



ריט אזוריס - ה.פ ליווינג בע"מ

דוח לרבעון הראשון של שנת 2024

אזוריס
Living
שכירות ארוכת טווח

תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון לתקופה של שלושה שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024
- דוחות כספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2024.
- מידע כספי נפרד ביניים ליום 31 במרץ 2024.
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 31 במרץ 2024.

להלן קישור לנוסח המונגש של הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2024, אשר יעלה לאתר החברה בסמוך לאחר פרסום הדוח במגנא, מוקדם ככל שניתן <https://ir.azorim.co.il/חברות-ציבוריות-בקבוצה/>. למען הסר ספק, בכל מקרה של אי התאמה בין המידע המופיע בדוח זה לבין המידע בדוח התקופתי שפורסם באתר מגנא, הנוסח המחייב יהא הנוסח המפורסם באתר מגנא.



ריט אזוריס - ה.פ ליווינג בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

אזוריס
Living
שכירות ארוכת טווח

ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024

דירקטוריון חברת ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על פעילות החברה וכן את הסבריו לדוחות הכספיים המאוחדים, ביניים, של החברה ליום 31 במרץ 2024 ("הדוחות הכספיים") ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024 ("תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווח").

תיאור התאגיד וסביבתו העסקית במסגרת דוח הדירקטוריון כולל סקירה מצומצמת של העניינים בהם הוא עוסק, ונערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 שפורסם ביום 21 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-029970) ותיקון לדוח מיום 21 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-030381) (יחד: "הדוח התקופתי לשנת 2023"), לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2023 אשר נכלל בו.

יודגש כי התיאור בדוח זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינו בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה נכון למועד דוח זה, אשר עלולים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות בשל נסיבות אשר אינן בשליטת החברה או שאינן בשליטתה הבלעדית ו/או התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 28 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2023 ("פרק תיאור עסקי התאגיד").

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי 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 בדיור 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

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:

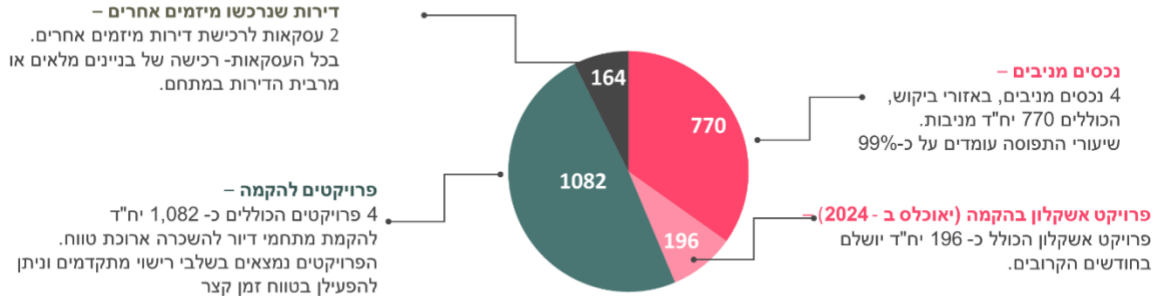
ייזום עצמי: החברה מתמקדת בייזום עצמי של הנכסים, כשנכון למועד הדוח מעל 80% מהיקף יחידות הדיור בפורטפוליו של החברה הינו בייזום עצמי והיתרה מקורה ברכישה מצדדי ג'. הייזום העצמי מייצר "הנחה" משמעותית לחברה בגין הדירות שהיא יוזמת ביחס לרכישה מצדדי ג'.

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

מתחמי מגורים גדולים ומשמעותיים: 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 השירותים המוצעים על ידי החברה ביחס למוצע בשוק השכירות (בעיקר הפרטי) במטרה להביא להגדלת הכנסותיה על ציר הזמן משירותים נוספים.

1.4. להלן פילוח יחידות הדיור של החברה בחלוקה לפרויקטים



1.5. עדכונים על התפתחויות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח:

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

(א) פרויקט פארק הים בת ים – ביום 28 בדצמבר, 2020 התקשרה החברה עד צד שלישי שאינו קשור לחברה ("המוכר") בהסכם רכישה של 98 יחידות דיור. הדירות נרכשו בתנאי חוק המכר, תש"ל"ג 1973. בחודש ינואר, 2024 השקיעה החברה בפרויקט סך של כ-60.8 מיליון בהתאם לתנאי התשלום בהסכם המכר. עד ליום 31 במרץ 2024 סך ההשקעה בפרויקט (ללא עלויות נלוות) מסתכמות בסך של כ-131 מיליון ש"ח (היתרה להשקעה בפרויקט נכון למועד זה עומדת על סך של כ- 76 מיליון ש"ח).

(ב) פרויקט בני ברק- בחודש פברואר 2022, התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן "המוכר") לרכישה של 48 יחידות דיור ובנוסף חניות ומחסנים, בבני ברק. התמורה הכוללת בגין הדירות בפרויקט הסתכמה בכ- 97 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

בהמשך לאמור בביאור 22(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023, ביום 7 בפברואר 2024, הוסכם בין החברה לבין המוכר על ביטול ההתקשרות בהסכם המכר וזאת כנגד השבת התשלום ששולם על ידי החברה בסך כולל של 20 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) וזאת תוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם הביטול, דהיינו עד ליום 7 בפברואר 2025. על פי תנאי ההסכם, המוכר ישיב לחברה תוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם הביטול 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 הסכם הביטול, הוחלט כי ערבויות 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 של החברה.

(ג) **פרויקט אשקלון:** פרויקט בהקמה הכולל 196 יח"ד בשכונת אגמים. בהתאם לתנאי המכרז של חברת "דירה להשכיר" בו זכתה החברה, 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. עבודות ההקמה בגין הדירות הניתנות למכירה צפויות להסתיים במהלך הרבעון השני או השלישי לשנת 2024 ועבודות ההקמה בגין דירות רכיב ההשכרה צפויות להסתיים במהלך הרבעון השלישי או הרביעי לשנת 2024. החברה נערכת לשיווק הפרויקט.

(ד) **פרויקט חיפה-** ביום 31 בדצמבר 2020, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים (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' אסמכתא: 2023-01-000396). ביום 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 בפברואר 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 17 במרץ 2024, ניתנה החלטה בבקשה לצו מניעה זמני. בית המשפט דחה את בקשת התובעת והורה לנאמנים להשיב את הסך של 8 מיליון ש"ח לחברה בכפוף למסירת התחייבות בכתב של החברה לשמירה רצופה של מקורות נזילים, המספיקים לתשלום סך של 8 מיליון ש"ח, ככל שהדבר יידרש בעתיד, עד להכרעה סופית בתביעה. ביום 27 במרץ 2024, השיבו הנאמנים לחברה סך של 8 מיליון ש"ח.

