ההסכמים כפוף לקבלת אישור האורגנים המוסמכים של החברה וחברת הניהול בהתאם להוראות הדין, ובכלל זאת קבלת אישור ועדת הביקורת, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

ביאור 22 – אירועים לאחר תקופת הדוח

1. **ביטול עסקת בני ברק** – בהמשך לאמור בביאור 6, ביום 07 בפברואר, 2024, הוסכם בין החברה לבין צד ג' (להלן "המוכר") להסכם, לבטל את ההתקשרות בהסכם המכר לרכישת יחידות הדיר, החניות והמחסנים, וזאת כנגד השבת התשלום ששולם בגינם.
על פי תנאי ההסכם, המוכר ישיב לחברה תוך 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם את הכספים ששולמו על ידה בסכום כולל של 20 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) וזאת לא יאוחר מיום 07 בפברואר, 2025.
בנוסף, על פי תנאי ההסכם, הוחלט כי ערביות חוק המכר שניתנו לחברה בהתאם להסכם המכר, תישארנה בתוקף עד להשבת מלוא התמורה ששולמה למוכר לידי החברה. במידה שהמוכר ימכור דירות לצד ג' עוד לפני המועד האחרון להחזר, הוא יעביר לחברה את מלוא הכספים ששולמו לו על ידי הקונה בגין אותה דירה, והערבויות בגין אותה הדירה תבוטלנה. לביטול העסקה לא צפויה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות.
2. ביום 12 במרץ 2024 הודיע מר עומר סגל על כוונה לסיים את כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה. סיום כהונתו צפוי להיות בחודש מאי 2024.

ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

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

הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 בדצמבר 2023

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023

התוכן

עמוד

1	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים <u>מידע כספי נפרד</u> :
2	נתונים על המצב הכספי
3	נתונים על הרווח והפסד
4	נתונים על תזרימי המזומנים
5-16	מידע נוסף

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד

לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים שבמידע הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה במידע הנפרד בכללותה. 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 (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 20 במרס 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-ier@deloitte.co.il

2022	2023	באור	
אלפי ש"ח			
(מבוקר)			
250,546	159,586	3	נכסים שוטפים
46,275	8,173		מזומנים ושווי מזומנים
545	18,943	12	פקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים
297,366	186,702		לקוחות וחייבים אחרים
			סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים בלתי שוטפים
2,192	1,763		פקדונות לזמן ארוך מוגבלים בשימוש
548,493	579,508		השקעות בחברה מוחזקת
477,000	488,420	4	נדל"ן להשקעה מניב
1,144,621	1,213,615	4	נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע
8,651	-	12	תשלום על חשבון אופציות לרכישת נדל"ן להשקעה
21	21		רכוש קבוע
2,180,978	2,283,327		סה"כ נכסים בלתי שוטפים
2,478,344	2,470,029		סה"כ נכסים
			התחייבויות שוטפות
99,447	727,846		אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
1,563	1,645		חלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים
4,867	5,025	5	חלויות שוטפות של אגרות חוב
14,393	15,346		ספקים, קבלנים ונותני שירותים
18,073	13,177		זכאים אחרים
138,343	763,039		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
(*)324,876	448,580	5	אגרות חוב
891,976	102,376		אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
104,242	118,943	9	הלוואה מחברה מוחזקת
1,321,094	669,899		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
		6	הון
7,110	9,460		הון מניות
(*)728,412	819,403		פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו
(*)283,385	208,228		יתרת רווח
1,018,907	1,037,091		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
2,478,344	2,470,029		סה"כ התחייבויות והון

(*) תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות חשבונאית - ראה באור 2(ג)

ערן ענבים
מנכ"ל

עומר סגל
סמנכ"ל כספים

חיים (הרש) פרידמן
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 20 במרס 2024

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)			
7,154	8,113	14,568	הכנסות דמי שכירות, אחזקת וניהול נכסים
(1,182)	(1,244)	(1,325)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
5,972	6,869	13,243	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
33,849	(181,286)	(82,965)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(737)	(946)	(274)	הוצאות פרסום ושיווק
(10,579)	(*) (29,279)	(27,741)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(74)	(851)	הוצאות אחרות, נטו
28,505	(204,716)	(98,588)	רווח (הפסד) מפעולות
143	3,720	5,502	הכנסות מימון
(3,256)	(*) (24,936)	(13,086)	הוצאות מימון
(3,113)	(21,216)	(7,584)	הוצאות מימון, נטו
225,437	174,034	31,015	חלק החברה בתוצאות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
250,829	(51,898)	(75,157)	רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה
250,829	(51,898)	(75,157)	רווח (הפסד) נקי ורווח כולל לשנה

(*) תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות חשבונאית - ראה באור 2(ג)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
(מבוקר)			
			תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
250,829	(51,898)	(75,157)	רווח (הפסד) נקי לתקופה מפעילות נמשכת
			התאמות
(225,437)	(174,034)	(31,015)	חלק הקבוצה בתוצאות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הוצאות אחרות
-	74	-	הפסד (רווח) משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, מקדמות, קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(33,849)	181,286	82,965	תשלום מבוסס מניות
-	2,943	-	הוצאות מימון, נטו
3,113	(*)21,216	7,584	(גידול) בלקוחות וחייבים אחרים
-	(392)	(877)	גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
714	(959)	603	גידול (קיטון) בזכאים אחרים ויתרות זכות
2,888	3,743	(146)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת
(1,742)	(18,021)	(16,043)	
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(361,549)	(1,093,310)	(137,295)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע
		22,016	תמורה מביטול עסקת רכישת קרקע
(12,687)	(27,156)	38,102	שינוי בפקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים בבנקים, נטו
143	2,727	5,502	ריבית שהתקבלה במזומן
(60,638)	261,709	14,701	גביית הלוואות לזמן ארוך מחברה מוחזקת, נטו
(31)	(572)	429	שינוי בפקדונות לזמן ארוך
(434,762)	(856,602)	(56,545)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
99,400	-	-	קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
149,324	176,467	119,494	תמורה מהנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה בניכוי הוצאות הנפקה
	92,369	93,341	תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה
-	791,320	42,000	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים
-	-	(6,625)	פירעון אגרות חוב לזמן ארוך
(1,412)	(1,438)	(206,658)	פירעון הלוואות לזמן ארוך לבנקים וממוסדות פיננסיים
(2,510)	(24,680)	(59,924)	ריבית ששולמה
244,802	1,034,038	(18,372)	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(191,702)	159,415	(90,960)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
282,833	91,131	250,546	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
91,131	250,546	159,586	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
(מבוקר)		
-	15,385	15,736

השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי

א. הישות המדווחת

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

ביום 5 בפברואר 2020 השלימה החברה את ההנפקה הראשונה לציבור של מניותיה על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף אשר פורסם ביום 3 בפברואר 2020, במסגרתה גייסה סך כולל במזומן (ברוטו, לפני הוצאות הנפקה) של 400 מיליון ש"ח, וביום 9 בפברואר 2020 נרשמו מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן - **הבורסה**).

קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב, כגון: דירות מגורים להשכרה, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה וכדומה. מטרה נוספת של קרן להשקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה (ראה באור 13 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023). בעלי המניות בקרן להשקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות.

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

למועד אישור המידע הכספי, אזוריים בנין (1965) בע"מ, חברה פרטית בשליטת אזוריים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה) מחזיקה בכ-37.37% מהונה המונפק של החברה (ללא דילול). פעילות החברה תתמקד בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, דהיינו, רכישת והקמת דירות למגורים ונכסי נדל"ן הנלווים אליהן כגון: שטחים מסחריים, השכרתם ומתן שירותים הנלווים להשכרתם. בנוסף החברה עשויה להשקיע גם בהשקעות נוספות המותרות לקרן השקעות במקרקעין, לרבות נדל"ן מסחרי מניב.

ביום 3 בפברואר 2020, החברה התקשרה בהסכמים הבאים, אשר השלמתם בוצעה ביום 5 בפברואר 2020 ("מועד **ההשלמה**"):

- החברה רכשה מאזוריים בנין (1965) בע"מ (להלן: "אזוריים בנין" או "בעלת השליטה הישירה") שהייתה באותו מועד החברה האם של החברה, את זכויותיה בפרויקט באשדוד ובמקרקעין בבת-ים, וכן הוסבו לה כל זכויותיה והתחייבויותיה של אזוריים בנין על פי מערכות ההסכמים הנוגעות לפרויקטים האמורים.
- במועד ההשלמה הוסב לחברה הסכם מימון מכוחו הועמדה לחברה הלוואה על ידי תאגיד פיננסי באותם תנאים בהם הועמדה הלוואה לאזוריים בנין על פי הסכם המימון מספטמבר 2019 בקשר עם פרויקט אשדוד. יצוין, כי אזוריים בנין העמידה ערבות לטובת החברה בקשר עם הסכם מימון אשדוד. נכון למועד ההשלמה הסתכמה הלוואה על פי הסכם מימון אשדוד לסך של כ- 100 מיליון ש"ח.

ביאור 1 – כללי (המשך)

א. הישות המדווחת (המשך)

- החברה רכשה מאזורים בנין את מלוא הון המניות של חברת ליווינג נכסים 1 בע"מ (לשעבר: ריט אזורים-ליווינג בע"מ) (להלן: "חברת הנכסים") המחזיקה בפרויקט בהקמה באור יהודה ובפרויקט בהקמה בראשון לציון וכן חלק מהלוואות הבעלים שהעמידה אזורים בניין לחברת הנכסים בסך של 85 מיליון ש"ח (להלן: "הלוואות הבעלים הנמכרות").
- החברה התקשרה בהסכמים עם שותפות בשליטת אזורים בנין לקבלה של שירותי ניהול, שרותי ייזום לרכישה והקמת פרויקטים חדשים.. הסכמים אלו נכנסו לתוקף במועד הנפקת מניות החברה לציבור.

ב. גירעון בהון החוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה גירעון בהון החוזר (על בסיס סולו) בסך של כ-577 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי (על בסיס סולו) ליום 31 בדצמבר 2022 בסך של 159 מיליון ש"ח. הגירעון האמור בהון החוזר נובע בעיקר מהלוואות לרכישת קרקעות בייעוד לדיור להשכרה, בסך של כ-586 מיליון ש"ח, אשר סווגו במהלך שנת 2023 מהתחייבויות לזמן ארוך להתחייבויות השוטפות, בהתאם להסכמי המימון בין החברה לתאגידים הבנקאיים, אשר מועד פירעון המקורי נקבע לחודשים פברואר (237 מיליון ש"ח), מאי (104 מיליון ש"ח) ואוגוסט (245 מיליון ש"ח) 2024. השווי ההוגן של הקרקעות, המוצג במסגרת הנכסים הלא שוטפים (נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות), מסתכם ליום 31 בדצמבר 2023 לסך של כ-735 מיליון ש"ח. החברה פועלת להארכת הלוואות מול התאגידים הבנקאיים. בדבר הארכת הלוואה בסך של כ-237 מיליון ש"ח שעמדה לפירעון בחודש פברואר 2024, ראו ביאור 8(4) לדוחות הכספיים המאוחדים.

השימושים הצפויים של החברה בעתיד הנראה לעין כוללים בעיקר תשלומים בגין עסקאות לרכישת יחידות דיור בהן התקשרה החברה, תשלומי קרן וריבית בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים, תשלומים לקידום תכנון ורישוי פרויקטים בייזום ועלויות שוטפות. המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כאמור כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, גיוס אשראי שיובטח בשעבוד על נכסי החברה, גיוס אשראי במסגרת הסכמי ליווי להקמת בנייני דיור להשכרה, וגיוסי חוב והון במידה ויידרשו לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, למועד אישור דוח זה, בהתבסס על הנתונים הקיימים למועד הדוח, אין בנתונים אלו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וקיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה בעתיד הנראה לעין בהגיע מועד פירעון.

ג. הגדרות

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 9 (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** - ריט אזורים- ה.פ. ליווינג בע"מ.
- (2) **חברת הנכסים** - ליווינג נכסים 1 בע"מ.
- (3) **אזורים בנין** (1965) בע"מ – בעלת השליטה (בעקיפין) בחברת הניהול ועד למועד השלמת ההנפקה לראשונה לציבור בעלת המניות היחידה (בעלת השליטה) של החברה, ואשר למועד הדוחות הכספיים מחזיקה בהון המניות של החברה בשיעור של 37.37% (ללא דילול).
- (4) **חברת הניהול** - ליווינג אזורים ניהול 1, שותפות מוגבלת, שותפות בשליטת אזורים בנין (1965) בע"מ.
- (5) **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. נכון למועד הדוח – חברת הנכסים.
- (6) **צד קשור** - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
- (7) **בעל עניין** - כמשמעותו בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968.
- (8) **בעל שליטה** - כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביאור 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: ביאור 1א', מאחר והנכסים שנמכרו לחברה ביום 5 בפברואר 2020, הן לפני העברתם והן לאחריה, נשלטו על ידי אותה בעלת שליטה, רכישת הנכסים על ידי החברה איננה מהווה צירוף עסקים אשר הינו בתחולת IFRS3, לאור זאת, החברה שיקפה את רכישת הנכסים הנמכרים בדוחות הכספיים המאוחדים על פי שיטת איחוד העניין (As Pooling of Interests). בהתאם לשיטה זו, הנתונים הכספיים המאוחדים של החברה ערוכים באופן המשקף את הנכסים המועברים מבעלת השליטה, כאילו התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בנתונים הכספיים (1 בינואר 2020). בגין השקעות שבצעו אזורים בגין וחברת הנכסים לאחר 1 בינואר 2020, משקפים הנתונים הכספיים את הנכסים, ההתחייבויות והפעילויות הקשורים לאותם נכסים החל ממועד ביצוע ההשקעות.

לעומת זאת, המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך באופן המשקף את רכישת הנכסים הנמכרים מבעלת השליטה, החל ממועד השלמת רכישת הנכסים על ידי החברה מבעלת השליטה.

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 חברה מוחזקת), 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 חברה מוחזקת.

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 חברה מוחזקת), 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 חברה מוחזקת, ירידת ערך השקעה בחברה כלולה או ביטולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

3) נתונים על תזרימי המזומנים

נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברה מוחזקת), 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 חברה מוחזקת מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתייחסת, בהתאם למהות העסקה.

ב. עסקאות בין החברה לחברה מוחזקת

1) יתרות, הכנסות והוצאות, בגין עסקאות עם חברה מוחזקת, 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד (המשך)

ג. שינוי במדיניות החשבונאית

א. שינוי במדיניות החשבונאית

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

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

ב. להלן השפעת השינוי במדיניות החשבונאית

השפעה על סעיפי הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2022			
כמדוח במידע כספי זה	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כפי שדווח בעבר	
אלפי ש"ח			
324,876	917	323,959	אגרות חוב
728,412	7,841	720,571	פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו
283,385	(8,758)	292,143	יתרת רווח
1,018,907	(917)	1,019,824	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

השפעה על סעיפי רווח או הפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			
כמדוח במידע כספי זה	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כפי שדווח בעבר	
אלפי ש"ח			
(29,279)	(2,943)	(26,336)	הוצאות הנהלה וכלליות
(24,936)	288	(25,224)	עלויות מימון
(51,898)	(2,655)	(49,243)	הפסד נקי והפסד כולל לתקופה

ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים

2022	2023	
אלפי ש"ח		
2,857	199	יתרות בבנקים
247,689	159,387	פיקדונות
250,546	159,586	מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר 2023, הפיקדונות נושאים ריבית שנתית בשיעור של כ- 3.63%

ביאור 4 – נדל"ן להשקעה

לפרטים בדבר נדל"ן להשקעה:

- פרויקט דיור להשכרה באשדוד.
- פרויקט דיור להשכרה "כפר שלם" בתל אביב.
- התקשרות בהסכם לרכישת דירות בקריית היובל בירושלים.
- התקשרות בהסכם לרכישת דירות בשכונת פארק הים בבת-ים.
- פרויקט דיור להשכרה במתחם פארק החורשות בתל אביב.
- פרויקט דיור להשכרה אגמים אשקלון.
- זכיה בפרויקט להשכרה לטווח ארוך במתחם צומת פת בירושלים.
- בפרויקט להשכרה לטווח ארוך בשכונת נופי בן שמן בלוד.
- זכיה בפרויקט להשכרה לטווח ארוך ב"רובע הבינלאומי" בלוד.

ראה באור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביאור 5 – אג"ח והלוואות

- (1) לפרטים אודות ההנפקה של אגרות חוב (סדרה א') שביצעה החברה בשנת 2021 וההרחבה שבוצעה בחודש מאי 2023 ראה ביאור 2'ג8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
- (2) לפרטים אודות ההנפקה של אגרות חוב המירות למניות (סדרה ב') שביצעה החברה שנת 2022 וההרחבה שבוצעה בחודש דצמבר 2023 ראה ביאור 3'ג8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
- (3) בקשר לפרעון מוקדם של הלוואות בפרויקטים נופי בן שמן לוד, הרובע הבינלאומי בלוד, צומת פת ירושלים, והתקשרות בהסכם מימון בפרויקט אשקלון אגמים, ראו באור 8ב לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביאור 6 – הון עצמי

- (1) בקשר להנפקת זכויות שבוצעה בחודש דצמבר 2023 ראה באור 14(ז) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
- (2) בקשר לאופציות לאג"ח המירות למניות (סדרה ב') ראה ביאור 14(ו) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
- (3) לפרטים אודות מדיניות הדיבידנדים של החברה ראה באור 14(ח) לדוחות המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביאור 7 – התקשרויות, שעבודים וערבויות

1) התקשרויות

- א. בקשר עם הסכם הקצאת המניות והמכר ראה ביאור 15.1.1 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
- ב. בקשר עם הסכם הניהול ראה ביאור 15.1.2 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
- ג. בקשר עם הסכם הייזום ראה ביאור 15.1.3 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
- ד. בקשר עם הסכם בנוגע לנושאים שונים בין החברה לבין אזורים בנין, ראה ביאור 15.1.4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

2) שעבודים

- החברה רשמה שעבודים להבטחת התחייבויות שוטפות וארוכות מועד ממחזיקי אגרות חוב וממוסד פיננסי ונותני אשראי אחרים של החברה בסכום של כ-1,285 מיליון ש"ח (2022 : 1,322 מיליון ש"ח) ולהבטחת ערבויות בנקאיות בסך כ-116 מיליון ש"ח שהוצאו לבקשת החברה לצורך הבטחת ביצוע התחייבויות שונות של החברה ושל החברה המאוחדת.
- (1) יתרת הפיקדונות הקבועים המשועבדים לז"א ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכמת בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח (2022 : כ-2.2 מיליון ש"ח).
 - (2) יתרת הפיקדונות הכספיים המשועבדים ו/או המוגבלים בשימוש לז"ק ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכמת בסך של כ-8.1 מיליון ש"ח (2022 : כ-46 מיליון ש"ח).
 - (3) לעניין שעבוד שוטף וקבוע על זכויות החברה בפרויקט פארק חורשות ראה ביאור 3'8 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
 - (4) החברה רשמה שעבוד ללא הגבלה בסכום לטובת מוסד פיננסי על כל זכויותיה בהון המניות של חברה מאוחדת ובזכויות הנובעות מכוחן וכן בהלוואות שהועמדו לחברה המאוחדת.
 - (5) החברה רשמה מספר שעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') להבטחת קיומן המלא של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), לפרטים ראה באור 2'8 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

3) ערבויות

- החברה העמידה ערבויות לדירה להשכיר בקשר עם פרויקט ראשון לציון בסך כולל של כ-3 מיליון ש"ח.
- החברה העמידה לרשות מקרקעי ישראל ערבות בסך כולל של כ-1.1 מיליון ש"ח בקשר עם פרויקט אשדוד.
- החברה העמידה ערבויות לעיריית אור יהודה ולדירה להשכיר החברה הממשלתית, בסך כולל של כ-3.4 מיליון ש"ח בקשר עם פרויקט אור יהודה.
- החברה העמידה ערבויות לחברה הכלכלית לוד ולדירה להשכיר בקשר עם פרויקט נופי בן שמן בלוד, בסך כולל של כ-45 מיליון ש"ח.
- החברה העמידה ערבויות לחברה הכלכלית אשקלון ולדירה להשכיר בקשר עם פרויקט אגמים אשקלון, בסך כולל של כ-14.5 מיליון ש"ח.
- החברה העמידה ערבויות לחברה הכלכלית לוד ולדירה להשכיר בקשר עם פרויקט הרובע הבינלאומי בלוד בסך כולל של כ-22.4 מיליון ש"ח.
- החברה העמידה ערבות לדירה להשכיר בקשר עם פרויקט צומת פת בירושלים בסך כולל של כ-26.5 מיליון ש"ח.

4) תביעה נגזרת

כאמור בביאור 15(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, בהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של החברה, הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ-50%.

ביאור 8 – מכשירים פיננסיים

א. סיכון אשראי

חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון האשראי במועד הדיווח הייתה כדלקמן:

2022	2023	
הערך בספרים		
אלפי ש"ח		
250,546	159,586	מזומנים ושווי מזומנים
46,275	8,173	פיקדונות זמן קצר
466	18,657	לקוחות וחייבים אחרים
2,192	1,763	פיקדונות זמן ארוך
299,479	188,179	

ב. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית. לצורך גילוי בדבר סיכון הנזילות ובהעדר מידע אודות מועדי הפירעון מוצגות הלוואות אלו במסגרת ההתחייבויות העומדות לפירעון עד שנה. הסכומים המוצגים כוללים גם את תשלומי הריבית הצפויים.

ליום 31 בדצמבר, 2023						
מעל חמש שנים	4-5 שנים	2-3 שנים	עד שנה	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים	
אלפי ש"ח						
99,880	7,052	7,052	781,167	895,151	831,867	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
220,649	12,928	255,756	7,476	496,809	453,605	אגרות חוב ספקים, קבלנים ונותני שירותים
-	-	-	15,346	15,346	15,346	זכאים אחרים
-	-	-	13,147	13,147	13,147	אשראי מחברה מוחזקת
-	118,943	-	-	118,943	118,943	
320,529	138,922	262,808	817,136	1,539,395	1,432,908	סך הכל

ליום 31 בדצמבר, 2022						
מעל חמש שנים	4-5 שנים	2-3	עד שנה	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים	
אלפי ש"ח						
96,649	6,823	819,424	165,212	1,088,109	992,986	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
146,655	8,390	192,073	9,109	356,228	329,743	אגרות חוב ספקים, קבלנים ונותני שירותים
-	-	-	14,393	14,393	14,393	זכאים אחרים
-	-	-	18,073	18,073	18,073	אשראי מחברה מוחזקת
-	104,242	-	-	104,242	104,242	
243,304	119,455	1,011,497	206,788	1,581,045	1,459,437	סך הכל

(* ראו ביאור (ב) בדבר גרעון בהון החוזר.