ביום 13 במרץ, 2024 הגישה החברה בקשה לסילוק התביעה העיקרית על הסף. בבקשה זו טרם ניתנה החלטה. לאור בקשת המוכר לתקן את כתב התביעה ייתכן ובקשה זו תתייתר. ביום 10 באפריל 2024 הוגשה על ידי המוכר בקשה לתיקון כתב התביעה במסגרתו התבקש בית המשפט לאשר את תיקון כתב התביעה כך שהתביעה תהא תביעה כספית על סך של 15 מיליון ש"ח. באותו המועד ניתנה החלטת בית המשפט המורה על הגשת תגובת החברה עד ליום 09 במאי, 2024. המועד להגשת תגובת החברה טרם הגיע וטרם ניתנה החלטה בבקשה זו.

בהתייחס לתביעתו ובקשותיו המקוריות של המוכר, להערכת החברה ויועציה המשפטיים, סיכויי התביעה להתקבל במתכונתה הנוכחית נמוכים מ-50%. בנוסף, לאור בקשת המוכר לתקן את התביעה שהגיש ולשנות את הסעד המבוקש בה לסעד כספי, אשר טרם הוכרעה, ותביעה מתוקנת כאמור טרם הוגשה, לא ניתן בשלב מוקדם זה להתייחס לסיכויי התביעה המתוקנת, אם תוגש.

(ה) הלוואה בקשר עם פרויקט "נופי בן שמן" בלוד – בהמשך לאמור בביאור 8ב(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024, התקשרה החברה עם התאגיד הבנקאי להארכת מועד פרעון ההלוואה עד ליום 31 במאי, 2024 ותישא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 0.8%. למועד אישור הדוחות הכספיים החברה נמצאת במשא ומתן מול התאגיד הבנקאי להארכת ההלוואה לפחות ל-12 חודשים.

המידע המפורט לעיל ביחס להיקף היחידות בפרויקטים, מועדי השלמת הקמתן, מועדי מסירתן, מועדי הפעלת הנכסים והיקף הכנסות השכירות הצפוי מהפרויקטים, הינו מידע המבוסס על הערכות, תחזיות, אומדנים, מטרות ותחשיבים כלכליים שערכה החברה, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה כולה בשליטת החברה, ומהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך. כן יובהר, כי המידע בדבר היקף היחידות בפרויקטים ומועדי השלמת הקמת, מסירת והפעלת הנכסים, מבוסס, בין היתר, על חתימת הסכמים עם גופים מממנים להקמת הפרויקטים, על הסכמים חתומים עם גופים מבצעים הקיימים בחלק מהפרויקטים, על מועדי אישור תוכניות בנין עיר מתאימות, מועדים לקבלת היתרי בניה ועל הערכות החברה בהתבסס על ניסיונה. הערכות ותוכניות החברה עלולות שלא להתממש או להתממש באופן השונה מתכנוני החברה כך שהנתונים בפועל עלולים להיות שונים מהנתונים המפורטים לעיל, לרבות במידה שיתקיים אחד או יותר מן הבאים: (א) שינוי לרעה בביקוש לדיוור להשכרה או במחירי השכירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן להשכרה למגורים בכלל ובאזור בו ממוקמים הפרויקטים בפרט; (ב) שינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה; (ג) עיכובים בהקמה בשל שינויים בזמינות חומרי גלם ו/או בזמינות כוח אדם; (ד) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקטים, לרבות אישורים רגולטוריים ואישורים מגופים מממנים (התלויים בצדדים שלישיים); (ה) השלכות מלחמת "חרבות ברזל", אודותיה פורט בסעיף 1.5 לעיל על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט; (ו) התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 28 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

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

(א) בקשה לאישור תביעה 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. בהמשך לאמור בביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023, המבקש הגיש את תגובתו ביום 28 באפריל, 2024, ונקבע מועד לדיון מקדמי בתיק ליום 21 במאי 2024.

למידע על התביעה ראו דיווח מידי של החברה מיום 11 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-050304), וכן סעיף 25 לפרק א וכן ביאור 15 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. בהתאם לעמדת יועציה המשפטים של החברה, הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ-50%.

(ב) ביום 27 בדצמבר 2023, הודיעה חברת הניהול לחברה כי לאור השינויים במצב השוק היא

נכונה לנהל מגעים עם החברה בנוגע להפחתת דמי הניהול המשולמים על פי הסכם הניהול וביצוע התאמות ועדכונים נוספים להסכמים, אם יידרשו ביתר מרכיבי התגמול, ובמסגרת זו גם להאריך את תקופת ההסכמים לתקופה נוספת.

ביום 8 בינואר 2024 החליט דירקטוריון החברה על מינוי ועדת הביקורת כוועדת אד-הוק בלתי תלויה ("הוועדה") לצורך בחינת חלופות בקשר עם קבלת שירותי ניהול; ניהול משא ומתן לגבי תנאי ההתקשרות לקבלת שירותי ניהול (עם חברת הניהול הנוכחית או עם צד שלישי) לרבות ביחס לתמורה בגין שירותים כאמור; ניהול משא ומתן לגבי תנאי ההתקשרות במסגרת הסכם ניהול הייזום, לרבות ביחס לתמורה בגין שירותים כאמור, וגיבוש המלצות בעניינים אלה על פי שיקול דעת הוועדה.

הוועדה בחנה את ההצעה הראשונית שהוצעה על ידי חברת הניהול לעדכון הסכמי הניהול והייזום בין היתר בהתבסס על ממצאי עבודה כלכלית וניהול משא ומתן עם נציגי חברת הניהול על תנאי הסכם הניהול ותנאי הסכם ניהול הייזום והתמורה שתשולם לחברת הניהול שלאחריו גובשו הסכמות אשר לדעת חברי הוועדה הן לטובת החברה ובעלי מניותיה.

ביום 6 במאי, 2024, וביום 08 במאי, 2024 אושרה ההתקשרות בהסכמי ניהול וייזום חדשים בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה בהתאמה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות. להלן עיקרי העדכונים בתנאי ההתקשרות:

הסכם הניהול:

- עדכון מדרגות דמי הניהול והפחתת שיעור דמי הניהול מתוך נכסי החברה שישולם בכל מדרגה ומדרגה.
- הפחתת דמי הניהול המשולמים על קרקעות.
- עדכון התגמול ההוני המגיע לחברת הניהול, כך שחלף זכאות לאופציות בשיעור של 5% מתוך כל הנפקה של ניירות ערך שתבוצע על ידי החברה, חברת הניהול תהיה זכאית למניות בשווי שיחושב מתוך נכסי החברה, בשיעור משתנה לפי היחס בין שווי השוק של החברה להון העצמי שלה.
- נוספו לשירותים שייכללו בהסכם הניהול גם שירותי שיווק (לא כולל השכרה ראשונית) ואכלוס מחדש של דירות, וכן שירותים משפטיים הדרושים לשם כך, ונקבעה התמורה בעבור שירות זה.
- יוארך תוקפו של הסכם הניהול לתקופה של 3 שנים ממועד אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה. עם זאת התנאים על פי הסכם הניהול החדש יחולו רטרואקטיבית החל מיום 1 בינואר 2024.