ג. סיכומי מדד

החשיפה לסיכון מדד

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	בהצמדה למדד	הסעיף בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023
			נכסים פיננסיים
159,586	159,586	-	מזומנים ושווי מזומנים
8,173	8,173	-	פיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים
95	-	95	לקוחות
18,562	18,562	-	חייבים אחרים
1,763	1,763	-	פיקדונות לזמן ארוך מוגבלים בשימוש
188,179	188,084	95	סה"כ נכסים
			התחייבויות פיננסיות
729,491	727,846	1,645	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים
15,346	15,346	-	ספקים, קבלנים ונותני שירותים
13,147	12,685	462	זכאים אחרים
453,605	226,653	226,952	אגרות חוב
102,376	-	102,376	אשראי לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
118,943	118,943	-	אשראי לזמן ארוך מחברה מוחזקת
1,432,908	1,101,473	331,435	סה"כ התחייבויות
(1,244,729)	(913,389)	(331,340)	התחייבויות בניכוי נכסים
			הסעיף בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2022
			נכסים פיננסיים
250,546	250,546	-	מזומנים ושווי מזומנים
46,275	46,275	-	פיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים
78	78	-	לקוחות
388	-	388	חייבים אחרים
2,192	2,192	-	פיקדונות לזמן ארוך מוגבלים בשימוש
299,479	299,091	388	סה"כ נכסים
			התחייבויות פיננסיות
101,010	99,447	1,563	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים
14,393	14,393	-	ספקים, קבלנים ונותני שירותים
18,073	17,100	973	זכאים אחרים
329,743	169,838	159,905	אגרות חוב
891,976	791,320	100,656	אשראי לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
104,242	104,242	-	אשראי לזמן ארוך מחברה מוחזקת
1,459,437	1,196,340	263,097	סה"כ התחייבויות
(1,159,958)	(897,249)	(262,709)	התחייבויות בניכוי נכסים

ד. ניתוח רגישות

שינויים במדד המחירים לצרכן, כאמור להלן, לתאריך 31 בדצמבר 2023 מגדילים (מקטינים) את הרווח וההפסד ואת ההון בסכומים המוצגים להלן. הניתוח שלהלן מבוסס על שינויים במדד 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.

ליום 31 בדצמבר, 2023	
הון עצמי	רווח (הפסד)
אלפי ש"ח	
9,943	9,943

עליה במדד המחירים לצרכן ב-3%

ה. סיכון שיעורי ריבית

(1) סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של החברה:

31 בדצמבר	
2022	2023
הערך בספרים	
אלפי ש"ח	
(433,835)	(559,499)
(433,835)	(559,499)
(892,657)	(729,736)
(892,657)	(729,736)

מכשירים בריבית קבועה

התחייבויות פיננסיות

מכשירים בריבית משתנה (בעיקר ריבית הפריים)

התחייבויות פיננסיות

(2) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

נכסים והתחייבויות בריבית קבועה של החברה אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. לכן, לשינוי בשעורי הריבית למועד הדיווח, לא צפויה כל השפעה על הרווח או ההפסד.

(3) ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בשיעורי ריבית משתנים

שינוי של 3% בשיעורי הריבית במועד הדיווח, היה מגדיל (מקטין) את ההון העצמי ואת הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים.

ליום 31 בדצמבר 2022			
הון עצמי		רווח או הפסד	
קיטון בריבית	גידול בריבית	קיטון בריבית	גידול בריבית
אלפי ש"ח			
21,893	(21,893)	21,893	(21,893)
16,786	(16,786)	16,786	(16,786)

מכשירים בריבית משתנה

מכשירים בריבית קבועה

ליום 31 בדצמבר 2022			
הון עצמי		רווח או הפסד	
קיטון בריבית	גידול בריבית	קיטון בריבית	גידול בריבית
אלפי ש"ח			
26,780	(26,780)	26,780	(26,780)
13,015	(13,015)	13,015	(13,015)

מכשירים בריבית משתנה

מכשירים בריבית קבועה

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

ביאור 8 – מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. שווי הוגן

שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, אשראי לזמן קצר, ספקים קבלנים ונותני שירותים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. לפרטים בדבר השווי ההוגן והערך בספרים של אגרות חוב סחירות ראה באור 17(6) לדוחות המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביאור 9 – התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברה מוחזקת

הלוואה לזמן ארוך מחברה מוחזקת

ההלוואה אינה נושאת ריבית ולא נקבע לה מועד פירעון.

ביאור 10 – השקעה בחברה מוחזקת

בדבר חברה מוחזקת המוחזקת במישרין על ידי החברה, ראה באור 20 לדוחות המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביאור 11 - צדדים קשורים ובעלי ענין

לפרטים בדבר צדדים קשורים ובעלי ענין ראה באור 18 לדוחות המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביאור 12 – לקוחות וחייבים אחרים

לפירוט בדבר ביטולי עסקאות של חיפה ומעונות הסטודנטים ראה באור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביאור 13 – אירועים נוספים בתקופת הדוח

מלחמת "חרבות ברזל"

בקשר למלחמת "חרבות ברזל" שהחלה ביום 7 באוקטובר, 2023, ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023.

ביאור 14 – אירועים לאחר תקופת הדוח

בקשר לאירועים לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023.



אזורים
Living
שכירות ארוכת טווח

ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ

פרק ד'
פרטים נוספים על התאגיד

1. תמצית דוחות על הרווח הכולל לפי רבעונים (תקנה 10א)

לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום			
31.3.2023	30.6.2023	30.9.2023	31.12.2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
14,165	14,509	14,537	14,888
(1,311)	(1,008)	(1,596)	(1,372)
12,854	13,501	12,941	13,516
(10,080)	(2,486)	(11,539)	(21,960)
(303)	(46)	(42)	(37)
(6,824)	(6,972)	(7,358)	(6,639)
-	-	-	(851)
(4,353)	3,997	(5,998)	(15,971)
2,305	1,206	1,146	1,847
(18,591)	(20,201)	(13,514)	(7,030)
(16,286)	(18,995)	12,368	(5,183)
(20,639)	(14,998)	(18,366)	(21,154)
(20,639)	(14,998)	(18,366)	(21,154)
(0.29)	(0.21)	(0.26)	(0.24)
71,100,220	71,100,220	71,100,220	75,280,620
(0.29)	(0.21)	(0.26)	(0.24)
71,100,220	71,100,022	71,100,022	75,280,620

הכנסות דמי שכירות, אחזקת וניהול נכסים
 עלות השירותים והוצאות אחזקה
רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
 עליה (ירידה) בשווי הונגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
 הוצאות פרסום ושיווק
 הוצאות הנהלה וכלליות
 הוצאות אחרות, נטו
רווח (הפסד) מפעולות
 הכנסות מימון
 הוצאות מימון
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
רווח (הפסד) מפעולות מיוחס לבעלים של החברה
רווח (הפסד) כולל לתקופה

רווח למניה
 רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)
כמות המניות ששמשה לחישוב הרווח הבסיסי למניה
 רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)
כמות המניות ששמשה לחישוב הרווח המדולל למניה

2. שימוש בתמורת ניירות הערך (תקנה 10ג)

א. ביום 7 בדצמבר 2023 הנפיקה החברה 23,502,976 מניות רגילות ו-16,452,083 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, כתוצאה מהנפקת זכויות, על פי דוח הצעת מדף מיום 16 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: - 2022-01-138607), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה, שפורסם על פי תשקיף מדף של החברה הנושא תאריך 3 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-013797), בתמורה לסך כולל (ברוטו) של כ-94 מיליון ש"ח. תמורת ההנפקה שימשה ותשמש את החברה למימון פעילותה העסקית השוטפת על פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת.
 לפרטים נוספים, ראו דיווחי החברה מהימים 16 בנובמבר 2023 ו-10 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-104368 ו-2023-01-111724), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

3. רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות (תקנה 11)

שם החברה / מס' ני"ע בבורסה	סוג המניות / ני"ע המירים	כמות המניות / ני"ע המירים	שיעור מההון המונפק, כוח הצבעה וסמכות למנות דירקטורים	ערך נקוב נומינלי (ש"ח)	ערכם בדוח הכספי הנפרד של התאגיד כמשמעו בתקנה 99	הלוואות שהתקבלו
ליווינג נכסים 1 בע"מ (לשעבר: ריט אזורים ליווינג בע"מ) ("חברת הנכסים")	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כ"א	1,000	100%	10	579,508	118,93

4. שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות (תקנה 12)

בתקופת הדוח לא נערכו שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות.

5. הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן (תקנה 13)

דמי ניהול שנתקבלו לאחר יום 31.12.2023	דמי ניהול שנתקבלו עד יום 31.12.2023	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	רווח כולל אחר לשנת 2023	רווח אחר לשנת 2023	רווח לשנת 2023	שם חברה
באלפי ש"ח									
-	-	-	-	-	-	31,015	31,015	31,015	חברת הנכסיים

6. מסחר בבורסה (תקנה 20)

- א. ביום 15 במאי 2023 נרשמו למסחר בבורסה 75,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה שהונפקו בהצעה פרטית למשקיעים מוסדיים. לפרטים אודות הנפקת אגרות החוב, ראו דיווחי החברה מהימים 9 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-049365) ודוח משלים לו מיום 15 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-051639), 15 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-0581963) 20 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-067581), 1 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-111504) ו-22 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-096940), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.
- ב. ביום 10 בדצמבר 2023 נרשמו למסחר בבורסה 23,402,976 מניות רגילות של החברה ו-16,452,083 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים להמרה למניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים אודות הנפקת המניות וכתבי האופציה בדרך של זכויות ראו תקנה 10 לעיל.
- ג. ביום 19 בדצמבר 2023 נרשמו למסחר בבורסה 60,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') ניתנות להמרה מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, שהונפקו על פי דוח הצעת המדף מחודש ינואר. של החברה. לפרטים אודות הנפקת אגרות החוב, ראו דיווחי החברה מהימים 12 בדצמבר 2023 ו-18 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-134946 ו-2023-01-137199), בהתאמה.
- בתקופת הדוח, למעט הפסקה קצובה במועד פרסום דוחותיה הכספיים של החברה לרבעון הראשון לשנת 2024, לא נרשמו הפסקות מסחר בניירות ערך של החברה.

7. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21)

- א. ביום 3 בפברואר 2020 התקשרה החברה בהסכם ניהול וכן בהסכם ייזום עם ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת ("הסכם הניהול", "הסכם הייזום" ו-"חברת הניהול", לפי העניין), שתנאיהם יפורטו בתקנה 22 להלן. למעט ההתקשרות בהסכם הניהול ובהסכם הייזום, החברה לא התקשרה בהסכמים עם נושאי משרה, ולא מועסקים בה עובדים להלן פירוט התגמולים שניתנו וכל ההתחייבויות למתן תגמולים בתקופת הדוח לחברת הניהול, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)						פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	דמי שכירות	ריבית	שירותים משרדיים	הוצאות רכב	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	בנוס	שכר	שיעור החזקות בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
28,844	4,787 (3)	-	-	-	-	-	24,057 (2)	- (1)	-	-	0.36% (2.4%) בדילול מלא ¹	100%	חברת הניהול של החברה	חברת הניהול

¹ לחברת הניהול זכות להקצאת אופציות הניתנות למימוש למניות החברה וכן אופציות הניתנות למימוש לאגרות חוב (סדרה ב') של החברה הניתנות להמרה למניות החברה (כמפורט להלן), בשיעור כולל של 2.4% מהונה המונפק והנפרע של החברה לאחר ההקצאה (בדילול מלא), אשר מתוכן הוקצו, נכון למועד דיווח זה, אופציות למניות המהוות שיעור של 1.63% מהונה המונפק והנפרע של החברה לאחר ההקצאה (בדילול מלא) לחברת הניהול, וכן אופציות למניות המהוות שיעור של 0.19% מהונה המונפק והנפרע של

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)						פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	דמי שכירות	ריבית	שירותים משרדיים	הוצאות רכב	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	בונוס	שכר	שיעור החזקות בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
520	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2520	-	-	-	גמול דירקטורים

(* הסכומים בטבלה כוללים מע"מ (למעט תשלום מבוסס מניות).

ב. מובהר, כי החברה משלמת לחברת הניהול אך ורק את הסכום המפורט בסעיף (א) לעיל (לרבות בגין נושאי המשרה שמכהנים מטעמה בחברה) ואינה נושאת כלל בתשלום שכרם של נושאי המשרה המפורטים בטבלה להלן (אשר משולם להם במלואו על ידי חברת הניהול). להלן פירוט התגמולים שניתנו וכל ההתחייבויות למתן תגמולים בתקופת הדוח, לנושאי המשרה בחברה בתקופה האמורה, אשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה (התגמולים מובאים להלן במונחי עלות לחברת הניהול)

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)						פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	דמי שכירות	ריבית	שירותים משרדיים	הוצאות רכב	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	בונוס	שכר	שיעור החזקות בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
1,704	11	-	-	-	64	-	-	-	-	1,629	(5)	100%	מנכ"ל	ערן ענבים (4)
713	10	-	-	-	78	-	-	-	-	627	-	100%	מנהל ייזום ושיווק	עדי ראובני (6)
697	11	-	-	-	67	-	-	-	-	620	-	100%	סמנכ"ל כספים	עומר סגל (7)

הערות לטבלאות :

- (1) לפרטים אודות ויתור חברת הניהול על הקצאת אופציות נוספות להן היא זכאית מכח הסכם הניהול בגין הנפקת ניירות ערך של החברה, ראו סעיף 14 לדוח
- (2) חברת הניהול זכאית לדמי ניהול שנתיים שייגזרו מסך שווי נכסי החברה (על בסיס רבעוני), כחלק מהתמורה לה זכאית חברת הניהול בגין העמדת שירותי הניהול לחברה בהתאם להסכם הניהול כמפורט בסעיף 9.2.6 (א) להלן.³
- (3) בגין העמדת שירותי ניהול הייזום לחברה בהתאם להסכם הייזום, חברת הניהול זכאית לדמי ניהול ייזום שנתיים קבועים בשיעור של 3% מסך השווי ההוגן של כל הפרויקטים בהקמה אותם מבצעת החברה המשולמים החל ממועד הוצאת היתר בנייה לפרויקט ועד לקבלת טופס 4 בגין הפרויקט, על

החברה לאחר ההקצאה (בדילול מלא) למר ענבים המכהן כמנכ"ל החברה (לפרטים נוספים אודות הקצאת האופציות לחברת הניהול, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19.8.2020 (מסי אסמכתא : 2020-01-081133).

ההחזקות בדילול מלא המצוינות ביחס לבעל העניין הן בהנחה של הקצאת מלא האופציות להן זכאית חברת הניהול כאמור. ההחזקות בדילול מלא המצוינות ביחס לבעל העניין הן אף בהנחה של המרה של 240,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') שבמחזור של החברה למניות, לפי יחס המרה של כל 19.58 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') למניה אחת (לפרטים אודות שער המרה, ראו מיום 13 בינואר 2022, אסמכתא : 2022-01-106397-01), וכן בהנחת מימוש 416,667 מניות של אגרות חוב (סדרה ב') שינבעו מ- 90,000 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל-9,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') של החברה אשר חברת הניהול זכאית להן ואשר טרם הוקצו לה בפועל (ראו דיווחים מיידיים מימים 9 במרץ 2022 ו- 22 באוגוסט 2022, מסי אסמכתא : 2022-01-028072 ו- 2022-01-106585). כמו כן ההחזקות בדילול מלא המצוינות ביחס לבעל העניין הן בהנחה של הקצאת 450,011 אופציות שהינן מלא האופציות להן זכאית חברת הניהול בגין הנפקת הזכויות שערכה החברה (ונכון למועד הדוח הוקצו לה בפועל 396,010 אופציות לא רשומות והיתרה יכול שתוקצה למנכ"ל החברה מר ערן ענבים), כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 17 בינואר 2023 (מסי אסמכתא : 2022-01-008097).

² לפרטים אודות גמול אחיד המשולם לדירקטורים בחברה, ראו סעיף 5 למדיניות התגמול של החברה כפי שפורסמה ביום 18 במאי 2023 (אסמכתא : 2022-01-049233).

³ יוער, כי בגין נכס משולמים בגינו דמי ניהול ייזום על פי הסכם הייזום כמתואר בסעיף 9.3 להלן וכל עוד משולמים דמי ניהול ייזום בגינו כאמור, יעמוד שיעור דמי הניהול שישולמו בגינו על שיעור של 0.25% בלבד (בתוספת מע"מ כדון) משווי הנכס כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים של החברה בניכוי שערוכים מצטברים לתקופת הייזום.

בסיס הגידול בשווי ההוגן נכון לתום כל רבעון ביחס לשווי ההוגן בתום הרבעון שקדם לו, והכל כמפורט בסעיף 9.3.5 להלן.

(4) לפרטים בדבר תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה ראו סעיף 9.2.2 בתקנה 22 להלן.

(5) לשיעורי החזקות ראו המפורט בטבלה בס"ק (א) לעיל.

(6) מר עדי ראובני מכהן כמנהל ייזום ושיווק בחברה החל מיום 6 בפברואר 2020. בגין כהונתו זכאי מר ראובני לתנאים העיקריים כדלקמן: (א) משכורת חודשית בסך כולל (ברוטו) של 40,000 ש"ח; (ב) זכאות לבונוס שנתי בהתאם לקבוע במדיניות התגמול של החברה; (ג) זכאות ל-18 ימי חופשה בשנה, עם אפשרות לצבור ימים נוספים ובסה"כ עד 22 ימי חופשה בשנה; (ד) תנאים סוציאליים כמקובל לנושאי משרה בכירה כגון ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות; (ה) זכאות לרכב כמקובל בחברת הניהול, לרבות נשיאה במלוא ההוצאות בגין אחזקת הרכב⁴; (ו) הודעה מוקדמת של חודשיים; (ז) כתב פטור, כתב התחייבות לשיפוי וביטוח בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בקרב נושאי משרה בחברה ובחברת הניהול.

(7) מר עומר סגל מכהן כסמנכ"ל הכספים בחברה החל מיום 21 בספטמבר 2022. בגין כהונתו זכאי מר סגל לתנאים העיקריים כדלקמן: (א) משכורת חודשית בסך כולל (ברוטו) של 40,000 ש"ח; (ב) זכאות לבונוס שנתי בהתאם לקבוע במדיניות התגמול של החברה; (ג) זכאות ל-21 ימי חופשה בשנה, עם אפשרות לצבור ימים נוספים עד ל-42 ימי חופשה בשנה; (ד) תנאים סוציאליים כמקובל לנושאי משרה בכירה כגון ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות; (ה) זכאות לרכב כמקובל בחברת הניהול, לרבות נשיאה במלוא ההוצאות בגין אחזקת הרכב; (ו) הודעה מוקדמת בהתאם להוראות הדין; (ז) כתב פטור, כתב התחייבות לשיפוי וביטוח בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בקרב נושאי משרה בחברה ובחברת הניהול.

יצוין, כי לאחר יום 31 בדצמבר 2023 ועד למועד פרסום דוח זה, לא שולמו כל תגמולים לנושאי המשרה הבכירה בקשר עם כהונתם או העסקתם בשנת הדיווח אשר לא הוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח.

8. בעל השליטה בתאגיד (תקנה 21א)

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, אזורים בנין (1965) בע"מ ("אזורים בנין") מחזיקה במישרין ובעקיפין בשיעור של 37.37% ו-35.39% בדילול מלא) מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, ולפיכך נחשבת לבעלת השליטה בחברה כמשמעות המונח בסעיף 268 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, אזורים בנין הינה חברה פרטית המאוגדת לפי דיני מדינת ישראל, המוחזקת במלואה על ידי אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("אזורים השקעות"), חברה ציבורית בשליטתו של מר חיים (הרש) פרידמן, המחזיק בשיעור של 65.96% מההון המונפק והנפרע של אזורים השקעות, בעקיפין, באמצעות חברת אדרים סטאר בע"מ, חברה בבעלותו המלאה. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, אזורים בנין מחזיקה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של ליווינג אזורים ניהול בע"מ, שהינה השותף הכללי בחברת הניהול של החברה. לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 7 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-003711), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

⁴ נשיאה בתשלומי ובהוצאות הקשורים להפעלתו והחזקתו של הרכב, למעט מס וקנסות חניה ו/או תעבורה.

9. עסקאות עם בעל שליטה (תקנה 22)

להלן פרטים אודות עסקאות עם בעל השליטה, או עסקאות של החברה עם צד ג' שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי, אשר למיטב ידיעת החברה, החברה התקשרה בהן בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שעדיין בתוקף במועד הדוח:

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

9.1 הסכם הקצאת המניות והמכר

ביום 3 בפברואר 2020 התקשרו החברה ואזורים בנין בהסכם הקצאת מניות ומכר ("הסכם הקצאת המניות והמכר"). לפרטים ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים כפרק ג' לדוח תקופתי זה.

9.2 הסכם הניהול

ביום 3 בפברואר 2020 התקשרה החברה בהסכם ניהול עם חברת הניהול, שעיקר תנאיו יפורטו להלן. מובהר כי חברת הניהול תיחשב לכל דבר ועניין בנושא משרה של החברה, ויחולו עליה הוראות הפרק השני והפרק השלישי לחלק השישי לחוק החברות או כל הוראות דומות אשר תבואנה במקומן.

9.2.1 שירותי הניהול

(א) חברת הניהול תעמיד לחברה את שירותי הניהול, באמצעות עובדיה ו/או מי מטעמה, ובמסגרת זו תספק שירותי ניהול כדלקמן:

(1) איתור השקעות בנכסים בעבור החברה, בדיקת כדאיות השקעות אלה וניהול משא ומתן לכריתת הסכמי השקעה, מימון ואחרים בנוגע להשקעות אלה, בהתאם למדיניות ההשקעות של החברה כמתואר בסעיף 26 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה ו/או כפי שתיקבע מעת לעת;

(2) ניהול משא ומתן לביצוע השקעות נוספות בהשקעות בהן החברה כבר ביצעה השקעה בעבר;

(3) מתן ייעוץ כלכלי ופיננסי לביצוע השקעות על ידי החברה;

(4) ייעוץ לחברה בקשר עם התקשרות החברה בהסכמי השקעה ובכלל הסכמים אחרים הקשורים בהשקעותיה של החברה;

(5) ליווי, פיקוח וניהול השקעות החברה וכן דיווח לחברה על מצב השקעות אלה;

(6) איתור הזדמנויות למימוש השקעות, ליווי, טיפול והתקשרות בהסכמים למכירה או מימוש אחר של השקעות אותן ביצעה החברה ("עסקת מימוש");

(7) ייעוץ וסיוע בגיוס הון ו/או חוב לחברה, בהתאם להחלטות האורגנים המוסמכים של החברה;

(ב) חברת הניהול תעמיד על חשבונה את בעלי התפקידים ונושאי המשרה הבאים:

(1) מנהל כללי לחברה במשרה מלאה ובהתאם לנוהל מינוי מנהל כללי לחברה כמפורט בסעיף 9.2.2 להלן. מובהר, כי המנכ"ל לא יהיה נושא משרה באזורים השקעות או עובד באזורים השקעות, אלא יועסק בחברת הניהול בלבד.

(2) יושב ראש דירקטוריון החברה (דירקטור).

(3) דירקטורים נוספים לחברה ובלבד שסה"כ ממנה חברת הניהול ונושאת בשכרם של דירקטורים בחברה במספר שיהיה שווה לרוב חברי דירקטוריון החברה פחות אחד.

(4) סמנכ"ל כספים במשרה שלא תפחת מהיקף משרה של 75% לחברה.

(5) נושאי משרה נוספים כנדרש, לפי שיקול דעתה הבלעדי של חברת הניהול.

(ג) יובהר, כי השקעות ומימושים שתבצע החברה על פי המלצתה של חברת הניהול יהיו טעונים אישורם של האורגנים המוסמכים בחברה, בהתאם לנוהל שייקבע על ידי דירקטוריון החברה.

9.2.2 מינוי מנהל כללי

(א) חברת הניהול תמליץ לדירקטוריון החברה על מועמד לשמש כמנכ"ל וזאת בכל עת שיידרש מינויו של מנכ"ל לחברה בהתאם להחלטת הדירקטוריון.

(ב) דירקטוריון החברה יחליט, לפי שיקול דעתו הבלעדי ובהחלטה של רוב חבריו אם למנות את המועמד אשר הומלץ לשמש כמנכ"ל על ידי חברת הניהול כאמור לעיל או לדחות את המועמד.

(ג) החליט דירקטוריון החברה שלא למנות את המועמד אשר הומלץ על ידי חברת הניהול כאמור, תמליץ חברת הניהול על מועמד אחר לאישורו של דירקטוריון החברה.

(ד) דחה דירקטוריון החברה את מועמדותם של שני מועמדים אשר הומלצו על-ידי חברת הניהול, אזי לא יוצעו מועמדים נוספים על-ידי חברת הניהול ודירקטוריון החברה יהיה רשאי למנות מנכ"ל לחברה על פי בחירתו ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, לאחר שמיעת מדידתה של חברת הניהול ומבלי שהדבר יגביל את שיקול דעתו כאמור.

(ה) ככל שהמנכ"ל שיבחר כאמור לא יאות להיות עובד חברת הניהול, יועסק המנכ"ל בידי החברה אשר תישא בעלויות העסקת המנכ"ל (בכפוף להוראות חוק החברות לעניין אישור תנאי כהונה והעסקה של מנכ"ל), ועם סיום כהונתו, יחול מחדש ההסדר הקבוע בסעיף 9.2.2 זה. קרי, חברת הניהול תשוב ותציע מועמדים למשרה. בכפוף לכך שעלות העסקתו הישירה של המנהל הכללי לא תעלה על עלות העסקתו הישירה של המנהל הכללי הקודם של החברה, ינכּו עלויות העסקתו של המנהל הכללי מדמי הניהול שישולמו לחברת הניהול על פי הסכם הניהול (עלתה עלות העסקתו של המנהל הכללי שנבחר על עלות העסקתו של המנהל הכללי הקודם של החברה, ינכּו מדמי הניהול שישולמו לחברת הניהול עלויות העסקתו של המנהל הכללי אך לא יותר מעלות העסקתו של המנהל הכללי הקודם).

כמנכ"ל החברה מונה מר ערן ענבים. בגין כהונתו מר ענבים זכאי לתנאים העיקריים כדלקמן, אשר יינתנו לו במלואם על-ידי חברת הניהול: (1) רכיב קבוע – משכורת חודשית (ברוטו) בסך כולל של 60,000 ש"ח, וזאת – עד למועד שבו שווי סך נכסי החברה (בניכּוּי מזומנים, שווה מזומנים וניירות ערך סחירים שאינם מניות של חברות נדל"ן) (בסעיף זה: "שווי נכסי החברה"), המפורט בדוחות הכספיים הרבעוניים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מועד תשלום השכר (בסעיף זה: "הדוחות הכספיים"), עלה על 500 מיליון ש"ח. החל מהמועד בו שווי נכסי החברה עלה על 500 מיליון ש"ח, עודכן שכרו של מר ענבים באופן שבו בגין כל עלייה של 100 מיליון ₪ בשווי נכסי החברה, כפי שהיא השתקפה בדוחות הכספיים, עלתה משכורתו החודשית (ברוטו) בסך של 2,500 ש"ח, עד לסכום מירבי של

112,500 ש"ח ובכל מקרה לא יותר מ – 75% מעלות הרכיב הקבוע במשכורת החודשית של מנכ"ל אזוריים השקעות. נכון לחודש דצמבר 2023 משכורתו החודשית (ברוטו) של מר ענבים עומדת על סך כולל של 112,500 למען הסר ספק יובהר כי ירידה בשווי נכסי החברה, אשר תנבע ממימוש נכסי החברה מעת לעת, לא תוביל לירידה במשכורתו של מר ענבים; (2) זכאות למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות, לפי יעדים שייקבעו בהתאם לקבוע במדיניות התגמול של החברה; (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 הניהול. במסגרת זומר ערן ענבים זכאי לסך של כ-54,001 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה, אשר למועד זה טרם הוקצו לו בפועל על-ידי החברה.

(ו) חברת הניהול התחייבה כי כל מועמד עתידי לתפקיד מנכ"ל אשר יומלץ על ידה לדירקטוריון החברה יהא בעל המומחיות והניסיון בתחום השקעות נדל"ן ויקדיש את מירב זמנו ידיעותיו וניסיונו המקצועי על מנת לקדם השקעות מוצלחות ולהשיג תשואה מרבית לחברה. זהותו ותנאי העסקתו של מנכ"ל עתידי כאמור, יאושרו באורגנים המוסמכים של החברה בהתאם להוראות הדין.

(ז) כל אחד מהצדדים רשאי לדרוש את הפסקת כהונתו של המנכ"ל (לעניין החברה – הפסקת כהונת המנכ"ל תהיה טעונה החלטת דירקטוריון החברה). במקרה זה יחולו הוראות סעיף המשנה הקודמים של סעיף 9.2.2 זה בשינויים המחויבים.

9.2.3 התחייבויות נוספות בהן התחייבה חברת הניהול

(א) למעט הענקת השירותים לחברה בהתאם להוראות הסכם הניהול והסכם הייזום, או כפי שיוסכם בין הצדדים לאחר חתימתו של הסכם הניהול, לא תעסוק חברת הניהול בכל עיסוק אחר בתקופת תוקפו של הסכם הניהול.

(ב) חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע, בתיאום מראש עם החברה, נהלים והוראות בקשר לניהול וביצוע שירותי הניהול וכן לשנותם מעת לעת, בתיאום מראש עם החברה, ובלבד שהנהלים יעלו בקנה אחד עם הסכם הניהול ועם מעמדה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין. חברת הניהול תהא אחראית ליישום, הן בחברה והן בחברת הניהול, של תכנית האכיפה הפנימית של החברה כפי שאושרה בידי דירקטוריון החברה (ושינויים לה, ככל שיאושרו), וכן ליישום מלא בחברה של כללי ממשל תאגידי תקין כנדרש מחברות ציבוריות, וכמתבקש מצרכי החברה, על פי שיקול דעתו הסביר של דירקטוריון החברה – גם בחברת הניהול.

(ג) חברת הניהול תישא בכל ההוצאות המתבצעות בידי נותני שירותי הניהול מטעמה (קרי, ללא עלויות ספקים חיצוניים, כגון מתווכים, עורכי דין, שמאים, יועצים פיננסיים, יועצי מס

וכיו"ב) בקשר עם מתן שירותי הניהול, לרבות הוצאות בקשר עם איתור השקעות, בדיקת השקעות, ניהול השקעות, שכירות משרדים וכל ההוצאות הנלוות למשרדים ולפעילותה השוטפת של החברה (ריהוט, מחשוב (אך להסרת ספק – לא כולל עלות רכישת ותחזוקת מערכות מידע שתחול על החברה), תקשורת, וכיו"ב) וכן תישא בעצמה ועל חשבונה, כלפי נותני השירותים אשר יועסקו על-ידיה במסגרת מתן השירותים לחברה על-פי הסכם הניהול, בכל חבות חוקית החלה על מעביד כלפי עובד לפי כל דין הסכם או הסכם קיבוצי (לרבות דיווח למוסד לביטוח לאומי ולרשויות המס, תשלום שכר, פיצויי פיטורים, הפרשות פנסיוניות, חופשה, תשלום דמי מחלה, תשלום דמי הבראה וכיו"ב), ותבצע את כל התשלומים ותישא בכל המסים החלים עליה לפי כל דין במלואם ובמועדם.

(ד) חברת הניהול התחייבה להמציא לחברה, מיד עם דרישתה, כל מידע בנוגע לחברת הניהול ולנושאי משרה בה אשר יידרש לצורך דיווחי החברה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התקנות על-פיו, והנחיות רשות ניירות ערך.

(ה) חברת הניהול התחייבה כי לא תעמיד את עצמה ולא תהיה במצב העלול ליצור ניגוד אינטרסים או עניין אישי, במישרין או בעקיפין, בינה לבין החברה, עסקיה ובמסגרת מתן שירותי הניהול על ידיה לחברה. מובהר, כי בפעילויות השקעה של אזורים השקעות או מי מעובדיה או נושאי המשרה בה, לרבות אם אלו מעמידים שירותים לחברה מכוח הסכם הניהול, אין משום הפרה של הוראות סעיף 24(4) לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי.

(ו) חברת הניהול התחייבה שלא לבצע ולגרום לכך שמי מטעמה לא יבצעו פעולה המהווה הפרת חובת אמונים כלפי החברה. כמו כן, התחייבה חברת הניהול כי במשך תקופת ההתקשרות על-פי הסכם הניהול, חברת הניהול או מי מטעמה לא יקבלו כל תשלום או טובת הנאה אחרת, מכל צד שלישי בקשר עם השירותים שהם מעניקים לחברה על פי הסכם הניהול. להסרת ספק מובהר, כי עובדים של חברת הניהול או נותני שירותים לחברת הניהול עשויים לקבל שכר או תגמול מאזורים השקעות בקשר עם השירותים שהם מעניקים לחברה על פי הסכם הניהול, וכן כי אזורים השקעות מקבלת שכר מחברת הניהול בגין שירותים שהיא מעניקה לחברת הניהול לצורך ביצוע הסכם הניהול.

(ז) חברת הניהול התחייבה לערוך ולקיים על חשבונה במשך כל תקופת הסכם הניהול, את כל הביטוחים הדרושים על פי חוק ו/או בהתאם לדרישתה הסבירה של החברה (לרבות ביטוח אחריות מקצועית) ולפי חוות דעתו של יועץ הביטוח של החברה, לצורך מתן שירותי הניהול, על פי הסכם הניהול אצל חברת ביטוח מורשית כדין. חברת הניהול תמציא לחברה מעת לעת אישור בדבר עריכת ביטוח כנדרש על פי הסכם הניהול. מבלי לגרוע מהאמור, החברה תפעל להכללת עובדי חברת הניהול המכהנים כנושאי משרה בה והדירקטורים מטעם חברת הניהול במסגרת פוליסת ביטוח הדירקטורים ונושאי המשרה שלה.

(ח) חברת הניהול התחייבה כי התקשרויות עתידיות בין חברת הניהול או נושאי משרה בה עם החברה אשר אינן מוסדרות מכוח מערכת ההסכמים המתוארים בסעיף זה, שהינן "עסקה חריגה" כמשמעה בחוק החברות ואשר אינן עסקאות אשר אילו היו עסקה עם בעל שליטה ניתן היה לאשרן ללא אישור האסיפה הכללית בהתאם להוראות תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס – 2000, יובאו לאישור האסיפה הכללית של החברה.

(א) בהסכם הניהול הובהר כי החברה היא האחראית הבלעדית לניהול ענייניה, למעט שירותי הניהול האמורים בסעיף 9.2.1 לעיל.

(ב) החברה תישא בהוצאות תפעולה השוטף והוצאות הכרוכות בדרישות החלות על פי כל דין על חברה שניירות הערך שלה רשומים למסחר, לרבות: גיוס דירקטורים ותשלום שכרם, למעט דירקטורים מטעם חברת הניהול כאמור בסעיף 9.2.1 לעיל, הוצאות הקשורות עם גיוס כספים לחברה ו/או קבלת דירוג, הוצאות פרסום הדו"חות הכספיים של החברה וכל דו"חות נוספים שיש לפרסמם על פי כל דין, שכר רו"ח בקשר עם הכנת הדו"חות הכספיים של החברה ובכלל, שכר מבקר פנים, שכר יועצים נוספים שיועסקו על ידה על פי החלטתה וכן בהוצאות ביטוח אחריות נושאי משרה ובהוצאות הביטוח השונות עבור נכסי החברה; בהוצאות הקשורות בתחזוקת הנכסים המניבים אשר בבעלותה, פרסומם, שיווקם, תפעולם, השכרתם והשבחתם (כגון שירותי קבלנות, אדריכלות, הנדסה ושירותים אחרים ככל שיידרשו, בכפוף להוראות הסכם הייזום), והכל – בין על ידי עובדי הקרן שאינם נושאי משרה ובין על ידי נותני שירותים חיצוניים. כמו כן, תישא החברה בשכר טרחה והחזר הוצאות המשולמות לצדדים שלישיים (כגון: עו"ד, מתווכים, שמאים, יועצי מס, מומחים ויועצים כלכליים) בקשר עם בחינה, רכישה ומכירה של השקעות, מזכירות החברה וטיפול שוטף בנכסי החברה, טיפול בעניינים משפטיים וכדומה.

(א) הסכם הניהול יעמוד בתוקפו לתקופה של חמש שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית.

(ב) כל אחד מהצדדים להסכם הניהול, רשאי לסיימו בהודעה בכתב לצד השני במידה והוגשה בקשה לכינוס נכסים, לפירוק או להסדר עם נושים ו/או בקשה דומה אחרת כנגד אחד הצדדים והליכים כאמור לא הופסקו בתוך 90 ימים.

(ג) החברה תהיה רשאית להפסיק את הסכם הניהול לאלתר, ללא צורך במתן הודעה מראש – (1) במקרים שבהם חברת הניהול או מי מטעמה (לרבות עובדיה), הפר את חובת האמונים כלפי החברה או ביצע מעשה שיש בו משום ניגוד עניינים או גרם נזק לחברה בזדון או ברשלנות חמורה, או ביצע עבירה פלילית הקשורה לחברה; (2) נבצר מחברת הניהול מכל סיבה שהיא, להמשיך ליתן שירותי ניהול לתקופה העולה על 180 ימים; או – (3) אזורים השקעות חדלה מלהיות בעלת השליטה בחברת הניהול או מלהחזיק (במישרין או בעקיפין) לפחות 50% ממניותיה של חברת הניהול. במקרים אלו, לא תהיה לחברת הניהול או למי מטעמה, טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ומי מטעמה בקשר לביטול הסכם הניהול כאמור.

(ד) חברת הניהול התחייבה כי עם סיום הסכם הניהול, מכל סיבה שהיא, תסיים את מתן השירותים בצורה מסודרת ותעביר את תפקידיה למחליפה בצורה מלאה, יעילה ומסודרת. ככל שהדבר יידרש על-ידי החברה, חברת הניהול תהא אחראית לספק לחברה, עד חלוף 6 חודשים ממועד סיום הסכם הניהול, את מלוא השירותים בכל הקשור בתחום ניהול הכספים והכנת הדוחות הכספיים של החברה, בהיקף ורמה המקובלים כיום בחברה,

בתמורה השווה לעלות הישירה של חברת הניהול במתן השירותים כאמור בתוספת של 10% ("cost +").

(ה) בתקופת הסכם הניהול ועם סיומו, מכל סיבה שהיא, לא תהיה חברת הניהול זכאית לכל תשלום או תמורה נוספים מהחברה מעבר לקבוע במפורש בהסכם הניהול (להסרת ספק – מבלי לגרוע מזכותה של חברת הניהול לשכר על פי הסכם הייזום).

(ו) בכל מקרה של סיום הסכם הניהול, מכל סיבה שהיא, החברה תהא רשאית לפנות לעובדי חברת הניהול – כולם או חלקם ולהעסיק אותם בהעסקה ישירה על-ידי החברה החל מתום תקופת הסכם הניהול. במקרה של סיום הסכם הניהול לקראת תום תקופתו על-פי הסכם הניהול, פניה כאמור יכול שתעשה לא לפני 6 חודשים לפני תום תקופת הסכם הניהול (במידה ולא הוסכם על הארכתו עד אותו מועד). לעניין זה יצוין, כי לנוכח העובדה שבתקנון החברה נקבע כי החברה תנוהל בכל עת בידי חברת ניהול, האמור לעיל יהיה ישים רק ככל שתשונה ההוראה האמורה בתקנון.

9.2.6 התמורה

כל עוד הסכם הניהול בתוקף, תעניק החברה לחברת הניהול את הגמול כמפורט להלן עבור שירותי הניהול האמורים בהסכם הניהול:

(א) דמי ניהול שנתיים

בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים שייגזרו מסך שווי נכסי החברה כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים, בניכוי מזומנים, שווה מזומנים וניירות ערך סחירים שאינם מניות של חברות נדל"ן, בשיעורים ועל-פי המדרגות כדלקמן (ובתוספת מע"מ כדין):

<u>שווי נכסי החברה</u>	<u>דמי הניהול השנתיים</u>
מ- 0 ועד 2.5 מיליארד ₪	0.75%
מעל 2.5 מיליארד ₪ ועד 5 מיליארד ש"ח	0.65%
מעל 5 מיליארד ש"ח	0.55%

על אף האמור, ביחס לדמי ניהול בגין נכס המשולמים בגינו דמי ניהול ייזום על פי הסכם הייזום כמתואר בסעיף 9.3 להלן וכל עוד משולמים דמי ניהול ייזום בגינו כאמור, יעמוד שיעור דמי הניהול שישולמו בגינו על 0.25% בלבד (בתוספת מע"מ כדין) משווי הנכס כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים של החברה בניכוי שערוכים מצטברים לתקופת הייזום.

מובהר, כי החל מהמועד בו לא ישולמו דמי ניהול ייזום בגין הנכס (קרי: יתקבל בגין הפרויקט טופס 4), יעמוד שיעור דמי הניהול שישולם בגין הנכס על השיעור האמור בטבלה לעיל, ללא הפחתה.

דמי הניהול כאמור ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון, בתוך 14 ימים ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם ("מועד תשלום רבעוני"), מחושבים לפי השיעור הרלוונטי (כמפורט בטבלה לעיל) חלקי ארבע, ולפי נכסי החברה כפי שמוצגים בדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם (לעניין זה מה"נכסים" ינוטרל חלק המיעוט בחברות בנות שאוחדו לתוך דוחות החברה) ("נכסי החברה").

(ב) אופציות לחברת הניהול

בכל מקרה בו תנפיק החברה מניות או ניירות ערך המירים למניות, למעט במקרה של הנפקת מניות לעובדים, דירקטורים או ליועצים של החברה, בקשר עם השירותים המסופקים על ידם לחברה, בין אם במסגרת הקצאה לציבור ובין אם במסגרת הקצאה פרטית, תקצה החברה, לא יאוחר מ-30 יום ממועד ההנפקה כאמור, לחברת הניהול (ללא כל תמורה נוספת), אופציות לרכישת מניות (או ניירות ערך המירים למניות) של החברה, בשיעור השווה ל- 5% מסך המניות שיונפקו במסגרת ההנפקה, אשר תהיינה ניתנות למימוש בכל עת במהלך תקופה בת שבע שנים ממועד ההנפקה, בתנאים המפורטים להלן, וזאת בתמורה לשירותי הניהול בגין ייעוץ וסיוע בגיוס הון:

(1) כל אופציה תהיה ניתנת למימוש למניה אחת (או נייר ערך המיר אחד) של החברה (בכפוף להתאמות כמפורט להלן).

(2) מחיר המימוש של האופציות יהיה אותו המחיר אשר נקבע בהקצאה הפרטית, או כאשר מדובר בהנפקה לציבור, המחיר שפורט בדוח המייד שפרסמה החברה בקשר עם תוצאות ההנפקה, ובמידה שהוצעו ניירות ערך שונים בחבילה, ייחשב ממוצע מחירי הסגירה של מניות החברה בבורסה ב-14 ימי המסחר הראשונים שלאחר ההנפקה, כמחיר המימוש של האופציות אשר יוקצו לחברת הניהול בגין אותה הנפקה. בכל מקרה, מחיר המימוש לא יפחת מסכום שייקבע על ידי הבורסה או רשות אחרת כמחיר המימוש המזערי של כל אופציה לכל מניית מימוש.

(3) Cashless – מחיר המימוש של האופציות שיוקצו לא ישולם בפועל לחברה, אלא יילקח בחשבון בעת חישוב כמות ניירות הערך להן זכאי בפועל הניצע ממימוש האופציות (מימוש נטו). ניירות הערך המוקצים במימוש ישקפו את מרכיב ההטבה הגלום באופציות. הניצע יישא בעלות הערך הנקוב בגין מניות המימוש שיוקצו לו כאמור.

(4) חברת הניהול תהא רשאית למכור, להעביר או להמחות את האופציות הנ"ל ללא כל הגבלה.

(5) התאמות – כמות המניות (או ניירות הערך המירים למניות) שתנבענה מהאופציות, תהיה כפופה להתאמות כמפורט להלן:

(א) התאמה עקב שינויים בהון –

במקרה של איחוד, פיצול או ארגון מחדש של הון או נסיבות דומות, אזי החברה תעדכן את כמות המניות הנובעות ממימוש כל אופציה אשר הוקצתה ו/או מחיר המימוש של האופציות המוקצות באופן שהתמורה הכוללת בגין מימוש האופציות המוקצות לא תשתנה.

(ב) התאמה עקב חלוקת מניות הטבה –

אם במהלך התקופה בה ניתן לממש את האופציות החברה תחלק מניות הטבה, אזי תישמרנה זכויות המחזיקים באופציות כך שמספר המניות הנובעות ממימוש שמחזיק כתב אופציה יהיה זכאי להן עם מימושו יגדל או יקטן, במספר המניות מאותו סוג שמחזיק כתב האופציה היה זכאי להן כמניות הטבה, אילו מימש את כתב האופציה עד ליום המסחר האחרון שלפני יום האקס.

(ג) התאמה עקב הנפקה בדרך של זכויות –

ככל שתוצענה לבעלי המניות של החברה, בדרך של זכויות, זכויות לרכישת ניירות ערך כלשהם, לא תוגדל כמות מניות המימוש והחברה תציע או תגרום לכך כי תוצענה הזכויות באותם תנאים, גם למחזיקי האופציות שטרם מומשו, כאילו מימשו מחזיקי אופציות אלה את האופציות שלהם עד ליום המסחר שלפני יום האקס.