הסכם היזום:

- עדכון הבסיס לקביעת התמורה שתחושב בהתאם לעלויות ההקמה בפועל (ללא עלויות רכישת הקרקע, עלויות נלוות לרכישת הקרקע) ללא מרכיב הרווח היזמי.
- יוארך תוקפו של הסכם היזום לתקופה של 7 שנים ממועד אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה. עם זאת התנאים על פי הסכם הניהול החדש יחולו רטרואקטיבית החל מיום 1 בינואר 2024.

ביום 8 במאי, 2024 אישר דירקטוריון החברה לזמן אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה שעל סדר יומה אישור הסכם הניהול והיזום החדשים.

לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 28 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא : 2023-01-142728), וכן דיווח מידי מיום 9 במאי 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-048474), המובא בזאת על דרך ההפניה, וביאור 1' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2024.

יובהר כי במסגרת דוח כספי זה, זקפה החברה את עלות הניהול והיזום בהתאם להסכם הניהול והיזום הישן שבתוקף למועד אישור דוח זה. ככל והסכמים אלו יאושרו, עלות זו שהסתכמה ברבעון הראשון לשנת 2024, בסך של כ- 6.5 מיליון ש"ח תתוקן רטרואקטיבית, החל מה-1 בינואר 2024, ותועמד על סך של כ- 4.2 מיליון ש"ח. להערכת הנהלת החברה הסכמי הניהול והיזום החדשים, ככל ויאשרו צפויים להביא להפחתה בהיקף עלויות דמי הניהול והיזום בסך של כ- 10 מיליון ש"ח בשנה.

(ג) ביום 12 במרץ 2024, הודיע מר עומר סגל על כוונה לסיים את כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה ביום 12 במאי 2024.

(ד) מלחמת "חרבות ברזל":

בהמשך לאמור בסעיף 7.2 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2023, ונכון למועד דוח זה, עדיין קיימת אי-ודאות ניכרת בנוגע להשפעת המלחמה ולהחלטות הממשלה לגבי ההתמודדות עם הצרכים הביטחוניים והאזרחיים הנובעים ממנה. אף על פי כן, ונכון למועד הדוח, לא חל שינוי בהערכות החברה ביחס להשפעות המלחמה על פעילות החברה, אשר עדיין מוגדרת כהשפעה זניחה. יודגש כי הערכות החברה בסעיף 1.6 לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד הכלול בסעיפים אלו מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה, נכון למועד דוח זה, אשר עלולים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות בשל נסיבות אשר אינן בשליטת החברה או שאינן בשליטתה הבלעדית ו/או התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 28 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

1.6. נכסים מניבים מהותיים מאוד ומהותיים של החברה – נתונים עיקריים ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו מועד:

דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024 (בש"ח)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תשואה שנתי על השווי	שיעור מסך ה- NOI	NOI 1-3/2024 באלפי ש"ח	שיעור מסך השווי ההוגן	שווי הוגן (באלפי ש"ח)	שיעורי תפוסה למועד פרסום הדוח	שטח עיקרי באלפי מ"ר	נכס
58.1	54.4	3.1%	13%	1,816	13%	234,800	97%	12	אשדוד
7.7	73.12	2.7%	13%	1,755	14%	254,228	100%	8	כפר שלם
65.3	60.2	3.1%	30%	4,090	28%	506,700	99%	22	רקפות
61.7	57.2	3%	45%	6,197	45%	829,000	99%	37	בית בפארק
			100%	13,859	100%	1,824,728	99%	79	סה"כ

2. ניתוח המצב הכספי

הסברי הדירקטוריון [אנא עדכנו את הסברי הדירקטוריון]	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ		(באלפי ש"ח)
		2023	2024	
				נכסים
למידע בדבר מקורות ושימושים ושינויים בהיקף המזומנים ושווי מזומנים של החברה, ראו סעיף 4 להלן.	159,592	50,484	100,833	מזומנים ושווי מזומנים
-	13,799	62,654	13,629	פיקדונות לזמן קצר
הגידול ביתרה ליום 31 במרץ 2024 לעומת 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקרו ממיון המקדמות ששולמו בגין יחידות הדיור בבני ברק מסעיף נדלן להשקעה לחייבים בסך של כ-20 מיליוני שח בעקבות ביטול הסכם הרכישה. בנוסף החברה קיבלה החזר בסך 8 מיליוני ש"ח בגין האופציה בעסקת חיפה (ראה גם ביאור 7 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2024).	19,565	31,236	31,157	נכסים שוטפים אחרים
גידול זניח ברבעון הראשון לשנת 2024 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר, 2023 אשר נובע בעקר מעדכון ערך הזמן של הנכסים המניבים.	1,820,820	1,776,014	1,824,728	נדל"ן להשקעה מניב
הגידול ביתרה ליום 31 במרץ 2024 נובע מהשקעה בסך 60.8 מיליוני שח בפרויקט ליווינג לייף בת ים. בנוסף החברה השקיעה עלויות בסך 19 מיליוני שח בפרויקט אשקלון אגמים. בחודש פברואר 2024 נחתם הסכם לביטול ההתקשרות בהסכם המכר לרכישת יחידות הדיור בפרויקט בני ברק וכתוצאה מכך היתרה בסך כ-20 מיליוני ש"ח מוינה לסעיף החייבים.	1,213,615	1,153,903	1,274,563	נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות קרקע ואופציה לרכישת נדל"ן להשקעה
-	13,729	10,075	15,122	רכוש קבוע ופיקדונות לז"א
	3,241,120	3,084,366	3,260,032	סה"כ נכסים
				התחייבויות והון
עיקר הגידול בתקופה נובע מקבלת אשראי בסך של כ-21 מיליוני ש"ח שימש למימון ההקמה באשקלון אגמים בניכוי פירעון חלקי של הלוואה לז"ק בפרויקט קריית שלום בסך של 3.4 מיליוני ש"ח.	743,468	365,097	761,113	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב
-	39,515	55,251	46,250	ספקים, קבלנים ונותני שירותים וזכאים אחרים
-	448,580	(*)327,431	450,703	אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
-	972,466	1,338,247	972,614	אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים
	1,037,091	998,340	1,029,348	הון המיוחס לבעלים של החברה
	3,241,120	3,084,366	3,260,032	סה"כ התחייבויות והון

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

3. תוצאות הפעילות

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

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		(באלפי ש"ח)
		2023	2024	
הכנסות דמי השכירות ודמי ניהול בתקופה נובעות מפרויקטים לדיור להשכרה באשדוד, כפר שלם בתל אביב, רקפות בראשון לציון ובית בפארק באור יהודה.	58,099	14,165	14,944	הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים
	(5,287)	(1,311)	(1,085)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
	52,812	12,854	13,859	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
בתקופת הדוח נרשמה עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה מניב (אשדוד, ראשון לציון, אור יהודה) בסך של 3.9 מיליון ש"ח. מנגד, עלויות מימון שהווננו במהלך התקופה לקרקעות ונכסים בהקמה נזקפו כירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של 12.6 מיליון ש"ח.	(46,065)	(10,080)	(8,861)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
	(428)	(303)	(45)	הוצאות פרסום ושיווק
הוצאות בתקופה כוללות בעיקר דמי ניהול בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח. יצוין כי עלות דמי הניהול נזקפה בהתאם להתחייבות החברה על פי הסכם הניהול שבתוקף למועד דוח זה וככל והסכם הניהול החדש יאושר, תתוקן עלות זו רטרואקטיבית, החל מ-1 בינואר 2024. יתרת ההוצאות כוללות עלויות שכר טרחה מקצועי, שכר דירקטורים ונותני שירותים.	(27,793)	(6,824)	(6,398)	הוצאות הנהלה וכלליות
בתקופת הדוח החברה רשמה הכנסות אחרות בסכום של כ-4 מיליון ש"ח בגין החזר של מיסוי מקרקעין בפרויקט מעונות הסטודנטים. מנגד החברה הכירה בהפסד של כ-1.4 מיליון ש"ח בגין ביטול העסקה בבני ברק. בנוסף החברה רשמה עלויות משפטיות שאינן שוטפות בגין פרויקטים בסכום של 0.4 מיליון ש"ח.	(851)	-	2,150	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
	(22,325)	(4,353)	705	רווח (הפסד) מפעולות
הקיטון בהיקף הוצאות המימון נובע בעקב מהקיטון בעלויות הפרשי הצמדה שקטנו ברבעון 1 2024 לעומת רבעון 1 2023.	(52,832)	(16,214)	(8,448)	הוצאות מימון, נטו
	(75,157)	(20,567)	(7,743)	רווח נקי (הפסד) מפעילות מיוחס לבעלים של החברה ורווח (הפסד) כולל לתקופה

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

להלן יחוס תוצאות החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 בחלוקה לפי סטטוס הפרויקטים וכן התאמות של הרווח והפסד ל- FFO (*) בתקופה :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024				באלפי ש"ח
סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה	נכסים מניבים	סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה	נכסים מניבים	סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה	נכסים מניבים	
58,099	-	-	58,099	14,165	-	-	14,165	14,944	-	-	14,944	הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים
(5,287)	-	-	(5,287)	(1,311)	-	-	(1,311)	(1,085)	-	-	(1,085)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
52,812	-	-	52,812	12,854	-	-	12,854	13,859	-	-	13,859	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
(46,065)	(117,444)	23,112	48,267	(10,080)	(12,651)	(929)	3,500	(8,861)	(11,681)	(1,080)	3,900	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(428)	-	-	(428)	(303)	-	-	(303)	(45)	-	-	(45)	הוצאות פרסום ושיווק
(27,793)	(9,523)	(1,294)	(16,766)	(6,824)	(2,450)	(237)	(4,137)	(6,398)	(2,138)	(493)	(3,767)	הוצאות הנהלה וכלליות
(851)	(851)	-	-	-	-	-	-	2,150	2,150	-	-	הכנסות אחרות
22,325	(127,818)	21,608	83,885	(4,353)	(15,101)	(1,166)	11,914	705	(11,669)	(1,573)	13,947	רווח (הפסד) מפעולות
(52,832)	(6,059)	(647)	(58,244)	(16,286)	911	-	(17,197)	(8,448)	1,117	(906)	(8,659)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(75,157)	(121,759)	20,961	25,641	(20,639)	(14,190)	(1,166)	(5,283)	(7,743)	(10,552)	(2,479)	5,288	רווח (הפסד) מפעילות מיוחס לבעלים של החברה ורווח (הפסד) כולל לתקופה
												התאמות לרווחי FFO:
(12,934)	64,030	(28,697)	(48,267)	(3,500)	-	-	(3,500)	(3,900)	-	-	(3,900)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו(**)
35,093	-	-	35,093	12,122	-	-	12,122	3,504	-	-	3,504	הפרשי הצמדה על קרן החוב
								(2,544)	(2,544)			הכנסות אחרות
251	-	-	251	-	-	-	251	-	-	-	-	עלויות שיווק חד פעמיות
(52,747)	(57,729)	(7,736)	12,718	(12,017)	(14,190)	(1,166)	3,590	(10,683)	(13,096)	(2,479)	4,892	FFO לפי גישת ההנהלה

(*) למידע והסבר בדבר תחשיב ה FFO ראו סעיף 10.8 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2023.

(**) לא כולל עלויות מימון שהונו לנכסים במהלך תקופת הדוח ונקפו כירידת ערך נדל"ן להשקעה. ראה גם סעיף 3 עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו

4. נזילות ותזרים המזומנים

להלן הסברים ביחס לתזרים המזומנים של החברה בתקופה:

הסברי הדירקטוריון	לשנה	לתקופה של שלושה חודשים		(באלפי ₪)
	שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2023	2024	
תזרים שנובע בעיקרו מפעילות הנכסים המניבים באשדוד, כפר שלם, ראשון לציון ואור יהודה. בדבר השינוי בין התקופות, ראה התאמות בדוח התזרים בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2024	22,001	5,961	13,926	סה"כ תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
ההשקעות בתקופת הדוח נובעות בעיקר מעלויות הקמה בפרויקט שכונת אגמים באשקלון בסך של כ-21 מיליון ש"ח ומתשלום מקדמה בפרויקט בת ים פארק הים בסך של כ-60.8 מיליון ש"ח	(137,182)	(18,956)	(84,489)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע
בתקופת הדוח החברה קיבלה החזרים בגין ביטולי עסקאות נדל"ן בסכום כולל של כ-12.5 מיליון שח.	68,506	(2,910)	12,775	אחר, נטו
	<u>(68,676)</u>	<u>(21,866)</u>	<u>(71,714)</u>	סה"כ תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
-	119,494	-	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
	93,341	-	-	תמורה (עלויות) בגין הנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה
בתקופת הדוח החברה קיבלה 21 מיליוני ₪ כחלק מהסכם הליווי הבנקאי בפרויקט באשקלון ומנגד פרעה סכום של כ-3.4 מיליוני ש"ח בהלוואה בפרויקט פארק חורשות.	42,000	-	17,600	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
פרעון שוטף של הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים בגין פרויקטים אשדוד, בית בפארק ורקפות.	(224,420)	(166,454)	(2,653)	פירעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואגרות חוב
הקיטון בריביות ששולמו במהלך הרבעון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעקב מקיטון בחוב ריביות הפריים של החברה ברבעון הנוכחי לעומת רבעון שנה קודמת, וכן מפערי עיתוי של תשלומי ריבית לתאגידים בנקאיים.	(81,699)	(24,708)	(15,918)	ריבית ששולמה ואחר
	<u>(51,284)</u>	<u>(191,162)</u>	<u>(971)</u>	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 במרץ 2024, בסך של כ- 662 מיליון ש"ח וסך של כ-647 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ- 590 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 וסך של 577 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) ליום 31 בדצמבר 2023. 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 לתאגידי הבנקאים, 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 (נדליין להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות), מסתכם ליום 31 במרץ 2024 לסך של כ-736 מיליון ש"ח. החברה פועלת להארכת ההלוואות מול התאגידי הבנקאים.