(ד) התאמה בגין חלוקת דיבידנד –

ככל שהחברה תחלק דיבידנד, אשר התאריך הקובע לחלוקתו יחול לפני יום המימוש, לא יחול שינוי במספר המניות שתוקצינה בגין מימוש האופציות, אך החל מהיום בו תיסחרנה מניות החברה אקס דיבידנד, יהיה מחיר המימוש של האופציות שווה למחיר המימוש הקודם בניכוי סכום הדיבידנד למניה ברוטו (לפני מס) שחולק לבעלי מניות החברה. יובהר, כי בכל מקרה מחיר המימוש לא יפחת מערך הנקוב של מניות המימוש.

ההתאמות המפורטות לעיל אינן ניתנות לשינוי.

(6) כל המניות שתנבענה ממימוש האופציות תוקצינה על שם החברה לרישומים לזכות חשבון חבר הבורסה שבו יתנהל חשבון חברת הניהול.

(7) בהתאם להנחיות הבורסה, לא יבוצע מימוש ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון ("אירוע חברה"). כמו כן, אם חל יום האקס של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא יבוצע מימוש ביום האקס כאמור.

חברת הניהול תהא רשאית למכור, להעביר או להמחות את האופציות הנ"ל ללא כל הגבלה, ובכלל זה להורות כי האופציות הנ"ל, כולן או חלקן, יוקצו ישירות לעובדי חברת הניהול ו/או לצדדים שלישיים.

לפרטים על ויתור חברת הניהול על הקצאת אופציות להן היא זכאית מכח הסכם הניהול בגין הנפקת ניירות ערך של החברה בשנת 2023, ראו סעיף 14 בתקנה 22 להלן.

יודגש, כי דמי הניהול לחברת הניהול לא נקבעו כפונקציה של שעות העבודה שיושקעו על ידי נותני שירותים מטעמה של חברת הניהול, של התמהיל הפנימי של השירותים ונותני השירותים או של זהות נותני השירותים, וכי אלו עשויים להשתנות מעת לעת, בהתאם לסמכותה של חברת הניהול למנות ולהעביר נושאי משרה ונותני שירותים מטעמה מתפקידם. שינויים פרסונליים בהרכב נותני השירותים ושינויים בהיקף או בתמהיל שעות העבודה המושקעות בהעמדת השירותים לא ישנו את דמי הניהול המשולמים, מבלי לגרום מהתחייבויותיה של חברת הניהול להעמיד שירותים בהתאם להוראות הסכם הניהול, לרבות התחייבותה להעמיד מנכ"ל בהיקף משרה של 100% לפחות, סמנכ"ל כספים בהיקף משרה כקבוע בהסכם הניהול ודירקטורים (לרבות יו"ר) כקבוע בהסכם הניהול. בנוסף, יובהר כי דמי הניהול לחברת הניהול אינם כוללים תמורה כלשהי בגין כהונתם של מר חיים (הרש) פרידמן כיו"ר דירקטוריון החברה ושל מר רון אבידן כדירקטור בחברה, וכי לא תשולם לאזורים השקעות תמורה כלשהי בגין כהונתם בתפקידים האמורים.

9.2.7 הוראות נוספות

(א) חברת הניהול התחייבה לשפות את החברה בגין סכומים והוצאות אשר תידרש החברה לשלם בקשר עם כל טענה או דרישה או תביעה כנגד החברה אשר עניינה קיום יחסי עובד ומעביד בין חברת הניהול או מי מטעמה (לרבות עובדיה) לבין החברה או מי מטעמה.

(ב) החברה תכלול את הדירקטורים מטעם חברת הניהול ואת נושאי המשרה שיכהנו בה על פי הסכם הניהול בהסדרי הפטור והשיפוי אשר יחולו בחברה ביחס לנושאי משרה בה, ככל שיידרש על-ידי חברת הניהול.

(ג) כמו כן, החברה פטרה מראש, והתחייבה לשפות, את עובדי חברת הניהול והגורמים אשר יעמידו שירותים מטעמה ואשר אינם נושאי משרה בחברה ("הזכאים לשיפוי"), בגין כל חבות, הוצאה או תביעה מכל סוג ומין שהוא שיושתו עליהם בקשר עם מתן השירותים לחברה, לרבות הוצאות משפטיות סבירות, וזאת מיד עם קבלת דרישה לכך, ובכפוף לתנאים הבאים: (1) החבות, ההוצאה או התביעה לא נבעו ממעשה או מחדל בזדון או בחוסר תום לב של הזכאי לשיפוי; (2) הזכאי לשיפוי הודיע לחברה אודות אירוע המקנה לו זכות לשיפוי בתוך זמן סביר מהמועד בו נודע לו עליו; ו- (3) הזכאי לשיפוי אפשר לחברה לנהל את ההגנה בכל תביעה בגין אירוע המקנה לזכאי לשיפוי זכות לשיפוי על פי סעיף זה.

(ד) חברת הניהול התחייבה בהתחייבות לשמירת סודיות ולאי תחרות, בנוסח שהוסכם, הן במהלך תקופת הסכם הניהול והן לאחריה, והתחייבה להחיל התחייבות כאמור גם על עובדיה.

(ה) בהסכם הניהול נקבע מנגנון בוררות לפיו, בכפוף לכל דין, כל סכסוך או חלוקי דעות שיתגלו בין הצדדים, בכל הקשור להסכם הניהול או כל הוראה מהוראותיו, יובאו באופן בלעדי וייחודי לבוררות.

9.2.8 בדבר מו"מ לעדכון תנאי הסכם הניהול והייזום, ראה סעיף 10

9.3 הסכם הייזום

ביום 3 בפברואר 2020 התקשרה החברה עם חברת הניהול בהסכם ייזום אשר עיקר תנאיו מובאים להלן.

9.3.1 שירותי ניהול הייזום

(א) חברת הניהול תעמיד לחברה את שירותי ניהול הייזום, באמצעות עובדיה ו/או מי מטעמה, ובמסגרת זו תספק חברת הניהול שירותי ניהול ייזום בנושאים הבאים:

(1) ליווי בתכנון הפרויקט עד להקמתו - בחירת אדריכלים ויועצים מקצועיים, ניהול תכנון הפרויקט, ניהול תהליכי השבחה לקרקע (ככל שרלוונטי), קידום תהליכי רישוי והוצאת היתרים לפרויקט, ניהול תהליך התכנון מול יועצי התחזוקה, ניהול מכרז קבלנים, בחירת קבלנים וניהול משא ומתן מול הקבלן, ניהול עבודות הביצוע של הקבלן.

(2) ניהול הקמת הפרויקט - ניהול חוזה הקבלן והוצאת התשלומים, ניהול הפיקוח על עבודות הקבלן, הוצאת טופס 4 לפרויקט, ניהול תקופת הבדק לפרויקט, ניהול קידום, שיווק, מיתוג ופרסום הפרויקט.

(3) ניהול עליון - ניהול כללי של כל תהליך הייזום.

(ב) יובהר, כי ההחלטה על ביצוע פרויקט שיומלץ על ידי חברת הניהול תהיה מסורה לאורגנים המוסמכים של החברה, בהתאם לנוהל שייקבע על ידי דירקטוריון החברה.

9.3.2 התחייבויות חברת הניהול

(א) למעט הענקת השירותים לחברה בהתאם להוראות הסכם הייזום והסכם הניהול או כפי שיוסכם בין הצדדים לאחר חתימתו של הסכם הייזום, לא תעסוק חברת הניהול בכל עיסוק אחר בתקופת תוקפו של הסכם הייזום.

(ב) חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע, בתיאום מראש עם החברה, נהלים והוראות בקשר לניהול וביצוע שירותי ניהול הייזום וכן לשנותם מעת לעת, בתיאום מראש עם החברה, ובלבד שהנהלים יעלו בקנה אחד עם הסכם הייזום ועם מעמדה של החברה כקרו להשקעות במקרקעין.

(ג) חברת הניהול תישא בכל ההוצאות המתבצעות בידי עובדיה (קרי, ללא עלויות ספקים חיצוניים, כגון מתווכים, עורכי דין, שמאים, יועצים פיננסיים, יועצי מס, אדריכלים, קבלנים וכיו"ב) בקשר עם מתן שירותי ניהול הייזום וכן תישא בעצמה ועל חשבונה, כלפי העובדים אשר יועסקו על-ידיה במסגרת מתן השירותים לחברה על-פי הסכם הייזום, בכל חבות חוקית החלה על מעביד כלפי עובד לפי כל דין הסכם או הסכם קיבוצי (לרבות דיווח למוסד לביטוח לאומי ולרשויות המס, תשלום שכר, פיצויי פיטורים, הפרשות פנסיוניות, חופשה, תשלום דמי מחלה, תשלום דמי הבראה וכיו"ב), ותבצע את כל התשלומים ותישא בכל המסים החלים עליה לפי כל דין במלואם ובמועדם.

(ד) חברת הניהול התחייבה להמציא לחברה, מיד עם דרישתה, כל מידע בנוגע לחברת הניהול ולנושאי משרה בה אשר יידרש לצורך דיווחי החברה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התקנות על-פיו, והנחיות רשות ניירות ערך.

(ה) חברת הניהול התחייבה כי לא תעמיד את עצמה ולא תהיה במצב העלול ליצור ניגוד אינטרסים או עניין אישי, במישרין או בעקיפין, בינה לבין החברה, עסקיה ובמסגרת מתן שירותי ניהול הייזום על ידיה לחברה. מובהר, כי בפעילויות השקעה של אזורים השקעות או מי מעובדיה או נושאי המשרה בה, לרבות אם אלו מעמידים שירותים לחברה מכוח הסכם הניהול, אין משום הפרה של הוראות סעיף זה, ובלבד שהן מותרות על פי התחייבות תיחום הפעילות כמתואר בסעיף 24(4) לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי.

(ו) חברת הניהול התחייבה שלא לבצע ולגרום לכך שמי מטעמה לא יבצעו פעולה המהווה הפרת חובת אמונים כלפי החברה. כמו כן, התחייבה חברת הניהול כי במשך תקופת ההתקשרות על-פי הסכם הייזום, חברת הניהול או מי מטעמה לא יקבלו כל תשלום או טובת הנאה אחרת, מכל צד שלישי בקשר עם השירותים שהם מעניקים לחברה על פי הסכם הייזום. להסרת ספק מובהר, כי עובדים של חברת הניהול או נותני שירותים לחברת הניהול עשויים לקבל שכר או תגמול מאזורים השקעות בקשר עם השירותים

שהם יעניקו לחברה על פי הסכם הייזום, וכן כי אזורים השקעות תקבל שכר מחברת הניהול בגין שירותים שהיא תעניק לחברת הניהול לצורך ביצוע הסכם הייזום.

(ז) חברת הניהול התחייבה לערוך ולקיים על חשבונה במשך כל תקופת הסכם הייזום, את כל הביטוחים הדרושים על פי חוק ו/או בהתאם לדרישתה הסבירה של החברה (לרבות ביטוח אחריות מקצועית) ולפי חוות דעתו של יועץ הביטוח של החברה, לצורך מתן שירותי ניהול הייזום, על פי הסכם הייזום אצל חברת ביטוח מורשית כדין. חברת הניהול תמציא לחברה מעת לעת אישור בדבר עריכת ביטוח כנדרש על פי הסכם הייזום.

9.3.3 התחייבויות החברה

החברה תישא בהוצאות שכר טרחה, החזר הוצאות המשולמות לצדדים שלישיים (כגון: עו"ד, מתווכים, שמאים, אדריכלים, קבלנים, יועצי מס), בתשלומים לרשויות ולצדדים שלישיים ובעלויות הקמת הפרויקטים.

9.3.4 תקופת הסכם הייזום

(א) הסכם הייזום יעמוד בתוקפו לתקופה של שבע שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית⁵.

(ב) כל אחד מהצדדים להסכם הייזום, רשאי לסיימו בהודעה בכתב לצד השני במידה והוגשה בקשה לכינוס נכסים, לפירוק או להסדר עם נושים ו/או בקשה דומה אחרת כנגד אחד הצדדים והליכים כאמור לא הופסקו בתוך 90 ימים.

(ג) החברה תהיה רשאית להפסיק את הסכם הייזום לאלתר, ללא צורך במתן הודעה מראש - (1) במקרים שבהם חברת הניהול או מי מטעמה (לרבות עובדיה), ביצע מעשה שיש בו משום ניגוד עניינים מהותי לענייניה של החברה או גרם נזק לחברה בזדון או ברשלנות חמורה, או ביצע עבירה פלילית הקשורה לחברה; או - (2) נבצר מחברת הניהול מכל סיבה שהיא, להמשיך ליתן שירותי ייזום לתקופה העולה על 180 ימים. במקרים אלו, לא תהיה לחברת הניהול או למי מטעמה, טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ומי מטעמה בקשר לביטול הסכם הייזום כאמור.

(ד) בכל מקרה של סיום הסכם הייזום, מכל סיבה שהיא, החברה תהא רשאית לפנות לעובדי חברת הניהול - כולם או חלקם ולהעסיק אותם בהעסקה ישירה על-ידי החברה החל מתום תקופת הסכם הייזום. במקרה של סיום הסכם הייזום לקראת תום תקופתו על-פי הסכם הייזום, פניה כאמור יכול ותעשה לא לפני 6 חודשים לפני תום תקופת הסכם הייזום (במידה ולא הוסכם על הארכתו עד אותו מועד).

9.3.5 התמורה

(א) בגין שירותי ניהול הייזום חברת הניהול זכאית לדמי ניהול הייזום בגובה 3% מסך השווי ההוגן של כל הפרויקטים בהקמה אותם מבצעת החברה, כפי שזה משתקף בסעיף "נדל"ן להשקעה" בדוחות הכספיים של החברה, בנטרול עלויות רכישת קרקע/פרויקט⁶. דמי ניהול

⁵ ביום 1 ביוני 2020, ועדת הביקורת של החברה אישרה כי תוקף של 7 שנים להסכם הייזום הינו סביר בנסיבות העניין וזאת בהתאם לסעיף 275(א1)(2) לחוק החברות.

⁶ לעניין זה, "עלות רכישת קרקע/פרויקט" – העלות שנקבעה במכרז או בהסכם הרכישה, לפי העניין, בתוספת מיסי רכישה ועלויות עסקה.

הייזום בגין הפרויקט ישולמו החל ממועד הוצאת היתר בנייה לפרויקט ועד לקבלת טופס 4 בגין הפרויקט.

(ב) דמי ניהול הייזום כאמור ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון, בתוך 14 ימים ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם ("מועד תשלום רבעוני"). התשלום הראשון של דמי ניהול הייזום בגין כל פרויקט יחושב מתוך השווי ההוגן של הפרויקט כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם. התשלומים הבאים יחושבו על בסיס הגידול בשווי ההוגן נכון לתום הרבעון הקודם ביחס לשווי ההוגן בתום הרבעון שקדם לו. ככל שחל קיטון בשווי ההוגן בין רבעון לרבעון הקודם לו, ובהתאם - יניב חישוב דמי ניהול הייזום לעיל תוצאה שלילית ("סכום הקיזוז"), תקיזז החברה את סכום הקיזוז מתשלום דמי ניהול הייזום הבא שתשלם לחברת הניהול.

(ג) על אף האמור לעיל, במועד שבו יסתיים הסכם זה כאמור בסעיף 9.3.4 לעיל לפני תום תקופת ההסכם, ישולם לחברת הניהול סך של 3% מסך הגידול בשווי ההוגן של הפרויקטים אשר למועד סיום ההסכם הוחל בייזומם, אך שטרם נסתיימו, ואשר לאותו מועד נרכשה בהם כבר הזכות הקניינית ("הפרויקטים שטרם הושלמו") לעומת השווי ההוגן האחרון אשר לפיו שולמו לחברה דמי ניהול הייזום רבעוניים כמפורט לעיל. השווי ההוגן של הפרויקטים שטרם הושלמו ייקבע על פי הערכת שמאי.

(ד) לתשלומי דמי ניהול הייזום יתווסף מע"מ כדין.

9.3.6 הוראות נוספות

בהסכם נכללו הוראות נוספות לעניין שיפוי, בוררות וסודיות בדומה להסכם הניהול (ראו סעיף 9.2.7 לעיל).

10. מו"מ לעדכון תנאי הסכם הניהול והייזום

ביום 27 בדצמבר, 2023 הודיעה חברת הניהול על נכונותה לנהל מגעים עם החברה בנוגע להפחתת דמי הניהול וביצוע עדכונים נוספים בהסכם הניהול ובהסכם הייזום. למועד הדוח מתקיימים מגעים בין החברה (באמצעות ועדת אד-הוק שמונתה לצורך כך) לבין חברת הניהול בקשר לעדכון ההסכמים. יובהר, כי אין כל ודאות לכך שהמגעים עם חברת הניהול יבשילו לכדי הסכמים מחייבים, שכן הם מותנים בהצלחת המגעים בין הצדדים. כמו כן, עדכון ההסכמים כפוף לקבלת אישור האורגנים המוסמכים של החברה וחברת הניהול בהתאם להוראות הדין, ובכלל זאת קבלת אישור ועדת הביקורת, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

11. הסכם בין החברה לבין אזורים השקעות ואזורים בנין

נכון למועד הדוח, אזורים השקעות הנה בעלת השליטה, כמשמעות המונח בסעיף 268 לחוק החברות, בחברה בעקיפין, דרך החזקותיה באזורים בנין. אזורים השקעות פועלת, באמצעות אזורים בנין, בתחום הבניה למגורים. במסגרת הסכם מיום 3 בפברואר 2020 בין החברה לבין אזורים השקעות ואזורים בנין (אשר יכוננו להלן יחד, לשם הנוחות: "אזורים"), הוסדרו הנושאים המפורטים להלן:

11.1 התחייבות בקשר עם תיחום פעילות

אזורים התחייבה כלפי החברה כי בכפוף להשלמת הנפקת מניותיה של החברה לציבור על פי התשקיף ורישומן למסחר בבורסה, וכל עוד (א) אזורים הינה בעלת השליטה בחברת הניהול או בחברה; וכן - (ב) חברת הניהול מעניקה לחברה שירותי ניהול על פי הסכם הניהול:

(א) למעט נכסים מוחרגים כמפורט להלן, אזורים לא תרכוש ולא תשקיע (במישרין או בעקיפין - באמצעות תאגידים בשליטתה) בנכס מניב לדיור להשכרה⁷ או בפרויקט בייזום לדיור להשכרה⁸ ("נכס חדש" או "עסקה חדשה", לפי העניין⁹), שלא באמצעות החברה, אלא לאחר שניתנה לחברה זכות סירוב ראשון, כמפורט להלן, וזו לא הופעלה על ידי החברה על פי תנאיה:

(1) אזורים תפנה לחברה בהצעה כי היא תרכוש את הנכס החדש, תשקיע בנכס החדש או תתקשר בעסקה החדשה, לפי העניין ("ההצעה").

(2) ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון החברה, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 10 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטה בקשר עם ההצעה ("תקופת הסירוב").

(3) החלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה בלבד. לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בוועדת הביקורת בתוך 3 ימי עסקים ממועד החלטת הדירקטוריון בנושא, והחלטת ועדת הביקורת על דחיית ההצעה תהיה סופית. היה וועדת הביקורת החליטה שלא לאשר את דחיית ההצעה על-ידי החברה, תועבר ההצעה לדיון נוסף של דירקטוריון החברה בתוך 3 ימי עסקים ממועד החלטת ועדת הביקורת, ובמידה וזה ישוב וידחה את ההצעה, תהיה דחייה זו סופית. יובהר, כי במקרה שוועדת הביקורת דחתה את ההצעה או במקרה שדירקטוריון החברה דחה את ההצעה בשנית לאחר שוועדת הביקורת החליטה שלא לאשר את דחיית ההצעה, תהא אזורים רשאית (בין במישרין ובין בעקיפין) לקבל את ההצעה.

(4) בכל מקרה של העדר הענות של דירקטוריון החברה ו/או ועדת הביקורת, לפי העניין, עד לתום התקופות המפורטות לעיל, וזאת מסיבות שאינן תלויות באזורים, תחשב ההצעה כאילו נדחתה בידי החברה כמפורט לעיל, ואזורים תהא רשאית לקבל אותה (בין במישרין ובין בעקיפין).

(5) בנוסף, במקרה ובו על אף הענות החברה להצעה לא ישתכלל בתוך 6 חודשים מתום תקופת הסירוב ("המועד הסופי") הסכם להשקעה בנכס החדש או לרכישתו ו/או להשקעה בעסקה החדשה בידי החברה (וזאת מסיבות שאינן תלויות באזורים) תהא אזורים רשאית (בין במישרין ובין בעקיפין) לבצע את ההשקעה ו/או הרכישה בכפוף למנגנון זכות הסירוב המתואר בסעיף זה לעיל, אשר יבוצע פעם נוספת.

⁷ נכס מקרקעין אשר כולל לפחות 50 יחידות דיור העונות על הגדרת מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה ואשר - (א) למעלה מ-50% משטחו הינו נכס מקרקעין לצרכי דיור להשכרה; או (ב) מרבית ההכנסות הצפויות ממנו, נובעות ממקרקעין לצרכי דיור להשכרה. מובהר, כי לעניין זה יראו גם מגורי סטודנטים, למעט פרויקטים להקמת מגורי סטודנטים בשיטת BOT כמקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה

⁸ מקרקעין לצרכי דיור להשכרה שיש לגביהם תכנית בניין עיר מאושרת ותקפה, המאפשרת הקמה של נכס מניב לדיור להשכרה. מובהר, כי לעניין זה יראו גם מגורי סטודנטים, למעט פרויקטים להקמת מגורי סטודנטים בשיטת BOT כמקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה

⁹ "נכס חדש" או "עסקה חדשה" - פרויקט בייזום לדיור להשכרה ונכס מניב לדיור להשכרה חדש, לרבות השליטה בתאגיד אשר עיקר פעילותו היא בהחזקה של נכסים כאמור, או עסקה להשקעה בנכס כאמור (למעט השקעה בתאגיד שאינה מקנה בו שליטה).

(6) במידה וחלפה תקופה של 6 חודשים ממועד דחיית ההצעה כאמור לעיל (בין בפועל ובין בהעדר הענות) או מן המועד הסופי, לפי העניין, או במקרה בו תנאי ההצעה ישתנו לאחר דחיית ההצעה או העדר היענות להצעה בידי החברה כאמור, תפנה אזורים לחברה בהצעה חדשה אשר כוללת את התנאים החדשים, והוראות סעיף זה יחולו על הצעה כאמור.

(7) כמו כן, במידה שידרשו לעניין אישור ההצעה אישורים מאת אורגנים של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, אזי ידחה המועד הסופי במספר הימים המינימלי הקבוע בדין הדרוש לצורך זימון האורגנים האמורים לצורך אישור הצעה כאמור.