6. נזילות ומקורות מימון

- 6.1. נכון ליום 31 במרץ 2024, לחברה יתרות נזילות בסך של כ-100.8 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-50.4 מיליון ש"ח נכון ליום 31 במרץ 2023, וכ- 159 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2023. למידע בדבר השינוי בתקופה ראו סעיף 4 לעיל. בנוסף, נכון ליום 31 במרץ 2024 לחברה סך של כ-28 מיליון ש"ח המופקדים בחשבונות משועבדים לזמן קצר וזמן ארוך לטובת גופים פיננסיים שהעמידו מימון לחברה, אשר צפויים לשמש לשירות החוב השוטף.
- 6.2. לפרטים בדבר התחייבויות מהותיות של החברה ושל ליווינג נכסים 1 בע"מ כלפי גופים מממנים נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ראו סעיפים 10 - 13 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

¹ בדבר הארכת ההלוואה בסך של כ-237 מיליון ש"ח מחודש מרץ 2024, ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2024.

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

זהות הנושה	הלוואה	תיאור בדוח התקופתי לשנת 2023	סכום הלוואה ליום 31.3.2024 (אלפי ש"ח)	אמות מידה פיננסיות ²	חישוב אמות מידה פיננסיות ליום 30.6.2023 מתקיים/לא מתקיים
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט אשדוד	סעיף 11.4.7	103,908	יחס LTV לא יעלה על 75%	יחס LTV – 44% מתקיים
				יחס הכיסוי לא ירד מ- 1.1	יחס כיסוי – 2 מתקיים
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט ראשון לציון	סעיף 11.1.7	344,940	יחס LTV לא יעלה על 80%	יחס LTV – 68% מתקיים
				יחס הכיסוי עולה על 1.1	יחס כיסוי – 1.51 מתקיים
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט אור יהודה	סעיף 11.2.7	535,299	יחס LTV לא יעלה על 80%	יחס LTV – 65% מתקיים
				יחס הכיסוי עולה על 1.1	יחס כיסוי – 1.53 מתקיים

6.4. אמות מידה פיננסיות בתנאי אגרות החוב של החברה

6.4.1. החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה א') של החברה, התניות הפיננסיות בקשר עמן ואופן עמידתה של החברה בהן, ראו גילוי בדבר אגרות החוב של החברה כמפורט בחלק ד' לפרק זה להלן ובאור 8 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הנכללים בדוח התקופתי לשנת 2023.

6.4.2. החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') של החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, התניות הפיננסיות בקשר עמן ואופן עמידתה של החברה בהן, ראו גילוי בדבר אגרות החוב של החברה כמפורט בחלק ה' לפרק זה להלן ובאור 8 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הנכללים בדוח התקופתי לשנת 2023.

7. תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות החברה

בהתאם לנתוני הדוחות הכספיים ובהתייחס להוראות תקנה 10(ב) (14) לתקנות הדיווח, שעניינה גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו). כמו כן, לחברה גרעון בהון חוזר בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו), אשר מסתכם ליום 31 במרץ 2024, בסך של כ- 662 מיליון ש"ח וסך של כ- 647 מיליון ש"ח.

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

המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת של החברה, גיוס אשראי שיובטח בשעבוד נכסי החברה, גיוס אשראי במסגרת הסכמי ליווי

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

להקמת בנייני דיור להשכרה וגיוס חוב והון במידה ויידרשו.

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

המידע כאמור לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה מבוססות, בין היתר, על מידע הקיים בחברה, נכון למועד דוח זה, וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד דוח זה. אולם, אין כל ודאות כי הערכות החברה ביחס לכל אחד מהגורמים המפורטים להלן או השפעותיהם על פעילות החברה ועסקיה תתמשנה, במלואן או בחלקן. ההשפעה בפועל עשויה להיות שונה באופן מהותי מזו שנחזתה כאמור. במסגרת הגורמים הפוטנציאליים לאי התמשות הערכות ותחזיות החברה נכללים, בין היתר, האטה, מיתון או פגיעה במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן בישראל, שינויים בתנאים הכלכליים, המדיניים והפוליטיים, לרבות בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" אודותיה פורט בסעיף 1.5 לעיל, שינויים רגולטוריים, מגוון גורמים אשר אינם בשליטת החברה, וממכלול גורמי הסיכון שהקבוצה חשופה להם, כמפורט בסעיף 28 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

חלק ג' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים
 נכון למועד דוח זה, לחברה לא קיימים אומדנים חשבונאיים קריטיים, למעט קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה. לפרטים ראו ביאור ז' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, הנכללים כפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2023.
2. אירועים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
 לא חלו אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי למעט אלו המתוארים בביאורים לדוחות הכספיים ובסעיף 1.1 לעיל.
3. אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח והגילוי (iSOX)
 לדוח בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, הצהרות מנהלים של מנכ"ל החברה ושל נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ראו את הדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 31 במרץ 2024, הנכלל בדוח זה.

חלק ד' – גילוי בדבר אגרות החוב של החברה נכון ליום 31 במרץ 2024

1. פרטים בדבר תעודות התחייבות במחזור של החברה

אגרות חוב הניתנות להמרה למניות סדרה ב'	אגרות חוב סדרה א'	שם הסדרה
כך	כך	סדרה מהותית ³
1183581	1175769	מס' נייר ערך
(הרחבת סדרה מחודש מאי 2023) 16.1.2022	(והרחבת סדרה מחודש מאי 2023) 27.5.2021	מועד הנפקה
(240,000 לאחר הרחבת הסדרה) 180,000	(227,000 לאחר הרחבת הסדרה) 152,000	סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)
240,000	220,924	שווי נקוב ליום 31.3.2024 (באלפי ש"ח)
240,000	244,393	יתרת ע.נ. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 31.3.2024 (באלפי ש"ח)
598	389	סכום הריבית שנצברה ליום 31.3.2024 (באלפי ש"ח)
221,520	208,840	השווי הבורסאי ליום 31.3.2024 (באלפי ש"ח)
ריבית שנתית קבועה בשיעור 1.00%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 0.64%	סוג הריבית ושיעורה
3.2%	0.85%	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה
(א) ביום 31 בדצמבר 2025, 100% מקרן אגרות חוב (סדרה ב').	(א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2029 (כולל), 1% מקרן אגרות חוב (סדרה א') כל תשלום; (ב) ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 עד 2029 (כולל), 1% מקרן אגרות חוב (סדרה א') כל תשלום; (ג) ביום 30 ביוני 2030, 85% מקרן אגרות חוב (סדרה א').	מועדי תשלומי הקרן
31.12 / 30.06	31.12 / 30.06	מועדי תשלומי הריבית
אין	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 14 במאי 2021 בגין חודש אפריל 2021 ("המדד היסודי"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית ("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.	מועדי תשלומי הריבית בסיס ההצמדה ותנאיה
כך, כמפורט בסעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב').	לא	אגרות חוב ניתנות להמרה ⁴
אין	כך - החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, החל משישים ימי מסחר לאחר רישום אגרות החוב למסחר, בכפוף להנחיות רשות נירות ערך, לתקנון הבורסה ולהנחיות מכוחו, ולהוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') לעניין המחיר בו יבוצע הפדיון המוקדם.	זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה
לא	לא	ערבות שניתנה בגין האג"ח
משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374826; פקס: 03-6374344;	דוא"ל: shlomyi@mtrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.	פרטים בדבר הנאמן
אין	אין	שם החברה המדרגת
אין	אין	דירוג ביום ההנפקה
אין	אין	דירוג נוכחי
כך	כך	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות
לא	לא	התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות
לא	לא	הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות

³ סדרה מהותית היות וסך התחייבויות החברה על פיה לתום שנת הדיווח מהוות יותר מחמישה אחוזים מסך התחייבויות החברה.

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

סדרה ב'	סדרה א'	שם הסדרה
לא	לא	דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכנס את מחזיקי האג"ח
לא	לא	שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב
אין	<p>1. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בחשבון בנק על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') ("חשבון הנאמנות"), לרבות כל הכספים, הפקדונות וניירות הערך שיופקדו בחשבון הנאמנות מעת לעת, על תתי חשבוניותיו, והתמורה 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, כמפורט בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א').</p> <p>3. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה למלוא הפירות הנובעים מפרויקט כפר שלם כמפורט בסעיף 6.1.2 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א').</p> <p>4. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תקבולים מבטוחות מכוח חוק המכר דירות, אשר ניתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין פרויקט כפר שלם כמפורט בסעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א').</p> <p>5. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם מכר מיום 28.12.2020 בין נוה בנין חברה לבנין בע"מ לבין החברה בהתאם להסכם המכר האמור, המהווה את כל זכויותיה של החברה בפרויקט פארק הים בבת ים, ולמעט המיטלטלין וכל יתרת שטחי הבנייה הנבנים בפרויקט וזכויות בניה נוספות על המקרקעין המיוחסים לפרויקט והשייכים לנוה בנין חברה לבנין בע"מ.</p> <p>6. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה למלוא הפירות הנובעים מפרויקט פארק הים בבת ים (לרבות תשלומים כספיים הנובעים מהם, כגון דמי שכירות, דמי שימוש או דמי פדיון או דמי ניהול או כל תשלום אשר ישולם, ככל שישולם, מכוח הסכמי שכירות שיהיו קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים שיהיו קיימים באותה עת ו/או יחליפו אותם, שייחתמו בקשר עם אילו מהדירות), או כל זכות אחרת הנובעת מהם או שתתקבל חלף הדירות ו/או בגינם בנכס.</p> <p>7. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבל תגמולים מבטוחות מכוח חוק המכר דירות, אשר ניתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין פרויקט פארק הים בבת ים (לרבות בנקאיות שהוצאו על ידי התאגיד הבנקאי (כהגדרתו בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'))), אשר יירשם במרשמי רשם החברות.</p> <p>יובהר, כי השעבודים המפורטים בסעיפים 5-7 לעיל נרשמו לטובת מחזיקי אגרות החוב במסגרת הרחבת הסדרה בחודש מאי 2023.</p> <p>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>	נכסים משועבדים ⁵
<ul style="list-style-type: none"> - אין התחייבות לשעבוד שלילי. - מגבלות על הרחבת אגרות חוב (סדרה ב') שעניינן עמידה באמות מידה פיננסיות לצורך ההרחבה, היעדר פגיעה בכופר הפירעון של אגרות חוב (סדרה ב'), היעדר קיום עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מידי וקיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב'). - מגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות שעניינן דרגת נשייה ועמידה באמות מידה פיננסיות. 	<ul style="list-style-type: none"> - אין התחייבות לשעבוד שלילי. - מגבלות על הרחבת אגרות חוב (סדרה א') שעניינן עמידה באמות מידה פיננסיות לצורך ההרחבה, היעדר פגיעה בכופר הפירעון של אגרות חוב (סדרה א'), קיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'), עמידה ביחס חוב נטו לבטוחה ועמידה בהיקף מקסימלי של הסדרה לאחר ההרחבה. - מגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות שעניינן דרגת נשייה ועמידה באמות מידה פיננסיות. 	הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות
1. Default Cross בגין חוב מהותי של החברה שהועמד לפירעון מידי, והדרישה לפירעון מידי כאמור לא הוסרה, תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד שהועמד לפירעון מידי. "חוב מהותי" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של	1. Default Cross בגין חוב מהותי של החברה שהועמד לפירעון מידי, והדרישה לפירעון מידי כאמור לא הוסרה, תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד שהועמד לפירעון מידי. "חוב מהותי" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת	מנגנון פירעון מידי בגין הפרה צולבת

⁵ לפרטים נוספים בדבר הזכויות והנכסים אותם שעבדה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה, ראו סעיף 6 לשטר נאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה מיום 25 במאי 2021 בין משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ לבין החברה, שנוסח סופי שלו פורסם על ידי החברה ביום 30 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-092688) ("שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א')"), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה. בנוסף, במסגרת הקצאת אגרות החוב (סדרה א') למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרה מחודש מאי 2023, החברה שעבדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה את הזכויות ביחס לפרויקט פארק הים בבת ים, כמפורט בסעיף 1.3 לנספח א' בדוח הקצאה פרטית שפרסמה החברה ביום 9 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-049365), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