(ב) יצוין, כי התחייבות כמפורט לעיל תחול לגבי פעילות בישראל בלבד, ורק כל עוד לחברה יש נכסים או פעילות בה, ולא תחול על: (א) יזמיים או פרויקטים של התחדשות עירונית ("פינוי בינוי"), להקמת נכסי דיור להשכרה על קרקעות הקיימות ומוחזקות נכון למועד חתימת מכתב ההתחייבות בידי אזורים (במישרין או בעקיפין באמצעות חברות בנות); ו/או (ב) נכסים אשר אזורים (במישרין או בעקיפין) התקשרה בגינם עם צד שלישי עובר למועד הפיכת החברה לחברה ציבורית; ו/או (ג) פעילותה של שיכון ופיתוח ניהול נכסי משב"ש בע"מ, חברה בשליטתה של אזורים.

(ג) התחייבות אזורים תפקע במועד המוקדם מבין: (א) המועד בו תחדל אזורים מלהיות בעלת השליטה בחברת הניהול ובחברה; או - (ב) המועד בו חברת הניהול תחדל להעמיד שירותים לחברה, ובלבד שאזורים אינה בעלת השליטה בחברה נכון לאותו מועד.

(ד) יובהר, כי במידה שתדחה החברה הצעה כמפורט בסעיף (4)(1)(א) לעיל, תפעל החברה בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך 20-101 (גילוי בדבר הסדרי תיחום פעילות) כפי שתהיה בתוקף באותה עת, וככל שהדבר נדרש בה - תדווח על דחיית ההצעה באופן ובפירוט הנדרשים בעמדת הסגל האמורה.

11.2 מתן זכות לשימוש בסימן המסחר "אזורים"

אזורים העניקה לחברה, ללא תמורה, את הזכות לעשות שימוש בסימן המסחר (שאינו רשום) "אזורים", כחלק מפעילותה השוטפת של החברה כקרון להשקעות במקרקעין, וזאת כל עוד הסכם הניהול הינו בתוקף, ובכפוף לתיאום מראש עם מנהל המותג באזורים. החברה התחייבה כי לא תעביר או תמחה את הזכות לעשות שימוש בסימן המסחר. כן התחייבה החברה כי במועד סיומו של הסכם הניהול מכל סיבה שהיא, תחדל לעשות שימוש בסימן המסחר ותפעל להחלפתו בסימן מסחר שונה בתוך 3 חודשים ממועד סיום הסכם הניהול.

11.3 הסדרת תנאים להעמדת ערבויות והתחייבויות חברת אם בידי אזורים לחברה - ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023.

11.4 הוראות כלליות בקשר עם הערבויות:

1. בהסכם נקבע, כי להסרת ספק אין בהוראותיו כדי לחייב את אזורים להעמיד ערבות כלשהי לטובת החברה.

2. ככל שהחברה תוכרז כזוכה בהליך תחרותי לגבי פרויקט שעבורו הוצאה ערבות אזורים כאמור לעיל, או ככל שתתקשר בהסכם מחייב בקשר עם פרויקט כאמור (אם לא מתקיים

לגביו הליך תחרותי), תכלול החברה, במסגרת הדיווח אודות הזכיה / ההתקשרות, פרטים אודות הערבות.

3. כן נקבע בהסכם, כי בכל מקרה של מימוש ערבות חברת אם או ערבות פיננסית שתעמיד אזורים לטובת החברה, תהיה לאזורים זכות חזרה מלאה לחברה בגין כל נזק, הפסד, חבות או הוצאה ישירים אשר ייגרמו לאזורים בקשר עם העמדת הערבות והחברה תשפה את אזורים בגין כל נזק, הפסד, חבות או הוצאה כאמור.
4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר כי בכל מקרה אזורים תהיה רשאית להתנות את העמדת הערבות בקבלת שעבוד (מדרגה ראשונה או - ככל שהנכס ישועבד לטובת מממן או צד ג' - נחות לשעבוד כאמור) על זכויותיה של החברה בנכס שלצורך רכישתו הועמדה הערבות, ו/או תקבולים ממנו. ו/או שעבוד אחר שיוסכם על הצדדים.
5. עוד, נקבע בהסכם כי ההסכמות הנוגעות להעמדת ערבויות בידי אזורים כמפורט בסעיף קטן (3) זה יהיו בתוקף ביחס לערבויות אשר הוצאו במשך תקופה של שבע שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית (ולהסרת ספק, ביחס לערבויות שהוצאו בתקופה האמורה, יוסיפו הוראות ההסכם לחול אף לאחר חלוף התקופה האמורה וכל עוד לא בוטלו)¹⁰.

11.5 הסדרת רכישת נכסים עבור החברה

לאור אופי הפרויקטים אותם מעוניינת החברה להקים, אשר על רבים מהם תידרש התמודדות בהליכים מכרזיים או דומים מול רשויות מדינה או רשויות מוניציפליות, אשר אפשר כי החברה לא תעמוד בעצמה בתנאים הדרושים להשתתפות בהם (כגון דרישות הון עצמי מינימלי), הסכימו הצדדים כדלקמן:

- (א) במידה שדירקטוריון החברה יאשר את השתתפות החברה בהליך מכרזי או אחר, אשר החברה איננה עומדת בתנאים להשתתפות בו, ולאחר שהחברה פעלה (ככל שרלוונטי, במסגרת בקשות הבהרה) מול עורך ההליך בניסיון להסיר את התנאים המונעים את השתתפותה כאמור, ואלה לא הוסרו, תהיה החברה רשאית, לאחר אישור ועדת הביקורת שלה, לפנות לאזורים בבקשה שזו תציע הצעה באותו הליך ותרכוש את הנכס (לרבות בנאמנות) עבורה, ובלבד שהנכס ניתן להעברה מאזורים לחברה בתוך פרק זמן קצר.
- (ב) אזורים תהיה רשאית (אך בכל מקרה לא חייבת) להיענות לבקשת החברה, וככל שתחליט לעשות כן, תמסור לה הודעה בנושא זה עובר להגשת הצעתה בהליך. היה ותתקבל הצעת אזורים, תעביר אזורים את הנכס הנרכש לחברה מוקדם ככל הניתן לאחר רכישתו בכפוף לאישורי הצדדים השלישיים הנדרשים לפי ההליך, בתמורה למחיר העלות בו נשאה אזורים בקשר עם הנכס, לרבות הוצאות רכישה.
- (ג) בהסכם נקבע, כי להסרת ספק אין בהוראותיו לעיל כדי לחייב את אזורים להשתתף עבור החברה בהליך כלשהו לרכישת נכס. כמו כן נקבע, כי בקשת החברה מאזורים להשתתף עבורה בהליך כאמור תהא בלתי הדירה החל במועד שבו הצעה שהגישה אזורים תהפוך לכזו, ותחייב את החברה בתמורה המפורטת בסעיף קטן (ב) לעיל.

¹⁰ ביום 1 ביוני 2020, ועדת הביקורת של החברה אישרה כי תקופה של 7 שנים להסכמות הנוגעות להעמדת הערבויות שהוצאו, הינה תקופה סבירה בנסיבות העניין וזאת בהתאם לסעיף 275(א1)(2) לחוק החברות.

(ד) ההסכמות הנוגעות לרכישת נכסים עבור החברה בידי אזורים כמפורט בסעיף קטן (4) זה יהיו בתוקף לתקופה של שבע שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית¹¹.

11.6 הסדרת העמדת מימון עתידי מאת אזורים - ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023.

12. הלוואות בעלים

ממועד הקמתה, העמידה אזורים בנין מעת לעת הלוואות לחברת הנכסים (ראו תקנה 11 לעיל) לצורך פעילותה, לרבות בדרך של תשלום עבור חברת הנכסים של סכומים שונים ("הלוואות הבעלים"). בהתאם להסכם הקצאת המניות והמכר, סכום בגובה של כ- 85 מיליון ש"ח מתוך הלוואות הבעלים נמכר לחברה והומר להון מניות של החברה במסגרת השקעת אזורים בנין בהון החברה כאמור באותו הסכם. יתרת הלוואות הבעלים, בתוספת תשלום ע"ח יתרות מזומנים נוספות בפרויקט אשדוד (שאינן נכללות בשווי ממכר אשדוד) בסך של כ- 36 מיליון ש"ח שולמו לאזורים בנין בסמוך לאחר השלמת ההנפקה. נכון למועד הדוחות הכספיים ועד בסמוך למועד אישורם, אין לחברה הלוואות בעלים.

13. ביטוח

לפרטים אודות רכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות עבור דירקטורים שהם בעלי שליטה או קרובם, ראו סעיף 28 להלן.

14. הקצאת זכויות

א. ביום 7 בדצמבר 2023 הנפיקה החברה 23,502,976 מניות רגילות ו-16,452,083 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, מכח דוח הצעת מדף להנפקת זכויות כמפורט בסעיף 2(א) לעיל ("הנפקת הזכויות"). הנפקת הזכויות אושרה, למען הזהירות, בהתאם להוראות תקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות") לאור העניין האישי האפשרי של בעלת השליטה בחברה, אזורים השקעות, בשל החזקותיה בחברת הניהול, בהנפקת הזכויות, וזאת לנוכח תנאי אופציות לא רשומות שהוקצו לחברת הניהול, ולפיהן במקרה שיוצעו לבעלי המניות של החברה, בדרך של זכויות, זכויות לרכישת ניירות ערך כלשהם, החברה תציע זכויות באותם תנאים, גם למחזיקי האופציות כאמור, וכן לנוכח הוראות הסכם הניהול בין החברה לבין חברת הניהול שלפיו במקרה בו תקצה החברה מניות ו/או ניירות ערך המירים למניות, בין היתר במסגרת הנפקה לציבור, החברה תקצה לחברת הניהול, ללא כל תמורה נוספת, אופציות (לא רשומות) בשיעור השווה ל-5% מסך המניות ו/או ניירות הערך ההמירים אשר יוקצו במסגרת ההנפקה במחיר ההנפקה, כמפורט בסעיף 9.2.6 (ב) לעיל.

ב. ביום 19 בדצמבר 2023 ביצעה החברה הנפקה פרטית של 60,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') בדרך של הרחבת סדרה כמפורט בסעיף 2 לעיל.

על אף זכאותה של חברת הניהול לקבלת אופציות בגין הנפקת הזכויות ובגין ההקצאה הפרטית כאמור בסעיף זה לעיל, הודיעה חברת הניהול לחברה כי היא מוותרת על קבלת האופציות. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה אזורים השקעות ביום 12 בדצמבר 2023 וכן דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 18 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-134955 ו-2023-01-137199, בהתאמה).

¹¹ ביום 1 ביוני 2020, ועדת הביקורת של החברה אישרה כי תקופה של 7 שנים להסכמות ביחס לרכישת נכסים, הינה תקופה סבירה בנסיבות העניין וזאת בהתאם לסעיף 275(א2) לחוק החברות.

15. עסקאות זניחות

- ביום 19 במרץ 2023 אישרה ועדת הביקורת רף זניחות בקשר עם עסקאות בעל שליטה.
- דירקטוריון החברה קבע, כי עסקת בעל שליטה, תחשב כ"עסקה זניחה" אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים:
- א. העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה, לרבות אך לא רק, עסקאות לרכישה, מכירה, שכירות וניהול של נכסי מקרקעין ורכישת נכסים וקבלת שירותים לצורך רכישה, מכירה, השכרה או הקמה של פרויקטי נדל"ן;
 - ב. העסקה הינה בתנאי שוק, תנאי ההתקשרות הינם תנאים מקובלים בשוק הרלוונטי. תנאי השוק ייבחנו ביחס לעסקאות דומות ככל האפשר מאותו סוג שהחברה מתקשרת בהן שאינן עסקאות בעל עניין וביחס לעסקאות מאותו סוג הנעשות במשק, ככל שמידע כזה הינו קיים וזמין; וכן-
 - ג. עסקה שהשפעתה על רווחי החברה רכושה או התחייבויותיה נמוכה מ- 1% מהמדד הרלוונטי, ובכל מקרה היא אינה עולה על מיליון ש"ח. המדדים הרלוונטיים: (1) סך הנכסים של החברה במאוחד - ביחס לעסקאות מכירה או רכישה של נכסים לא שוטפים, השקעות בנכסים, לרבות השקעות בנכסי נדל"ן מניב ובחברות מוחזקות, מלאי מקרקעין או רכוש קבוע וכיו"ב; (2) סך ההתחייבויות של החברה במאוחד - ביחס לעסקאות בהן נוצרת התחייבות כספית של החברה לבעל השליטה; (3) סך ההכנסות בדוחות הכספיים המאוחדים - ביחס לעסקאות השכרה הכוללות או שאינן כוללות דמי ניהול; (4) 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 וכיו"ב.
- במידה שאף 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 חישובו.
- ד. במידה שישנן עסקאות בעלי עניין נפרדות אשר יש בנייהן תלות, הן תחשבנה לצורך נוהל הזניחות כעסקה אחת. עסקאות מאותו סוג שבוצעו בשנה קלנדרית מסויימת יבחנו לאחר צירופן יחדיו. עסקאות נפרדות שאין בנייהן תלות ושאינן נספרות עם עסקאות אחרות מסוגן כאמור לעיל, ייבחנו כעסקה נפרדת ובודדת כל אחת.
 - ה. במקרה בו בעסקה מסוימת אין לחברה את מלוא הזכויות והחובות בעסקה, תחושב אמת המידה הכמותית, לפי חלקה היחסי של החברה בעסקה.
- על אף האמור לעיל, בחינת שיקולים איכותיים של התקשרות כאמור, לרבות מאפייני ההתקשרות והחשיבות בפרסום פרטיה, עשויה להוביל לסתירת החזקה הכמותית הקבועה דלעיל בדבר זניחות העסקה.
- בישיבתה מיום 12 בנובמבר 2023, סקרה ועדת הביקורת של החברה את אופן יישום הכללים האמורים לעיל על ידי החברה, ואת עסקאות בעלי העניין שהחברה התקשרה בהן בשנת 2023 ואשר סווגו כעסקאות זניחות על פי אותם הכללים. 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: 2024-01-003711), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.
16. 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: 2024-01-003711), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

17. הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים (תקנה 24א) – במונחי כמות

הון רשום	הון מונפק	אופציות המירות למניות החברה	אגרות חוב (סדרה ב') ההמירות למניות החברה	אופציות לאגרות חוב (סדרה ב') ההמירות למניות החברה	אופציות (לא רשומות) ההמירות למניות החברה	אופציות רשומות למסחר המירות למניות החברה
10,000,000,000	94,603,196	2,000,000 (*)	240,000,000 (**)	90,000 (***)	450,011 (****)	16,452,083

(*) נכון למועד הדוח, 160,000 אופציות מתוכן טרם הוקצו. 1,600,000 אופציות מתוך סך האופציות הוקצו לחברת הניהול וכן 240,000 אופציות מתוך סך האופציות, הוקצו למנכ"ל החברה. לפרטים אודות הקצאת האופציות, ראו דוח מידי בדבר הקצאה פרטית שפרסמה החברה ביום 19 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-081133) וכן דוח מידי אודות הקצאה פרטית למנכ"ל החברה, מיום 2 במאי 2022 (ותיקון לו מיום 21 ביוני 2022) (מס' אסמכתא: 2022-01-053932 ו- 2022-01-076810, בהתאמה), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

(**) [אגרות החוב (סדרה ב') ניתנות להמרה לעד 9,191,083 מניות רגילות של החברה, בכפוף להתאמות כמפורט בסעיף 1.9.4 לדוח הצעת המדף מיום 13 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-006397), כאשר כמות המניות הרגילות שתנבענה האמורה לעיל, מחושבת על פי שער ההמרה הראשון כהגדרתו בסעיף 1.9.2.2 לדוח הצעת המדף מחודש ינואר.

(****) 90,000 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל- 9,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') שטרם הוקצו. לפרטים אודות הקצאת האופציות לאגרות חוב (סדרה ב') של החברה, ראו דוח מידי של החברה מיום 22 באוגוסט 2022 (מספר אסמכתא – 2022-01-106585) הנכלל בדוח זה על דרך הפניה. נכון למועד הדוח, טרם נתקבל אישור הבורסה להקצאת האופציות האמורות.

(*****) נכון למועד הדוח, הוקצו 396,010 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל- 396,010 מניות רגילות של החברה, לחברת הניהול בגין הקצאת הזכויות שביצעה החברה. יתרת האופציות להן זכאית חברת הניהול בגין ההקצאה, בסך של 54,001 אופציות, יכול שיוקצו למנכ"ל החברה בהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות עמו, וזאת על פי בקשת חברת הניהול ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על-פי דין. לפרטים נוספים ראו תקנה 21, סעיף (ב) לעיל.

18. מרשם בעלי מניות (תקנה 24ב)

למרשם בעלי המניות של החברה, ראו נספח לדיווח המידי של החברה מיום 07 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-003711), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

19. מען רשום (תקנה 25א)

המען הרשום של התאגיד: ארניה אוסוולדו 32, תל אביב- יפו

כתובת הדואר האלקטרוני: lilach@azorim.co.il

טלפון ופקסימיליה: 03-5632657 ; 03-7613405

20. הדירקטורים של החברה (תקנה 26)

להלן פירוט לגבי כל אחד מהדירקטורים של החברה:

שם:	חיים (הרש) פרידמן	רון אבידן	רון מאור	אפרת טולקובסקי	דניאל ברנשטיין
תפקיד	יו"ר דירקטוריון	דירקטור	דירקטור	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני
מספר זהויה	דרכון קנדי AD855533	תעודת זהות 024163743	תעודת זהות 059133082	תעודת זהות 059275826	תעודת זהות 051862241
תאריך לידה	1.7.1950	7.11.1968	18.11.1964	15.3.1965	25.1.1954
מען להמצאת כתבי בי-דין	ארניה אוסולדו 32, תל אביב	ניצנה 9 תל אביב	הבנים 24, רמת השרון ישראלית	ישעיהו 27, תל אביב	תמיר שמואל 3, תל אביב
נתינות	קנדית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה כדירקטור	2.2.2020	11.12.2019	14.5.2020	13.5.2020	14.5.2020
חברות בוועדת דירקטוריון¹⁵	---	---	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת הכספיים לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים
האם הינו ד"צ / דב"ת?	לא	לא	לא	לא	לא
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / כשירות מקצועית	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
הדירקטור הינו עובד של החברה, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	יו"ר דירקטוריון אזוריים השקעות	מנכ"ל אזוריים השקעות ודירקטור בחברות בנות פרטיות שבבעלותה	לא	לא	לא
השכלה	משפט מסחרי וחשבונאות	מוסמך (EMBA) במנהל עסקים אוניברסיטת תל אביב בוגר בכלכלה וניהול אוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון במשפטים -Insead MBA	תואר ראשון בהנדסת אלקטרוניקה מאוניברסיטת תל אביב תואר שני במימון וחשבונאות מבית הספר למנהל עסקים ע"ש רקנאטי דוקטורט במימון וחשבונאות מבית הספר למנהל עסקים ע"ש רקנאטי	תואר ראשון בהנדסה כימית מאוניברסיטת באר שבע תואר ראשון בחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב
עיסוק ב- 5 השנים האחרונות	מנהל עסקים	מנהל כללי חברת עופר השקעות בע"מ (2012 - אפריל 2019)	מנכ"ל ישראלמקו (2021-כיום) מנכ"ל וסגן יו"ר במודיעין אנרגיה שותפות מוגבלת (2021-2010)	יו"ר משותפת באקוסיטי אס.אל יזמות ובניה בע"מ דירקטורית בחברת אקו סיטי אס.אל הנדסה ובניה בע"מ מנהלת כללית מכון מחקר גזית גלוב לחקר הנדלין במרכז הבינתחומי הרצליה בעלים של חברת אמנא זהב השקעות	מתן ייעוץ עסקי וליווי עסקאות בעיקר מתחום הנדלין דירקטור במנרב אחזקות בע"מ (לשעבר: קבוצת מנרב בע"מ) (2017-2021)
תאגידים בהם משמש כדירקטור	אזוריים השקעות ; Foustania Limited Elizabeth Investments Polystar ; Limited Fourier ; Group Fourtec ; Systems Ltd Fourier Technologies	חברות בנות פרטיות בקבוצת אזוריים	Accretion Acquisition Corp	אקו סיטי אס.אל יזמות ובניה בע"מ	רם אדרת הנדסה אזורית בע"מ קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ אפי נכסים בע"מ

¹² ביום 2 במאי 2023 אישרה אסיפה כללית שנתית של החברה את הארכת כהונתו של מר רון מאור כדירקטור בדירקטוריון החברה, לתקופת כהונה נוספת עד למועד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה.

¹³ ביום 2 במאי 2023 אישרה אסיפה כללית שנתית של החברה את מינויה של הגברת אפרת טולקובסקי כדירקטורית חיצונית בדירקטוריון החברה, לתקופת כהונה (שניה) בת שלוש שנים, החל ממועד אישור האסיפה הכללית של החברה.

¹⁴ ביום 2 במאי 2023 אישרה אסיפה כללית שנתית של החברה את מינויו של מר דניאל ברנשטיין כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה, לתקופת כהונה (שניה) בת שלוש שנים, החל ממועד אישור האסיפה הכללית של החברה.

¹⁵ יוער כי ועדת הביקורת משמשת גם כוועדת תגמול בהתאם להוראת סעיף 118א(ד) לחוק החברות.