סדרה ב'	סדרה א'	שם הסדרה
<p>חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלה/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 10% מסך המאזן של החברה.</p> <p>2. Default Cross בגין העמדתה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו).</p>	<p>הערך ההתחייבותי שלה/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 10% מסך המאזן של החברה.</p> <p>2. Default Cross בגין העמדתה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו).</p>	

2. פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות ליום 31 במרץ 2024

עמידה באמות מידה פיננסיות מתקיים/לא מתקיים		חישוב אמות מידה פיננסיות ליום 31.3.2024	אמות מידה פיננסיות בהן התחייבה	
בסמוך למועד דוח זה	31.3.2024			
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 – 1,029 מיליון ש"ח	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מ : 440 מיליון ש"ח.	
מתקיים	מתקיים	יחס החוב נטו לבטוחות 62.8%	התחייבות כי יחס החוב נטו לבטוחות ⁶ לא יעלה על שיעור של : 80%.	
מתקיים	מתקיים	יחס הון עצמי למאזן – 32%	היחס בין ההון עצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה כפי שיופיע בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של : 22.5%.	סדרה ב'
מתקיים	מתקיים	הון עצמי חשבונאי – 1,029 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 דוח זה, 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 ובאגרת החוב (סדרה א').

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

⁶ לפי סעיף 8.5.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), יחס החוב נטו לבטוחות, משמעו היחס בין : (1) יתרת קרן (ע.ג.) אגרות החוב (סדרה א') בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו וטרם שולמו עד למועד פרסום דוח כספי של החברה, ובניכוי ובניכוי פקדונות כספיים (כהגדרתם בסעיף 8.5.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) בחשבון הנאמנות, כפי שמוצגים בדוח יתרות שמנפיק הבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות, ובניכוי סכומי ערבויות שהומצאו לנאמן (ככל שהומצאו כאמור בסעיף 8.5.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) ("חוב נטו") לבין (2) השווי הבטוחתי של נכסי המקרקעין המשועבדים כשהוא מחושב בהתאם להוראות סעיף 6.4 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

שתדרג את אגרות החוב), יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') רשאים לדרוש פירעון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') בהתאם ליתר התנאים המפורטים בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב').

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

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

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

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

במהלך חודש אוקטובר 2023, השלימה החברה את מלוא רישום הערות האזהרה בגין יח"ד הדיור בפרויקט.

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

פרויקט פארק היס בבת ים

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

שנת 2023	שנת 2024		נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס: 100% (נתונים באלפי ש"ח)
	רבעון 1		
54,176	54,176		עלות רכישה התחלתית ⁷
54,176	73,323		עלות מצטברת לתחילת השנה
15,147	60,822		עלות שוטפת שהושקעה בתקופה
73,323	134,145		סה"כ עלות מצטברת לסוף התקופה
-	-		במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה
73,323	134,145		שווי הוגן בסוף תקופה – מוצג לפי עלות
48 חודשים ממועד קבלת ההיתר	48 חודשים ממועד קבלת ההיתר		מועד המסירה הצפוי על פי הסכם המכר
-	-		רווח או הפסדי שערון
206,000	206,000		עלות השקעה כוללת צפויה ⁸
137,055	76,233		עלות השקעה שטרם הושקעה
9,000	9,000		אומדן הכנסה שנתית מדמי שכירות ⁹
מספר דירות	מס' חדרים		תמהיל דירות לפי מספר חדרים
7	5 חדרים		
39	4 חדרים		
26	3 חדרים		
26	2		

⁷ כולל תשלומים על פי הסכם המכר וכן עלויות נלוות נוספות.

⁸ עלויות בגין הנכס על פי הסכם המכר כולל הפרשי הצמדה.

⁹ אומדן שנערך על ידי הנהלת החברה להיקף ההכנסה מדמי שכירות בשנת פעילות מלאה ובמונחי תפוסה מלאה וזאת, בהתבסס על מקורות פומביים לתעריפי דמי שכירות ראויים ליחידות דיור דומות בסביבת הנכס. אומדן ההכנסות כאמור הוא מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות ואומדנים ואין כל ודאות כי התוצאות בפועל תהיינה זהות.

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

עד למועד דוח זה החברה שילמה על פי הסכם המכר של פרויקט פארק הים סך של 131 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה בהתאם להוראות ההסכם) ובהתאם נמסרו לה ערבויות בנקאיות על פי חוק המכר דירות (שערךן צמוד למדד תשומות הבניה) ושווין נכון למועד הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2024 עומד על כ – 135 מיליון ש"ח.

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

ערן עזרא ענבים, מנכ"ל

חיים (הרש) פרידמן, יו"ר
הדירקטוריון

תאריך החתימה: 8 במאי, 2024



ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2024

אזורים
Living
שכירות ארוכת טווח

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2024

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
	<u>הדוחות הכספיים:</u>
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
4	תמצית דוחות רווח או הפסד ורווח כולל ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
6	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
8-15	ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ וחברה מאוחדת שלה (להלן - החברה) הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 31 במרץ 2024 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד והרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת המידע הכספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 8 במאי 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-ier@deloitte.co.il

31 בדצמבר		31 במרץ		
2023	2023	2024		
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
נכסים שוטפים				
159,592	50,484	100,833		מזומנים ושווי מזומנים
13,799	62,654	13,629		פיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים
19,565	31,236	31,157		לקוחות וחייבים אחרים
192,956	144,374	145,619		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים בלתי שוטפים				
13,708	10,054	15,101		פקדונות לזמן ארוך מוגבלים בשימוש
1,820,820	1,776,014	1,824,728		נדל"ן להשקעה מניב
1,213,615	1,145,252	1,274,563		נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע
-	8,651	-		תשלום על חשבון אופציות לרכישת נדל"ן
				להשקעה
21	21	21		רכוש קבוע
3,048,164	2,939,992	3,114,413		סה"כ נכסים בלתי שוטפים
3,241,120	3,084,366	3,260,032		סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות				
727,846	351,474	745,440		אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים
10,597	10,343	10,634		בנקאיים
5,025	3,280	5,039		חלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים
15,791	27,760	13,845		חלויות שוטפות של אגרות חוב
23,724	27,491	32,409		ספקים, קבלנים ונותני שירותים
782,983	420,348	807,367		זכאים אחרים ויתרות זכות
				סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות				
448,580	(*)327,431	450,703		אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
972,466	1,338,247	972,614		אשראי לזמן ארוך מתאגידים ומוסדות פיננסיים
1,421,046	1,665,678	1,423,317		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
הון				
9,460	7,110	9,460		הון מניות
819,403	(*)728,412	819,403		פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו
208,228	(*)262,818	200,485		יתרת רווח
1,037,091	(*)998,340	1,029,348		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
3,241,120	3,084,366	3,260,032		סה"כ התחייבויות והון

(*) תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות החשבונאית - ראו ביאור 4