שם:	חיים (הרש) פרידמן	רון אבידן	רון מאור	אפרת טולקובסקי	דניאל ברנשטיין
	H.F. Investments ;Ltd Beeri Towers ;Limited ;- King Solomon Ltd ; MIBA Star Ltd ; Adarim Star Ltd Columbia Enterprises Paltura ;Ltd Technologies Ltd				רוטשטיין נדל"ן בע"מ
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	לא	לא	לא	לא	לא

21. נושאי משרה בכירה של התאגיד (תקנה 26א)

להלן פירוט נושאי המשרה הבכירה של החברה שפריטיהם לא הובאו בהתאם לתקנה 26 כאמור בסעיף 20 לעיל, נכון למועד פרסום הדוח:

שם	ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת	ערן ענבים	עדי ראובני	עומר סגל	דניאל שפירא
תפקיד	חברת הניהול של החברה	מנהל כללי	מנהל ייזום ושיווק	סמנכ"ל כספים	מבקר פנים
מס' זיהוי	מספר שותפות 540281938	תעודת זהות 033943150	תעודת זהות 033625823	תעודת זהות 039438718	תעודת זהות 052755998
תאריך לידה	---	11.4.1977	11.1.1977	28.6.1984	21.7.1954
תאריך התאגדות/ תאריך תחילת הכהונה	4.6.2018	10.12.2019	6.2.2020	21.9.2022	18.8.2020
התפקיד אותו ממלא בחברה בת של החברה או בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	---	דירקטור בליווינג נכסים 1 בע"מ; דירקטור בליווינג אזורים ניהול בע"מ	מנהל תפעול ושיווק תחום דיוור להשכרה באזורים בנין	---	---
השכלה	---	מוסמך מנהל עסקים באוניברסיטת תל אביב; בוגר כלכלה וחשבונאות האוניברסיטה העברית ירושלים, רו"ח	בוגר (BA) בכלכלה - אוניברסיטת בן גוריון	בוגר (BA) מנהל עסקים וחשבונאות; בעל רישיון לראיית חשבון	B.A בכלכלה ובחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן; בעל רישיון לראיית חשבון.
עיסוקו בחמש השנים האחרונות	---	מנהל הכספים של אזורים השקעות	ניהול תפעול ושיווק תחום דיוור להשכרה באזורים בנין; ע. מנכ"ל באזורים בנין; כלכלן ומנהל אסטרטגיה מחלקת שיווק באזורים בנין.	סמנכ"ל כספים קרדן ישראל; מנהל כספים קבוצת סופרין; חשב eTeacherGroup	בעלים ומנהלה של הפירמה דניאל שפירא רואי חשבון; מכהן כמבקר הפנים של מספר חברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל.
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר	בעלת עניין בחברה - לחברת הניהול הסמכות למנות דירקטורים בחברה,	לא	לא	לא	לא

שם	ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת	ערן ענבים	עדי ראובני	עומר סגל	דניאל שפירא
או של בעל עניין בתאגיד	כמפורט בסעיף 9.2 לעיל.				
האם מורשה חתימה עצמאי בחברה	לא	לא	לא	לא	לא

22. מורשה חתימה עצמאי של התאגיד (תקנה 26ב)

בתאגיד לא קיימים מורשי חתימה עצמאיים כמשמעם בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך

23. רואה החשבון המבקר של התאגיד (תקנה 27)

ברייטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון, דרך מנחם בגין 132, תל אביב - יפו. לפרטים נוספים אודות רואה החשבון של החברה ראו סעיף 5 לחלק ב' לפרק ב' (דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד) לדוח תקופתי זה.

24. שינויים בתקנון החברה (תקנה 28)

בשנת הדיווח לא נעשה כל שינוי בתקנון החברה שנכנס לתוקף עם השלמת הנפקת מניות החברה לציבור, ושדווח בדיווח נתוני פתיחה שפרסמה החברה ביום 9 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-014124), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

25. המלצות והחלטות הדירקטוריון תקנה 29(א)

בתקופת הדוח לא נתקבלו המלצות או החלטות של הדירקטוריון בנושאים המפורטים בתקנה 29(א).

26. החלטות האסיפה הכללית שלא בהתאם להמלצת הדירקטוריון (תקנה 29(ב))

בתקופת הדוח לא התקבלו החלטות על ידי האסיפה הכללית שלא בהתאם להמלצת הדירקטוריון

27. החלטות אסיפה כללית מיוחדת (תקנה 29(ג))

ביום 2 במאי 2023, התכנסה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של החברה אשר דנה בדוחות השנתיים של החברה לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 וכן אישרה את העניינים המפורטים להלן: (א) מינוי מחדש של משרד ברייטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון, כרואה החשבון המבקר של החברה; (ב) הארכת כהונתו של מר רון מאור כדירקטור בחברה; ו-(ג) הארכת כהונתם של הגב' אפרת טולקובסקי ומר דניאל ברנשטיין המכהנים כדירקטורים חיצוניים בחברה. לפרטים נוספים, ראו דיווחי החברה מהימים 28 במרץ 2023 ו-2 במאי 2023 הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה (מס' אסמכתאות: 2023-01-033672 ו-2023-01-047109, בהתאמה).

28. החלטות החברה (תקנה 29(א))

ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה

ביום 28 במרץ 2023, אישרה ועדת התגמול את התקשרות החברה ביחס לתקופה שמיום 1 באפריל 2023 (תום תקופת פוליסת הביטוח הקיימת), בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה לפי תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2022-01-029530), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

כתבי פטור ושיפוי

לפרטים אודות הסדרי הפטור והשיפוי החלים בחברה ביחס לנושאי משרה בה, ראו סעיף 9.2.7 לעיל.

20 במרץ, 2024

ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

תאריך

שמות החותמים:

חיים (הרש) פרידמן, יו"ר הדירקטוריון

ערן עזרא ענבים, מנכ"ל

ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 31 בדצמבר 2023

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה הערכת סיכוני הדיווח והגילוי וקביעה מהם התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי ומהן היחידות העיסוקיות הרלוונטיות להערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות של הבקרות הפנימיות באמצעות טסטים שבוצעו על ידי החברה (באמצעות יועצים חיצוניים), הן על רכיבי המעטפת, כגון בקרות ברמת הארגון, תהליך עריכה וסגירת הדוחות הכספיים ובקרות כלליות על מערכות המידע והן על תהליכים אשר זהו על ידי ההנהלה בתהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, שהם: תהליך נדל"ן להשקעה ותהליך הסכמי ניהול ויזום.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31 בדצמבר 2023 ("מועד הדיווח") היא אפקטיבית.

פירוט חולשות מהותיות שתוקנו במהלך שנת הדיווח עד מועד הדיווח, לרבות המועד שבו ניתן לראשונה דיווח על אודותיהן:

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2023 (אשר פורסם ביום 31 באוגוסט 2023) נמצא שהבקרה הפנימית אינה אפקטיבית. להלן פירוט בדבר החולשה המהותית שנמצאה בבקרה הפנימית:

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

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

כתוצאה מטעות זו, החברה ביצעה תיאום בדרך של הצגה מחדש (Restatement) של דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולדוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, וזאת על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת הטעות. לפרטים נוספים ראו ביאור 3(טו) לדוח הכספי המתוקן ליום 31 בדצמבר 2022, אשר פורסם ביום 21 בספטמבר 2023, הנכלל במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022. מבדיקה שבוצעה על ידי הנהלת החברה בדבר הנסיבות שהביאו להתרחשותה של הטעות עלה כי עיצוב פעולות הבקרה בקשר עם בחינת הערכות השווי, לרבות התחשיבים הנכללים בהן, הינו נאות. עם זאת, לא בוצעה התאמה מחדש, חלוקה והגדרה ברורה אשר נדרשו בעקבות תחלופת כוח אדם בסמוך לתחילת תהליך עריכת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, של תחומי האחריות בין הגורמים הרלוונטיים בחברה, אשר היו אמורים להיות אמונים על יישום וביצוע פעולות הבקרה, שנדרשו לבחינת הערכות השווי, וזאת בהתחשב בניסיונם.

כמענה לחולשה המהותית שנתגלתה כאמור החברה בפקוח הדירקטוריון ביצעה את ההתאמות הנדרשות לבקרות הפנימיות בתהליך נדל"ן להשקעה ודאגה לחלוקה והגדרה ברורה של תחומי האחריות ביישום תהליכי הבקרה והבחינה של הערכות השווי, בין הגורמים הרלוונטיים בחברה, בהתאם לניסיונם. הבקרות שעודכנו נבחנו על ידי ההנהלה ונמצאו אפקטיביות.

הצהרת מנהל כללי

אני, ערן עזרא ענבים, מצהיר כי:

- 1) בחנתי את הדוח התקופתי של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("החברה") לשנת 2023 ("הדוחות").
- 2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- 3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- 4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

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

5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

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

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

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

20 במרץ 2024

תאריך

ערן עזרא ענבים, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)(2)

אני, עומר סגל, מצהיר כי:

- 1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("החברה") לשנת 2023 ("הדוחות").
- 2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- 3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- 4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, וכן -
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
- ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- ג. 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.

20 במרץ 2024

עומר סגל, סמנכ"ל כספים

תאריך

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן [M.A] ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח [C.P.A], מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין [LL.B] ושמאית מקרקעין
אבנר גופן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]
גיא יופה
רו"ח [C.P.A] ושמאי מקרקעין
רונו רוזנטל
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט [M.A]
שרון רומי
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]
איתי חן
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב [B.sc]
ושמאי מקרקעין
שוי טנרי
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
אלין עמר
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
קים קורונברג
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
דורון יוכירוביץ'
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים [M.A]
סבינה חלדרוב
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
ילנה אפשטיין
מהנדסת אדריכלות [M.E] ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים [B.A] ושמאי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים [B.A] ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים [M.A]
יעלה יהודאי
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנבורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים [B.A]
ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית [B.A]
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים [M.B.A]
זחבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]
מור דיין
כלכלנית [B.A]
גבריאל יהונתן עבדי
כלכלן [B.A]
עינב גרוס
כלכלנית [B.A]
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]

שומת מקרקעין מקיפה

78 דירות מגורים במסגרת פרויקט "TLVillage"

רח' יעקב בן סירה וצוברי יוסף הרב, תל אביב - יפו

(חלקות 276-277 בגוש 6129)



הערכה ליום 31.12.2023

28 בפברואר 2024
מספרנו: 41444.02/30.596

לכבוד
ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

ג.א.ג.

**הערכת שווי 78 דירות מגורים במסגרת פרויקט "TLVillage"
רח' יעקב בן סירה וצוברי יוסף הרב, תל אביב - יפו
(חלקות 276-277 בגוש 6129)**

1. מטרת ההערכה

התבקשנו על ידי מר ערן ענבים, מנכ"ל חברת ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן: "החברה"), להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון – כמפורט בסעיף 5 להלן, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ותפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2023.

3. פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' פעיל מאז שנת 1998. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, רשויות מקומיות, חברות בניה, מוסדות פיננסיים וחברות ביטוח. הערכת שווי זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין רענן דוד ושיי טנרי. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין. שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

שיי טנרי – שמאי מקרקעין במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין. בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול (B.A) בהתמחות מימון, מהמסלול האקדמי המכללה למנהל. עוסק במתן הערכות שווי נכסי מקרקעין לצרכים מגוונים, וכן בבחינות כדאיות כלכליות טרום ביצוע עסקאות לשימושים שונים, ליווי וייעוץ בביצוע עסקאות לרכישת נכסי נדל"ן, עריכת דוחות אפס לצרכי מימון ועוד.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2018 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2019 (רישיון מס' 415160).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים

- א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 7.1.2024.
- ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.
- ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י חברה כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.
- ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

6129		גוש
277	276	חלקות
1,748	1,710	שטחי החלקות (רשום) במ"ר
פרויקט "TLVillage" הכולל 2 בנייני מגורים בני 13 קומות הכוללים סה"כ 90 יח"ד, מעל מרתף משותף		הפרויקט
78 יח"ד המפוזרות בשני הבניינים בפרויקט, כמפורט בהמשך		הנכס נשוא ההערכה
זכות להירשם כבעלים פרטיים, כמפורט בהרחבה בפרק המשפטי בהמשך		הזכויות המשפטיות המוערכות
רח' יעקב בן סירה 1	רח' צוברי יוסף הרב 18	כתובת עירונית

6. מועד הביקור בנכס

נעשו מספר ביקורים בנכס כשהאחרון נערך ע"י שחר טרופ – שמאי מקרקעין ממשרדנו, ביום 14.2.2024.

7. תיאור הסביבה

מתחם הפרויקט ממוקם בשכונת "נווה אליעזר" – המהווה תת שכונת מגורים ותיקה המתפרשת לאורך מרכזו של שכונת "כפר שלם", בקרן הרחובות הרב יוסף צוברי מצפון, עדה ממערב ויעקב בן סירה מדרום.

שכונת "נווה אליעזר" ממוקמת בחלקה הדרום מזרחי של תל אביב – יפו, ומאופיינת בשיכונים שנבנו בשנות ה-60 וה-70 של המאה הקודמת, וכן בבניה לא חוקית של פולשים שאכלסו את המקום אשר ננטש בסוף שנות ה-50 של המאה הקודמת. במהלך העשור האחרון חלה בסביבה תנופת פיתוח, אשר כוללת בין היתר בנייני מגורים בבנייה רוויה, בני 8-12 קומות.

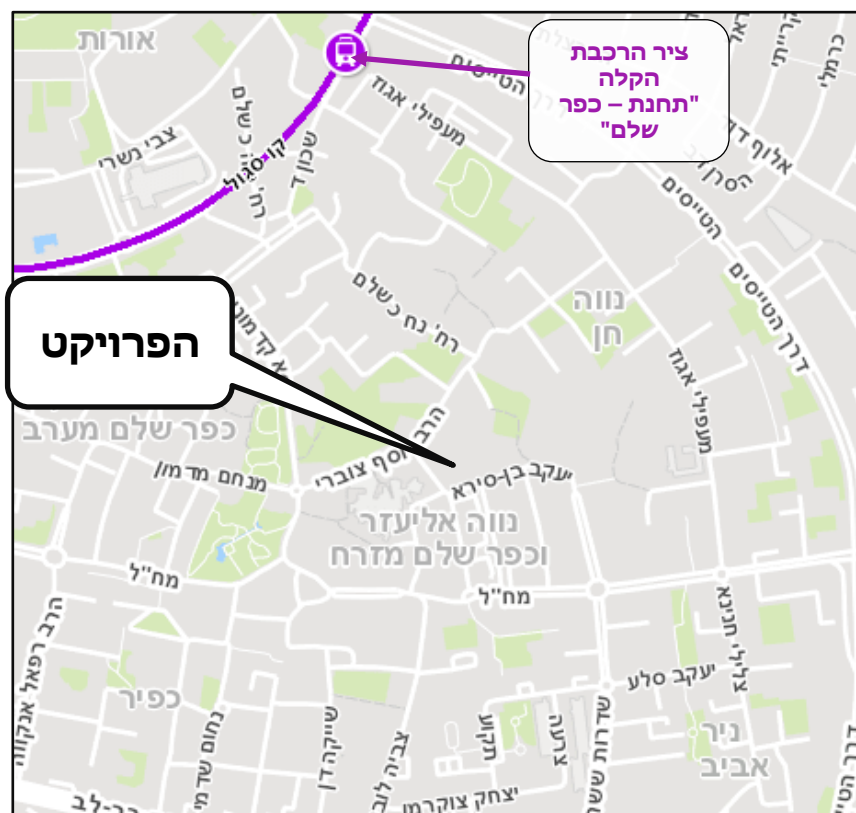
לפרויקט נגישות טובה בשל הקרבה לעורקי תנועה ראשיים באזור, כגון: דרך ההגנה מצפון וכביש 461 מדרום, המתחברים בחלקם המערבי לכבישים 1, 2 ולנתיבי איילון – כביש מס' 20.

בנוסף, מצפון מערב ובמרחק של כ- 620 מ' (בקו אווירי) לפרויקט הנדון, עתיד לעבור תוואי הרכבת הקלה "הקו הסגול" – תחנת "כפר שלם". צפי לתחילת פעילות הקו הסגול הינה בשנת 2027.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הפרויקט

(סימון סכמתי – להמחשה בלבד)

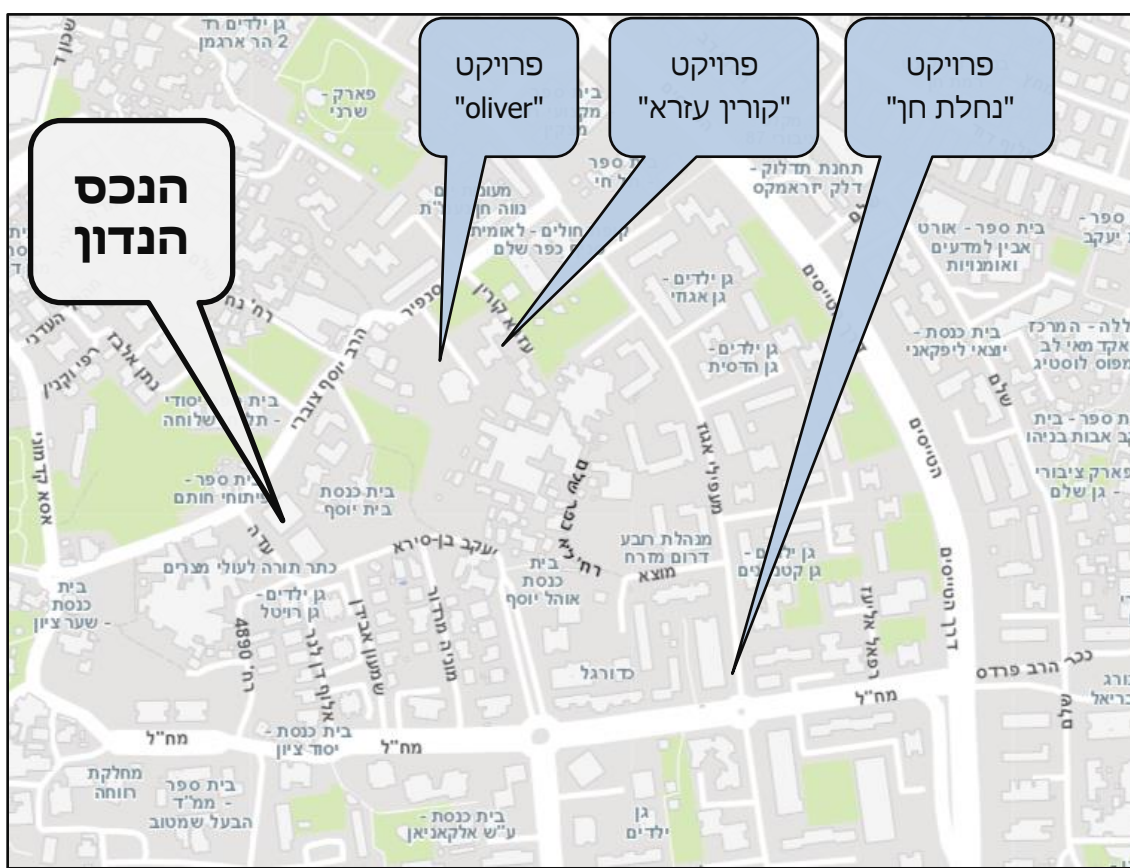


8. הסביבה העסקית

בקרבת הנכס הנדון נבנים בימים אלו פרויקטים חדשים למגורים, כמפורט להלן:

שם הפרויקט	כתובת	תיאור הפרויקט	סטטוס
OLIVER TEL AVIV	שד' ששת הימים, תל אביב	בניין בן 13 קומות הכולל 58 יח"ד	בהקמה
קורין עזרא 4-6	קורין עזרא, תל אביב	בניין מגורים בן 8 קומות הכולל 52 יח"ד	בהקמה
נחלת חן	מעפילי אגוז, תל אביב	בניין בן 7 קומות הכולל 144 יח"ד	בהקמה

מפת הסביבה העסקית



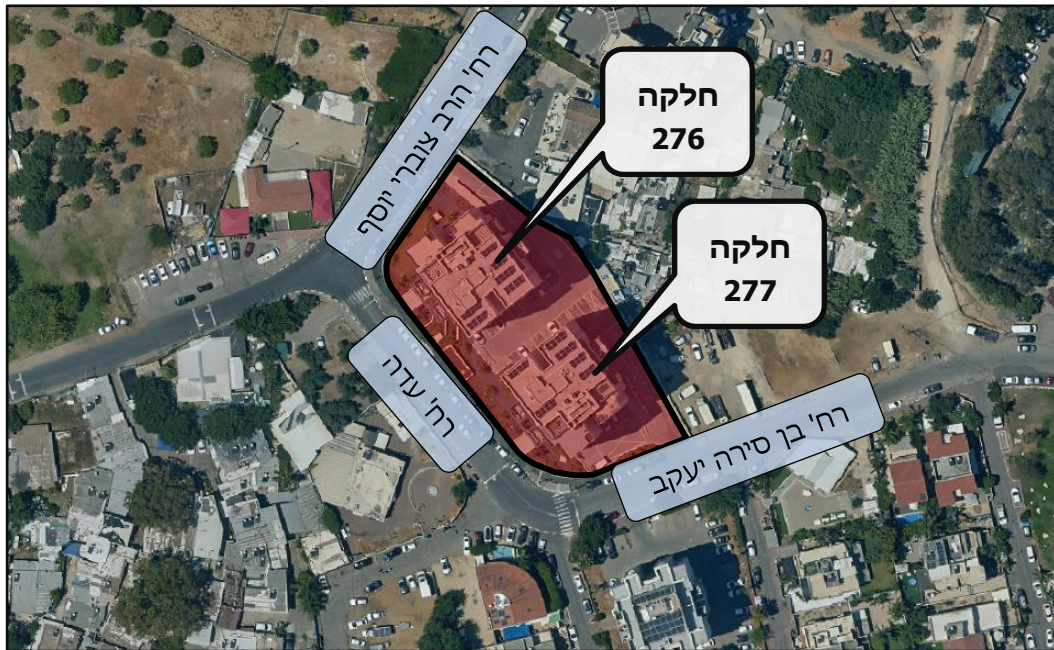
9. תיאור הפרויקט והנכס נשוא ההערכה

9.1 תיאור הפרויקט

על חלקות 276-277 בגוש 6129 הוקם פרויקט "TLVillage", הכולל שני בנייני מגורים בני 13 קומות ובסה"כ 90 יח"ד, מעל מרתף משותף.

תצלום אוויר עם סימולי מיקום הפרויקט

(תצלום אוויר משנת 2023 מתוך אתר GIS של עיריית תל אביב - יפו)



גבולות מתחם הפרויקט:

- צפון – מצפון-מזרח מגרש מס' 454 בייעוד אזור מגורים א' עפ"י תכנית מס' 2580 עליו קיימים 2 מבנים חד-קומתיים, מעברו קומפלקס 4 בנייני מגורים בני 6 קומות, ומצפון-מערב רח' הרב צוברי יוסף ומעברו בתי הספר "תל חי שלוחה" ו"פיתוחי חותם".
- דרום – פינת הרחובות בן סירה יעקב ועדה, ומעברה 3 בנייני מגורים בני 9 קומות, לצד בתים צמודי קרקע בני 2-3 קומות, גן ילדים "גן רויטל" ובית כנסת "אחזה".
- מזרח – מגרש מס' 952 בייעוד שצ"פ עליו קיימים מספר מבנים חד קומתיים, מגרש מס' 903 בייעוד בנייני ציבור עליו קיים בית כנסת "בית יוסף" לצד מספר מבנים חד קומתיים, וכן שלושה מגרשים לא מבונים מס' 407-409 בייעוד מגורים א'2. (ייעודי הקרקע עפ"י תכנית מס' 2580).
- מערב – מגרשים בייעוד מגורים א'2 עפ"י תכנית מס' 2580 עליהם קיימים מספר מבנים חד ודו קומתיים וכן מבנה בשם "כתר תורה לעולי מצרים".

¹ סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

9.2 תיאור הנכס נשוא ההערכה

עפ"י מידע שהועבר לעיוננו מהחברה, הנכס נשוא ההערכה הינו 78 יח"ד המפוזרות בשני בנייני המגורים בפרויקט, כדלקמן:

בניין	מס' סידורי	מס' דירה	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שטח מרפסת גג (מ"ר)	
בניין מס' 1	1	1	1	5	123	13		
	2	3	1	4	95	11		
	3	5	2	5	122	13		
	4	6	2	3	76	11		
	5	7	2	4	100	11		
	6	8	3	5	122	13		
	7	9	3	5	122	13		
	8	10	3	3	76	11		
	9	12	4	5	122	13		
	10	13	4	5	122	13		
	11	14	4	3	76	11		
	12	15	4	4	100	11		
	13	16	5	5	122	13		
	14	17	5	5	122	13		
	15	18	5	3	76	11		
	16	19	5	4	100	11		
	17	21	6	5	122	13		
	18	22	6	3	76	11		
	19	23	6	4	100	11		
	20	26	7	3	76	11		
	21	27	7	4	100	11		
	22	29	8	5	122	13		
	23	30	8	3	76	11		
	24	31	8	4	100	11		
	25	32	9	5	122	13		
	26	33	9	5	122	13		
	27	34	9	3	76	11		
	28	35	9	4	100	11		
	29	36	10	5	122	13		
	30	37	10	5	122	13		
	31	38	10	3	76	11		
	32	39	10	4	100	11		
	33	40	11	5	125	13		
	34	41	11	5	125	13		
	35	42	11	3	76	11		
	36	43	11	4	106	13		
	37	45	12	5	פנטהאוז	124	65	
	38	4	2	5	122	13		
	39	5	2	5	122	13		
	40	6	2	3	76	11		
	41	8	3	5	122	13		
	42	9	3	5	122	13		
	43	10	3	3	76	11		
	44	11	3	4	100	11		
	45	12	4	5	122	13		
	46	13	4	5	122	13		
	47	14	4	3	76	11		
48	15	4	4	100	11			
49	16	5	5	122	13			
50	17	5	5	122	13			
51	18	5	3	76	11			
52	19	5	4	100	11			
53	20	6	5	122	13			
54	21	6	5	122	13			
55	22	6	3	76	11			
56	23	6	4	100	11			
57	24	7	5	122	13			
58	25	7	5	122	13			
59	26	7	3	76	11			
60	27	7	4	100	11			
61	28	8	5	122	13			
62	29	8	5	122	13			
63	30	8	3	76	11			
64	31	8	4	100	11			
65	32	9	5	122	13			
66	33	9	5	122	13			
67	34	9	3	76	11			
68	35	9	4	100	11			
69	36	10	5	122	13			
70	37	10	5	122	13			
71	38	10	3	76	11			
72	39	10	4	100	11			
73	40	11	5	125	13			
74	41	11	5	125	13			
75	42	11	3	76	11			
76	43	11	4	106	13			
77	44	12	5	פנטהאוז	124	95		
78	45	12	5	פנטהאוז	124	65		

תיאור הבניינים ויחה"ד:

הבניינים בני 13 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, וכוללים 45 יח"ד כ"א, ובסה"כ 90 יח"ד.

הבניינים כוללים, בין היתר, לובי כניסה, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי חשמל, חדרי עגלות, חדרי אשפה, מחסנים דירתיים וכו'.

לבניינים קומת מרתף משותפת הכוללת 70 מקומות חניה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים.

בכל הדירות המוערכות ישנן, בין היתר, סלון הכולל יציאה למרפסת, חדר רחצה, חדרי מ"דים, מטבח, חדרי שירות, כאשר חלוקת מספר החדרים בדירות בכל בניין הינן, כדלקמן:

קומה 1 : 2 דירות בנות 3 חדרים ודירת אחת בת 4 חדרים.

קומות 2-11 : 2 דירות בנות 4 חדרים, דירה אחת בת 3 חדרים ו- 2 חדרים. בקומה 11 - 2 הדירות עם מרפסת לא מקורה ו- 2 דירות עם מרפסת מקורה ע"י פרגולה.

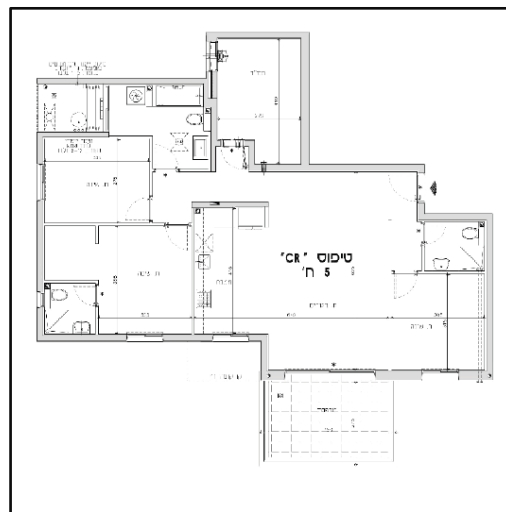
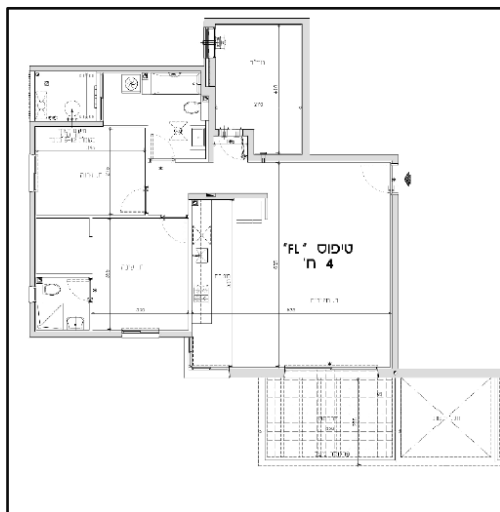
בקומת הגג : 2 דירות בנות 4 חדרים עם מרפסת גג.

לבניינים 23 מקומות חניה עליים.

המגדלים בנויים בבנייה קונבנציונלית עם חיפוי אבן וגג בטון, כאשר לובי הכניסה מרוצף ומחופה באריחי גרניט פורצלן.

סטנדרט הבניה והגמר – מדובר בסטנדרט בניה טוב בכלל הדירות המוערכות הכולל, בין היתר: ריצוף גרניט פורצלן, מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזי, מערכת אינטרקום עם מסך מובנה, גלאי עשן, חלונות מפרופיל אלומיניום, דלת כניסה דקורטיבית, חדרי הרחצה כוללים ריצוף נוגד החלקה ומחופים אריחי קרמיקה, האסלות תלויות עם מנגנון הדחה סמוי, מטבח עץ מסוג סנדוויץ' מצופה פורמייקה, תריסים ונציאנים בתוך זכוכית בידוד בחלונות ובסלון, ומעקות מתכת וזכוכית למרפסות.

דוגמאות לתכניות מכר



תמונות אופייניות

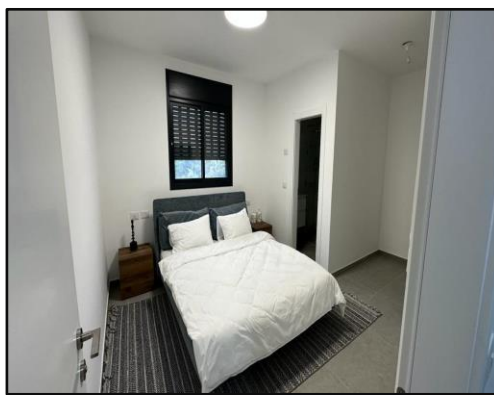
תצלום חזית הבניינים



מטבח



חדר שינה



מרפסת



סלון



10. המצב התכנוני

10.1 תכניות רלוונטיות מאושרות²

מועד פרסום תוקף ברשומות	י.פ.	מהות התכנית	מס' תכנית
27/08/1995	4330	תכנון מחדש של שטחים הכלולים בשכונת כפר שלם	2580
20/08/2007	5705	תכנית גגות תל אביב - יפו	1ג

תכנית מס' 2580 – מרכז כפר שלם, מהווה תכנית מפורטת שמטרתה העיקרית הינה תכנון מחדש של השטח הכלול בתכנית כדי למצות את פוטנציאל האזור להגדלת מצאי המגורים בכ- 270 יח"ד, שיפור השירותים הציבוריים ותכנון ושיפור של מערכת הדרכים בשכונה. התכנית מסווגת את הנכס כמגרשים מס' 452 (חלקה 277) ו-453 (חלקה 276).

סיכום זכויות הבניה הרלוונטיות ביחס לנכס שבנדון:

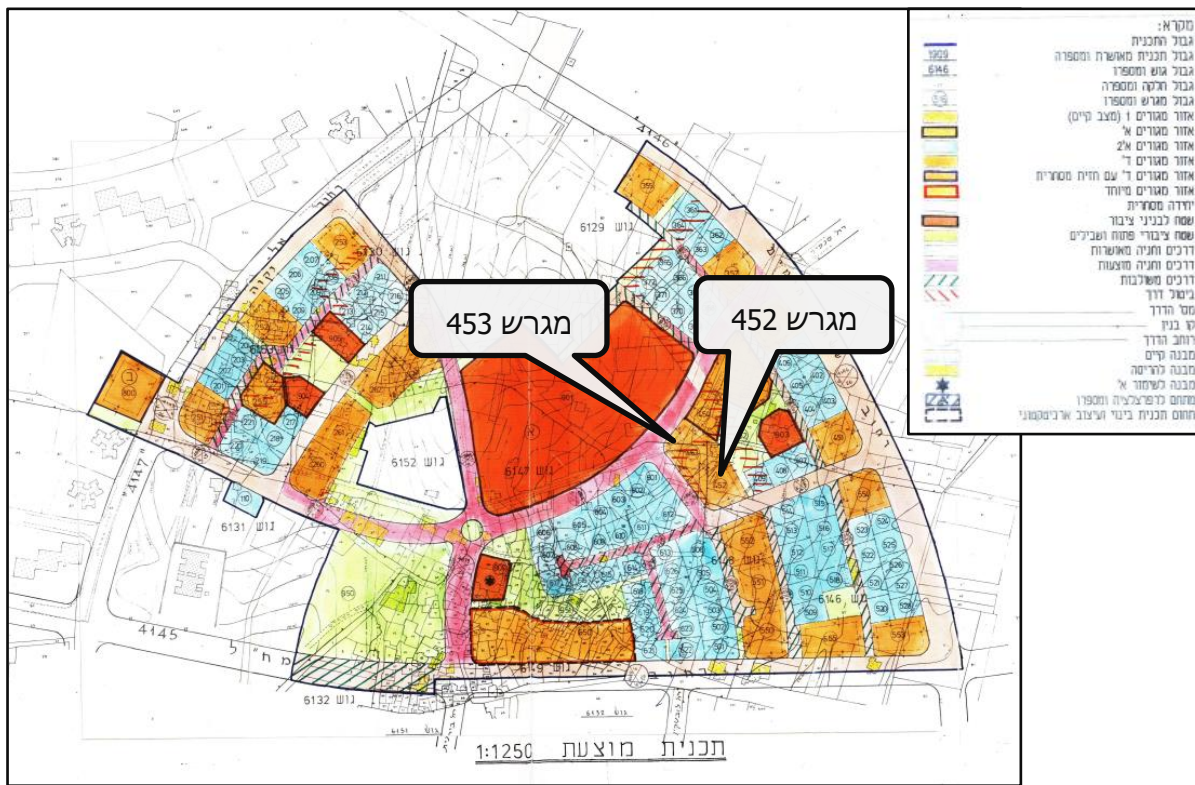
תיאור	כמות	יחידה
מגורים ד'		
מס' קומות מירבי מעל כניסה קובעת	(1)9	יח'
מס' קומות מירבי מתחת כניסה קובעת	2	יח'
מס' יחידות מירבי	36	יח"ד
שטח עיקרי מעל כניסה קובעת	(2)3,960	מ"ר
שטח שירות מעל כניסת קובעת	(3)1,800	מ"ר
שטח שירות מתחת לכניסה קובעת	(4)100	אחוז

הבהרה – טבלת סיכום זכויות הבניה מתייחסת לכל חלקה בנפרד.

- (1) מספר הקומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- (2) השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים העיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה מכפלת מספר יחידות הדיור ב- 110 מ"ר.
- (3) השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים למטרות שירות, כמפורט בתקנות, מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, יהיה מכפלת מס' יחידות הדיור ב- 50 מ"ר.
- (4) השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים למטרות שירות, כמפורט בתקנות, מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין, יהיה 100% משטח המגרש. הוראות הבניה יהיו עפ"י תכנית מתאר מקומית "ע מרתפים" ובתנאים המפורטים בסעיף 11 סעיף קטן 5 בתכנית 2580.

² המידע בפרק זה מתבסס, בין היתר, על מידע תכנוני מאתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעיריית תל אביב - יפו.

קטע מתשריט תכנית 2580



10.2 רישוי הבניה

בהתאם למידע שהועבר לעיוננו מהחברה ומארכיב תיקי הבניין הדיגיטלי באתר האינטרנט של מנהל ההנדסה בעיריית תל אביב - יפו, להלן עיקרי מסמכי הרישוי הרלוונטיים:

חלקה 276:

מס' היתר הבניה	תאריך מתן היתר	מהות ההיתר
17-0737	08/02/2018	א. הריסת הבניין הקיים בשטח מגרש 453 לפי תכנית 2580. ב. בניין חדש למגורים, בן 11 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומרתף משותף עם מגרש 452 הגובל מדרום, עבור 45 יחידות דיור. הבניין כולל: - בכל קומות הבניין: גרעין מרכזי עם חדר מדרגות, פיר מעליות, מבואה קומתית ומעברים. - בכל דירה: ממ"ד, מטבח, חדרי שירות, מרפסת גזוטרסה פתוחה ומקורה. - במרתף: 37 מקומות חניה, 17 מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדרי משאבות וחדר טרפו. הירידה למרתף מרחוב בן סירה מדרום, דרך רמפה עם זיקת הנאה למעבר במגרש 452. - בקומת הכניסה: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות, חדרי חשמל, 11 מחסנים דירתיים, שטח מפולש. - בקומה 1: 2 דירות בנות 3 חדרים ודירה אחת בת 4 חדרים. - בקומות 2-11 בכל קומה: 2 דירות בנות 4 חדרים, דירה אחת בת 3 חדרים ודירה אחת בת 2 חדרים. - בקומה 11 בלבד 2 דירות עם מרפסת גזוטרסה בלתי מקורה ו- 2 דירות עם מרפסת גזוטרסה מקורה ע"י פרגולה ממתכת. - בקומת הגג: 2 דירות בנות 4 חדרים עם מרפסת גג ופרגולה ממתכת מעליה. - על הגג העליון: מערכות סולריות ומאגר מים. היציאה לגג דרך המשך חדר המדרגות המשותף. - במגרש: 9 מקומות חניה, מתוכם מקום חניה אחד בשטח מגרש 452 ועם זיקת הנאה, שטחים מרוצפים, נטיעות, פיתוח שטח וגדרות. הכניסה לחניה העילית במגרש מרחוב הרב צוברי יוסף. שניונים פנימיים ושניונים קונסטרוקטיביים בקומת המרתף, שניונים פנימיים ושניונים בגודל ובמיקום פתחים בקומות 1, 2, 11, 12 וקומת הגג, לרבות שינוי מיקום מאגר המים.
22-0169	07/02/2022	שניונים פנימיים ושניונים קונסטרוקטיביים בקומת המרתף, שניונים פנימיים ושניונים בגודל ובמיקום פתחים בקומות 1, 2, 11, 12 וקומת הגג, לרבות שינוי מיקום מאגר המים.

חלקה 277:

מס' היתר הבניה	תאריך מתן היתר	מהות ההיתר
17-0738	08/02/2018	א. הריסת הבניין הקיים בשטח מגרש 452 לפי תכנית 2580. ב. בניין חדש למגורים, בן 11 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומרתף משותף עם מגרש 453 הגובל מצפון, עבור 45 יחידות דיור. הבניין כולל: - בכל קומות הבניין: גרעין מרכזי עם חדר מדרגות, פיר מעליות, מבואה קומתית ומעברים. - בכל דירה: ממ"ד, מטבח, חדרי שירות, מרפסת גזוטרסה פתוחה ומקורה. - במרתף: 33 מקומות חניה מתוכם חניה אחת כפולה, 16 מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר משאבות וחדר גנטור. הירידה למרתף מרחוב בן סירה מדרום, דרך רמפה עם זיקת הנאה למעבר למגרש 452. - בקומת הכניסה: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות, חדרי חשמל, 11 מחסנים דירתיים, שטח מפולש. - בקומה 1: 2 דירות בנות 3 חדרים ודירה אחת בת 4 חדרים. - בקומות 2-11, בכל קומה: 2 דירות בנות 4 חדרים, דירה אחת בת 3 חדרים ודירה אחת בת 2 חדרים. - בקומה 11 בלבד 2 דירות עם מרפסת גזוטרסה בלתי מקורה ו- 2 דירות עם מרפסת גזוטרסה מקורה ע"י פרגולה ממתכת. - בקומת הגג: 2 דירות בנות 4 חדרים עם מרפסת גג ופרגולה ממתכת מעליה. - על הגג העליון: מערכות סולריות ומאגר מים. היציאה לגג דרך המשך חדר המדרגות המשותף. - במגרש: 14 מקומות חניה, מתוכם מקום חניה אחד הינו בזיקת הנאה למגרש 452, שטחים מרוצפים, נטיעות, פיתוח שטח וגדרות. הכניסה לחניה העילית במגרש מרחוב בן סירה (עבור 6 מקומות חניה) ומרחוב הרב צוברי מצפון, דרך זיקת הנאה למעבר במגרש 452 (עבור 7 מקומות חניה). חידוש היתר 17-0738 ל- 3 שנים נוספות מ- 8/2/2022 עד - 8/2/2025.
22-0476	03/05/2022	שינויים עבור בניין חדש למגורים, בן 11 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומרתף משותף עם מגרש 453 הגובל מצפון, עבור 45 יחידות דיור הכוללים: בקומת מרתף (1-) - שינוי בקונטור הדיפון, ללא שינויים בשטחים, שינויים פנימיים בחלוקת השטחים, הוספת עמודים קונסטרוקטיביים, שינוי גובה קומת המרתף. בקומת הקרקע - שינויים פנימיים בחלוקת השטחים, הוספת עמודים קונסטרוקטיביים, שינוי במהלך המדרגות, שינויים בצורתם של פתחי המבנה. בקומות 1-12 - שינויים פנימיים בחלוקת השטחים, שינויים בצורתם ומיקומם של פתחי המבנה. בגג העליון - שינויי מיקום מאגר מים לכיבוי אש, שינוי בקונטור פיר המעלית.
22-0610	26/05/2022	שינויים עבור בניין חדש למגורים, בן 11 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומרתף משותף עם מגרש 453 הגובל מצפון, עבור 45 יחידות דיור הכוללים: בקומת מרתף (1-) - שינוי בקונטור הדיפון, ללא שינויים בשטחים, שינויים פנימיים בחלוקת השטחים, הוספת עמודים קונסטרוקטיביים, שינוי גובה קומת המרתף. בקומת הקרקע - שינויים פנימיים בחלוקת השטחים, הוספת עמודים קונסטרוקטיביים, שינוי במהלך המדרגות, שינויים בצורתם של פתחי המבנה. בקומות 1-12 - שינויים פנימיים בחלוקת השטחים, שינויים בצורתם ומיקומם של פתחי המבנה. בגג העליון - שינויי מיקום מאגר מים לכיבוי אש, שינוי בקונטור פיר המעלית.

הערה – עפ"י היתרים מס' 17-0737 ו-17-0738, סגירת המרפסות הסגורות בכל צורה שהיא מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

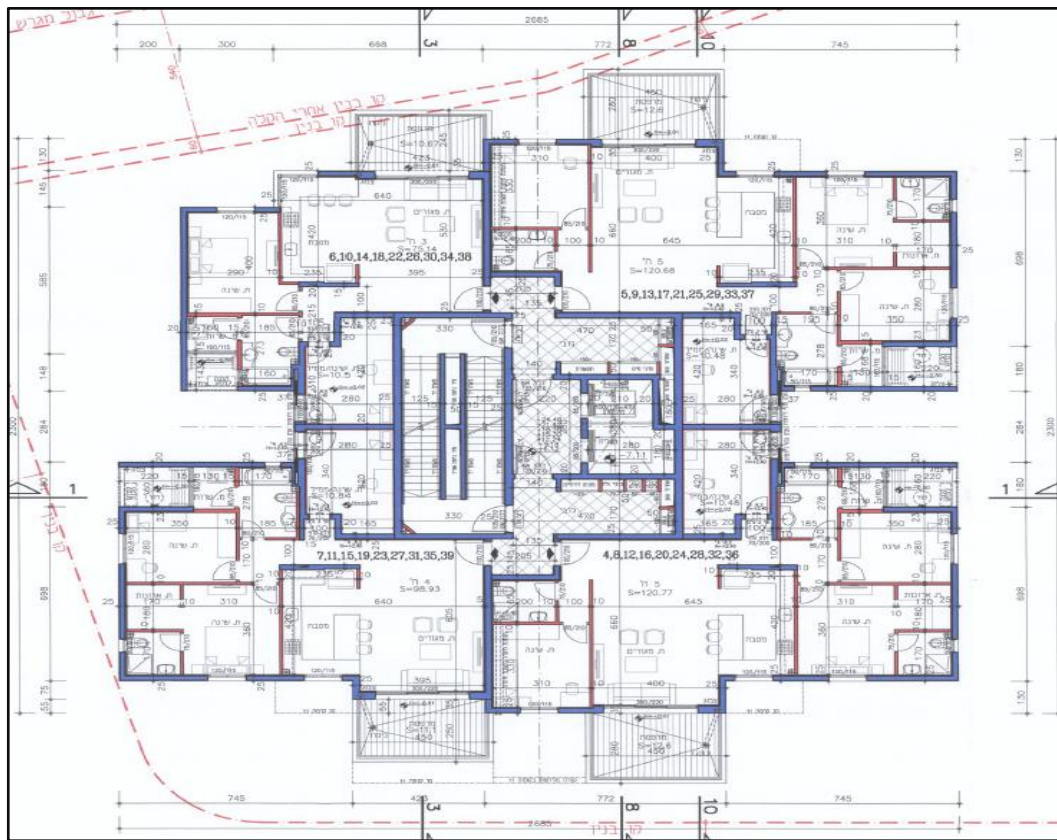
הקלות – היתרים מס' 17-0737 ו- 17-0738 כוללים מספר הקלות, בין היתר, בהתאם לתקנת שבס, כלהלן:

- תוספת 2 קומות להגדלת הצפיפות.
- הגדלת צפיפות מ- 36 יח"ד ל- 43 יח"ד³.
- בניית מרתף משותף עבור שני מגרשים צמודים 452-453.
- הקלה של 10% מקו בניין צדדי להבלטת גזוזטראות.

טופס 4 (אישורי אכלוס) - כאמור, טפסי 4 התקבלו ביום 30.10.2022.

קטע סרוק מתוך תכנית היתר מס' 17-0737

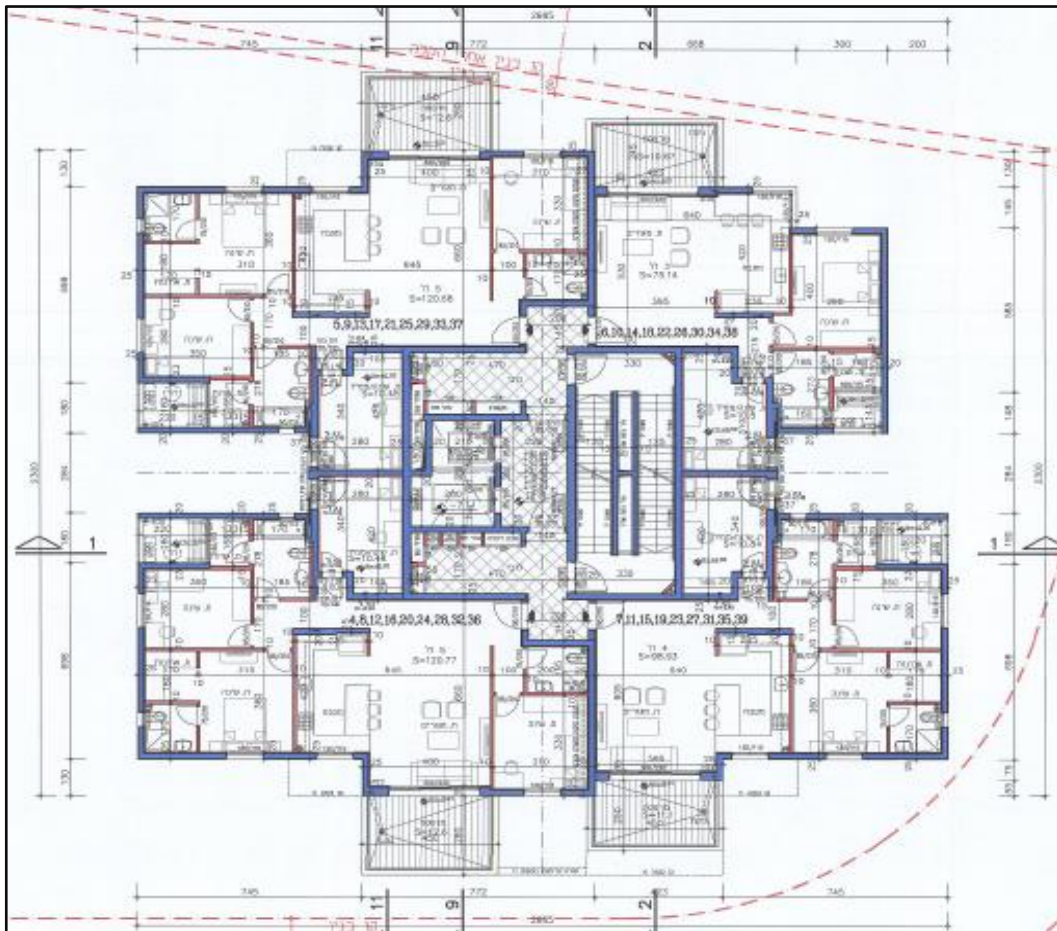
קומה טיפוסית 2-10



³ תוספת 2 יח"ד נוספות המשלימות ל- 45 יח"ד הובאו מכוח תכנית ג1.

קטע סרוק מתוך תכנית היתר מס' 17-0738

קומה טיפוסית 2-10



11. מצב משפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י העתקי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 7.2.2024, רשומות חלקות 276-277 בגוש 6129, כדלקמן:

חלקה 276:

שטח חלקה רשום במ"ר – 1,710

בעלויות – צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ מיום 20.9.2023, בשלמות.

משכנתאות – משכנתא מדרגה ראשונה מיום 20.9.2023 לטובת בנק פועלים על הלווה צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ, ללא הגבלת סכום.

הערות:

- הערה על בינוי ופינוי אזורי שיקום מיום 7.11.2021.
- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מיום 12.5.2022 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו. הערות: ראה בקשה מיום 14.6.2017 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין השטחים במרתף ובקומת הקרקע, המסומנים בצבע סגול עם קו אלכסוני, הינם שטחים משותפים עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל מגרש 452. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע סגול יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף.
- הערות אזהרה עפ"י סעיף 126 לטובת:
 - **ריט אזורים - ה.פ. ליוויניג בע"מ על 41 יח"ד**, עליהן ישנן הערות אזהרה עפ"י סעיף 126 לטובת משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ.
 - פרטיים שונים על יח"ד שונות וחברת חשמל לישראל בע"מ על חדר שנאים (טרנספורמציה).

חלקה 277:

שטח חלקה רשום במ"ר – 1,748

בעלויות – צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ מיום 20.9.2023, בשלמות,

משכנתאות – משכנתא מדרגה ראשונה מיום 20.9.2023 לטובת בנק פועלים על הלווה צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ, ללא הגבלת סכום

הערות:

- הערה על בינוי ופינוי אזורי שיקום מיום 7.11.2021.
- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מיום 6.7.2022 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו. הערות: ראה בקשה מיום 26.5.2022 בדבר הייעוד והשימוש

של המקרקעין השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע סגול יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף.

• הערות אזהרה עפ"י סעיף 126 לטובת:

- **ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ על 36 יח"ד**, עליהן ישנן הערות אזהרה עפ"י סעיף 126 לטובת משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ.

- פרטיים שונים, בנקים, חברת ביטוח כלל וחברת צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ על יח"ד שחברת ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ לווה בה.

יצוין, כי טרם נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה על יח"ד אחת המהווה את יח"ד מס' 40. כפי שנמסר לנו מהחברה, ההערה טרם נרשמה בטאבו עקב טעות סופר והנושא מטופל ע"י עורך דין החברה.

11.2 הסכם רכישה

הוצג בפנינו הסכם רכישה שנחתם ביום 30.6.2020, בין צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ (להלן: "**החברה**" או "**הקבלן**") וזלינגר חברה לקבלנות בע"מ (להלן: "**זלינגר**") המהווה צד פורמלי לבין ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן: "**הרוכש**" או "**הקונה**"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

• המקרקעין – מגרשים 452 ומגרש 453.

• הפרויקט – 2 בניינים המיועדים להבנות על המקרקעין ובהם 90 יחידות דיור לרבות מרתף משותף.

• הדירה – 78 יחידות דיור.

• החניה – 78 מקומות חניה הצמודים ליחידות הדיור.

• המחסן – 50 מחסנים אשר יוצמדו לחלק מיחידות הדיור.

• התמורה – 187,000,110 ₪ כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה.

• הקונה מאשר כי ידוע לו והוא מסכים לכך שקודם לרישום הזכויות בדירה על שמו יהיה צורך לבצע על הקרקע פעולות של רישום תכנית איחוד וחלוקה מחדש, רישום בית משותף וכיוצ"ב.

11.3 הסכמי שכירות

כפי שהועבר לעיונו מהחברה, כל יח"ד מושכרות לשוכרים שונים ולתקופות שונות. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).

יח"ד מושכרות בשכירות חופשית וכוללות הוראה לעניין אי תחולת הגנת הדייר.

12. מצב השוק

החודשים האחרונים ערב מלחמת "חרבות ברזל" התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בהשוואה לשנים האחרונות, זאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים וגיאו-פוליטיים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל את הריבית המוניטרית במידה משמעותית. מלחמת "חרבות ברזל":

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור על מדינת ישראל. במקביל החלה לגבור המתיחות הצבאית גם בגבולה הצפוני של המדינה. למלחמה השפעות עסקיות משמעותיות, בין היתר, עקב גיוס מילואים נרחב, סגירה זמנית של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הפסקת לימודים במוסדות החינוך וכדומה. צעדים אלו, גרמו בין היתר, לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולפגיעה בפעילות הכלכלית. תחזית בנק ישראל:

במהלך חודש ינואר 2024 ובעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל", חטיבת המחקר בבנק ישראל פרסמה תחזית מקרו-כלכלית בנוגע למשתני המקרו העיקריים – התוצר, האינפלציה והריבית (התחזית מהווה עדכון "שלא מן המניין" לתחזית הקודמת שפורסמה בנובמבר 2023).

התחזית הנוכחית נבנתה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של 2023, ושהיא תמשך עד לסוף 2024 אך בעצימות הולכת ופוחתת. עבור 2025 ההנחה היא שלא יהיו השפעות לחימה מהותיות נוספות. כמו כן, בבנק מניחים כי החלק הארי של המלחמה ימשיך להיות מוגבל לעזה.

שיעור האינפלציה צפוי להתמתן בטווח התחזית בשנים 2024 ו-2025, זאת כשיקוף של מגמה שהחלה עוד טרם המלחמה, בהשפעת ההתפתחויות בעולם והמדיניות המוניטרית המקומית.

על פי התחזית, צופים בבנק כי בשנת 2023 ובשנת 2024 התוצר יצמח בשיעור של 2% וב- 5% בשנת 2025. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 2.4% ובשנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2%. על פי התחזית, ברבעון הרביעי של 2024 הריבית צפויה לעמוד על 3.75%/4%.

13. גורמים ושיקולים בהערכה

- בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:
- א. מיקום הנכס בשכונת נווה אליעזר, שכונת מגורים וותיקה המהווה תת שכונה לשכונת כפר שלם, הממוקמת בחלקה הדרום מזרחי של העיר תל אביב – יפו, בקרן הרחובות הרב יוסף צוברי, עדה ויעקב בן סירה.
 - ב. הפרויקט – פרויקט "TLVillage", הכולל שני בנייני מגורים בני 13 קומות הכוללים סה"כ 90 יח"ד, מעל מרתף משותף.
 - ג. הנכס נשוא ההערכה – 78 יח"ד המפוזרות בשני בנייני המגורים בפרויקט.
 - ד. תמהיל הדירות, גודלן, מיקומן היחסי בבניין וההצמדות להן, כפי שהועבר לעיוננו מהחברה. כאמור, כל יח"ד נמסרו לחברה.
 - ה. בנייתם של בנייני המגורים הושלמה והתקבל טופס 4.
 - ו. סטנדרט הבנייה והגמר של הדירות.
 - ז. הזכויות המשפטיות – זכות להירשם כבעלים פרטיים, ללא מגבלה קניינית להשכרת הדירות (טרם נרשם בית משותף).
 - כפי שנמסר לנו, כל יח"ד מושכרות לשוכרים שונים בשכירות חופשית.
 - ח. מחירי נכסי מקרקעין בעלי מאפיינים דומים בסביבה.
 - ט. עקרונות הערכת השווי – שווי דירות המגורים הוערך לפי גישת השוואה – בהתאם למכר דירות בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

14. נתוני השוואה

להלן נתוני השוואה מייצגים לדירות מגורים בפרויקטים דומים למגורים מהסביבה הקרובה – מתוך מערכת מידע נדל"ן באתר רשות המיסים:

הדמיה	מחיר ממוצע למ"ר	מחיר מוצהר	שטח מדווח במ"ר	קומה	מספר חדרים	תאריך עסקה	תיאור כללי	מיקום הפרויקט
	₪ 29,405	₪ 3,146,288	107	4	4	28/12/2023	OLIVER TEL AVIV בניין בן 13 קומות הכולל 58 יח"ד	שד' ששת הימים 48, תל אביב - יפו
	₪ 30,666	₪ 3,281,288	107	8	4	27/9/2023		
	₪ 31,834	₪ 3,406,288	107	9	4	26/9/2023		
	₪ 30,433	₪ 3,256,288	107	8	4	27/8/2023		
	₪ 30,526	₪ 3,266,288	107	4	4	24/8/2023		
	₪ 32,302	₪ 3,456,287	107	11	4	3/8/2023		
	₪ 31,834	₪ 3,406,288	107	10	4	1/8/2023	קורין עזרא 4-6 פרויקט תמ"א חיזוק ותוספת בניין מגורים בן 8 קומות הכולל 52 יח"ד	קורין עזרא 4-6
	₪ 29,202	₪ 3,183,000	109	5	5	10/12/2023		
	₪ 30,250	₪ 2,783,000	92	6	4	27/11/2023		
	₪ 31,270	₪ 2,783,000	89	5	4	27/11/2023		
	₪ 29,606	₪ 2,783,000	94	5	4	27/11/2023		
	₪ 31,270	₪ 2,783,000	89	6	4	27/11/2023		
	₪ 27,675	₪ 2,186,288	79	5	4	17/12/2023	נחלת חן פרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת בניין בן 7 קומות הכולל 144 יח"ד	מעפילי אגוז 1
	₪ 26,779	₪ 1,954,843	73	5	4	6/12/2023		
	₪ 27,901	₪ 2,176,287	78	7	3	25/10/2023		
	₪ 28,560	₪ 2,056,287	72	5	4	28/9/2023		
	₪ 29,000	₪ 2,030,000	70	5	4	5/9/2023		
	₪ 31,593	₪ 2,306,288	73	7	3	30/7/2023		
	₪ 29,562	₪ 2,158,037	73	5	4	27/7/2023		
	₪ 34,375	₪ 2,475,000	72	1	3	19/6/2023		
	₪ 27,865	₪ 2,006,287	72	6	4	14/6/2023		
	₪ 28,560	₪ 2,056,287	72	5	4	12/6/2023		
	₪ 28,976	₪ 2,086,287	72	6	4	11/6/2023		
	₪ 29,804	₪ 2,086,287	70	5	4	16/5/2023		
	₪ 28,976	₪ 2,086,287	72	6	4	4/5/2023		
	₪ 29,305	₪ 2,139,287	73	5	4	20/4/2023		
₪ 28,972	₪ 2,085,983	72	5	4	13/3/2023			
₪ 29,538	₪ 2,156,287	73	5	4	5/3/2023			
₪ 28,228	₪ 2,230,000	79	6	4	14/2/2023			
₪ 29,091	₪ 2,240,000	77	6	4	12/2/2023			
₪ 31,454	₪ 2,044,500	65	0	3	19/1/2023			

סיכום:

מניתוח הנתונים לעיל, ובהתחשב, בין היתר, בשטחי יחידות הדיור, מאפייני הפרויקט, מספר הקומות ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, הגענו לכלל דעה כי ניתן לבסס את ערכי שווי הבסיס למגורים, כדלקמן:

שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)	שטח מכר ממוצע ליח"ד (מ"ר)	מספר חדרים
₪ 33,200	76	3
₪ 30,700	101	4
₪ 28,200	123	5
₪ 28,200	124	פנטהאוז 5

הערה: ערכי השווי המפורטים לעיל מהווים את ערכי שווי הבסיס, להם הובאו בחשבון מקדמי התאמה למרפסות גג, מחסנים, דירות מיוחדות וקומה.

15. תחשיבים

15.1 שווי יחידות הדיור

שווי יח"ד (כולל מע"מ)	שטח מרפסת גג (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שטח מכר (מ"ר)	מספר חדרים	קומה	מס' דירה	מס' סידורי	בניין
₪ 3,430,000		13	123	5	1	1	1	בניין מס' 1
₪ 2,790,000		11	95	4	1	3	2	
₪ 3,450,000		13	122	5	2	5	3	
₪ 2,430,000		11	76	3	2	6	4	
₪ 3,100,000		11	100	4	2	7	5	
₪ 3,460,000		13	122	5	3	8	6	
₪ 3,460,000		13	122	5	3	9	7	
₪ 2,460,000		11	76	3	3	10	8	
₪ 3,530,000		13	122	5	4	12	9	
₪ 3,480,000		13	122	5	4	13	10	
₪ 2,480,000		11	76	3	4	14	11	
₪ 3,090,000		11	100	4	4	15	12	
₪ 3,600,000		13	122	5	5	16	13	
₪ 3,510,000		13	122	5	5	17	14	
₪ 2,510,000		11	76	3	5	18	15	
₪ 3,160,000		11	100	4	5	19	16	
₪ 3,620,000		13	122	5	6	21	17	
₪ 2,530,000		11	76	3	6	22	18	
₪ 3,180,000		11	100	4	6	23	19	
₪ 2,560,000		11	76	3	7	26	20	
₪ 3,260,000		11	100	4	7	27	21	
₪ 3,600,000		13	122	5	8	29	22	
₪ 2,580,000		11	76	3	8	30	23	
₪ 3,190,000		11	100	4	8	31	24	
₪ 3,600,000		13	122	5	9	32	25	
₪ 3,600,000		13	122	5	9	33	26	
₪ 2,610,000		11	76	3	9	34	27	
₪ 3,220,000		11	100	4	9	35	28	
₪ 3,660,000		13	122	5	10	36	29	
₪ 3,680,000		13	122	5	10	37	30	
₪ 2,630,000		11	76	3	10	38	31	
₪ 3,300,000		11	100	4	10	39	32	
₪ 3,810,000		13	125	5	11	40	33	
₪ 3,820,000		13	125	5	11	41	34	
₪ 2,730,000		11	76	3	11	42	35	
₪ 3,450,000		13	106	4	11	43	36	
₪ 4,540,000	65		124	פנטהאוז 5	12	45	37	

שווי יח"ד (כולל מע"מ)	שטח מרפסת גג (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שטח מכר (מ"ר)	מספר חדרים	קומה	מס' דירה	מס' סידורי	בניין
₪ 3,450,000		13	122	5	2	4	38	בניין מס' 2
₪ 3,430,000		13	122	5	2	5	39	
₪ 2,430,000		11	76	3	2	6	40	
₪ 3,460,000		13	122	5	3	8	41	
₪ 3,460,000		13	122	5	3	9	42	
₪ 2,460,000		11	76	3	3	10	43	
₪ 3,000,000		11	100	4	3	11	44	
₪ 3,500,000		13	122	5	4	12	45	
₪ 3,500,000		13	122	5	4	13	46	
₪ 2,480,000		11	76	3	4	14	47	
₪ 3,020,000		11	100	4	4	15	48	
₪ 3,530,000		13	122	5	5	16	49	
₪ 3,550,000		13	122	5	5	17	50	
₪ 2,510,000		11	76	3	5	18	51	
₪ 3,050,000		11	100	4	5	19	52	
₪ 3,560,000		13	122	5	6	20	53	
₪ 3,580,000		13	122	5	6	21	54	
₪ 2,530,000		11	76	3	6	22	55	
₪ 3,070,000		11	100	4	6	23	56	
₪ 3,590,000		13	122	5	7	24	57	
₪ 3,590,000		13	122	5	7	25	58	
₪ 2,560,000		11	76	3	7	26	59	
₪ 3,100,000		11	100	4	7	27	60	
₪ 3,620,000		13	122	5	8	28	61	
₪ 3,620,000		13	122	5	8	29	62	
₪ 2,580,000		11	76	3	8	30	63	
₪ 3,120,000		11	100	4	8	31	64	
₪ 3,680,000		13	122	5	9	32	65	
₪ 3,680,000		13	122	5	9	33	66	
₪ 2,610,000		11	76	3	9	34	67	
₪ 3,150,000		11	100	4	9	35	68	
₪ 3,720,000		13	122	5	10	36	69	
₪ 3,690,000		13	122	5	10	37	70	
₪ 2,630,000		11	76	3	10	38	71	
₪ 3,170,000		11	100	4	10	39	72	
₪ 3,830,000		13	125	5	11	40	73	
₪ 3,840,000		13	125	5	11	41	74	
₪ 2,660,000		11	76	3	11	42	75	
₪ 3,460,000		13	106	4	11	43	76	
₪ 5,000,000	95		124	פנטהאוז 5	12	44	77	
₪ 4,640,000	65		124	פנטהאוז 5	12	45	78	
₪ 254,220,000	סה"כ שווי הדירות למימוש במכר של הדירות בנפרד							

15.2 ניתוח רגישות

שינוי בסה"כ שווי הדירות			סה"כ שווי הדירות (כולל מע"מ)
+5%	-	-5%	
₪ 266,931,000	₪ 254,220,000	₪ 241,509,000	

16. ההערכה

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל, חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' – למעט זכויות השוכרים החופשיים, בסך כולל של **254,220,000 ₪ (מאתיים חמישים וארבעה מיליון ומאתיים עשרים אלף שקלים חדשים)**.

הערות:

א. השווי לעיל **כולל מע"מ**.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

17. נתונים נוספים

א. הנכס הנדון הוערך על ידנו בעבר לצורך הדוחות הכספיים של החברה, כדלקמן:

מועד	הערכה (אלפי ₪)
30/09/2023	256,400 ₪
31/12/2022	256,400 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2023 בסך של 256,441 אלפי ₪.

18. הצהרות

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 20.03.2024.

28 בפברואר 2024
מספרנו: 40251.08/30.293

לכבוד,

ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

ג.א.ג,

עדכון הערכות שווי למועד 31.12.2023

1. עפ"י בקשת חב' ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן: "החברה"), הערכנו את שוויים של נכסי החברה (בהתאם לנספח א') – למועד הקובע 30.6.2023.
2. כעת התבקשנו על ידי החברה לבחון את שוויים של הנכסים הנ"ל ליום 31.12.2023.
3. כפי שנמסר לנו על ידי החברה, במהלך התקופה שחלפה מהמועד הקובע (דהיינו 30.6.2023) ועד ליום 31.12.2023, לא חלו שינויים במקרקעין שיש בהם להשפיע על שוויים באופן מהותי.
4. מעבר לאמור, לא מצאנו אינדיקציות לשינויים מהותיים אחרים המחייבים הערכה מחודשת ביחס למועד הקובע.
5. בכפוף לאמור, להערכתנו לא חל שינוי מהותי בהערכות השווי של הנכסים המפורטים בנספח א' מהמועד הקובע 30.6.2023 ועד למועד 31.12.2023.
6. לבקשתכם, הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה ויפורסם לציבור.

בכבוד רב,

רענן דוד

כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי: 20.03.2024.

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנו
שמאית מקרקעין
מיכל שימקינין
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רות
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גופר
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רוני רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרונברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יוכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A.)
סבינה חלדרוב
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ילנה אפשטיין
מהנדסת אדריכלות (M.E) ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנר
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מור דיין
כלכלנית (B.A.)
גבריאל יהונתן עבדי
כלכלן (B.A.)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A.)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

נספח א' – רשימת הנכסים

מועד קובע	הפרויקט	מיקום הנכס	מס"ד
30/06/2023	בית בפארק	אור יהודה	1
30/06/2023	רקפות	ראשון לציון	2
30/06/2023	תפוז 4-2	אשדוד	3

לכבוד

חברת ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

ארניה 32

תל אביב

, א.ג.נ.

הנדון: ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

לבקשתכם וכרואי החשבון המבקרים של חברתכם, הרינו לאשר כי נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מתמלאים בחברת ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ ("החברה") התנאים אשר נקבעו בסעיף 3א64 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א – 1961 ("הפקודה").

בהתאם לכך, החברה עונה על הקריטריונים לסיווגה כקרן להשקעות במקרקעין על פי סעיף 3א64 לפקודה.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 20 במרץ 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן 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