ערן ענבים
מנכ"ל

עומר סגל
סמנכ"ל כספים

חיים (הרש) פרידמן
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 8 במאי, 2024

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
58,099	14,165	14,944	הכנסות דמי שכירות, אחזקת וניהול נכסים
(5,287)	(1,311)	(1,085)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
52,812	12,854	13,859	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
(46,065)	(10,080)	(8,861)	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(428)	(303)	(45)	הוצאות פרסום ושיווק
(27,793)	(6,824)	(6,398)	הוצאות הנהלה וכלליות
(851)	-	2,150	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(22,325)	(4,353)	705	רווח (הפסד) מפעולות
6,504	2,305	1,476	הכנסות מימון
(59,336)	(18,519)*	(9,924)	הוצאות מימון
(52,832)	(16,214)	(8,448)	הוצאות מימון, נטו
(75,157)	(20,567)	(7,743)	הפסד והפסד כולל לתקופה
			הפסד בסיסי למניה
(1.00)	(0.28)**	(0.08)	הפסד בסיסי למניה (בש"ח)
75,280,620	(74,101,000)**	94,603,196	כמות המניות ששימשה לחישוב ההפסד הבסיסי למניה
			הפסד מדולל למניה
(1.00)	(0.28)**	(0.08)	הפסד מדולל למניה (בש"ח)
75,280,620	(74,101,000)**	94,603,196	כמות המניות ששימשה לחישוב ההפסד המדולל למניה

(*) תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות החשבונאית - ראו ביאור 4
 (***) תיאום למפרע הנובע מהטבה בהנפקת מניות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח אופציות	קרן הון מהנפקת אופציות	קרנות בעלי שליטה	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח							
9,460	801,062	7,771	3,592	(2,732)	9,710	208,228	1,037,091
-	-	-	-	-	-	(7,743)	(7,743)
9,460	801,062	7,771	3,592	(2,732)	9,710	200,485	1,029,348

יתרה ליום 1 בינואר, 2024
סה"כ הפסד כולל לתקופה
יתרה ליום 31 במרץ, 2024

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

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח אופציות	קרן הון מהנפקת אופציות	קרנות בעלי שליטה	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח							
7,110	713,663	7,771	-	(2,732)	9,710	283,385	1,018,907
-	-	-	-	-	-	(20,567)	(20,567)
7,110	713,663	7,771	- *	(2,732)	9,710	(*)262,818	(*)998,340

יתרה ליום 1 בינואר, 2023
סה"כ הפסד כולל לתקופה
יתרה ליום 31 במרץ, 2023

(*) תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות החשבונאית - ראו ביאור 4

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 (מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח אופציות	קרן הון מהנפקת אופציות	קרנות בעלי שליטה	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח							
7,110	713,663	7,771	-	(2,732)	9,710	283,385	1,018,907
-	-	-	-	-	-	(75,157)	(75,157)
2,350	87,399	-	-	-	-	-	89,749
-	-	-	3,592	-	-	-	3,592
9,460	801,062	7,771	3,592	(2,732)	9,710	208,228	1,037,091

יתרה ליום 1 בינואר, 2023
סה"כ הפסד כולל לשנה
הנפקת מניות לציבור, נטו (*)
הנפקת כתבי אופציה
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2023	
	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
(75,157)	(*)20,567	(7,743)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
			הפסד לתקופה מפעילות נמשכת
			התאמות
-	-	(2,850)	תמורה נטו מביטול עסקאות רכישת נדל"ן להשקעה
46,065	10,080	8,861	ירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
52,832	(*)16,214	8,448	הוצאות מימון, נטו
(1,139)	563	457	קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים
5	(387)	1,464	גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
(605)	58	5,289	גידול (קיטון) בזכאים אחרים ויתרות זכות
22,001	5,961	13,926	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(137,182)	(18,956)	(84,489)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות
22,016	-	12,522	תמורה מביטול עסקאות לרכישת נדל"ן להשקעה
45,064	(3,791)	170	שינוי בפיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים בבנקים, נטו
6,504	2,305	1,476	ריבית שהתקבלה במזומן
(5,078)	(1,424)	(1,393)	שינוי בפקדונות לזמן ארוך
(68,676)	(21,866)	(71,714)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון
-		17,600	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים, נטו
119,494	-	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה בניכוי הוצאות הנפקה
93,341	-	-	תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה למניות, בניכוי הוצאות הנפקה
42,000	-	-	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(6,625)	(1,622)	-	פירעון אגרות חוב לזמן ארוך
(217,795)	(164,832)	(2,653)	פירעון הלוואות לזמן ארוך לבנקים ומוסדות פיננסיים
(81,699)	(24,708)	(15,918)	ריבית ששולמה
(51,284)	(191,162)	(971)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות מימון
(97,959)	(207,067)	(58,759)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
257,551	257,551	159,592	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
159,592	50,484	100,833	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות החשבונאית - ראו ביאור 4

נספח א' – פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2023
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
15,849	27,492	13,049

השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי

ביאור 1 - כללי

ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה ונרשמה בישראל ביום 10 בדצמבר 2019 כתברה 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 בדוחות הכספיים 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 הדוחות הכספיים ביניים אלה, החברה עוסקת בנדל"ן מניב ומחזיקה בפרויקטים של דירות מגורים להשכרה ושטחי שירותים נלווים חלקם מניבים וחלקם בשלבי פיתוח בישראל. ליום 31 במרץ 2024 החברה עומדת בתנאים ובמגבלות המפורטים בסעיף 3א64(א) לפקודה.

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. למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, אזורים בנין (1965) בע"מ, חברה פרטית בשליטת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובניין בע"מ (חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה) מחזיקה 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.

ב. עדכון הסכם הניהול

ביום 27 בדצמבר 2023, הודיעה חברת הניהול לחברה כי לאור השינויים במצב השוק היא נכונה לנהל מגעים עם החברה בנוגע להפחתת דמי הניהול המשולמים על פי הסכם הניהול וביצוע התאמות ועדכונים נוספים להסכמים, אם יידרשו ביתר מרכיבי התגמול, ובמסגרת זו גם להאריך את תקופת ההסכמים לתקופה נוספת.

ביום 8 בינואר 2024 החליט דירקטוריון החברה על מינוי ועדת הביקורת כוועדת אד-הוק בלתי תלויה ("הוועדה") לצורך בחינת חלופות בקשר עם קבלת שירותי ניהול, ניהול משא ומתן לגבי תנאי ההתקשרות לקבלת שירותי ניהול (עם חברת הניהול הנוכחית או עם צד שלישי) לרבות ביחס לתמורה בגין שירותים כאמור, ניהול משא ומתן לגבי תנאי ההתקשרות במסגרת הסכם ניהול הייזום, לרבות ביחס לתמורה בגין שירותים כאמור, וגיבוש המלצות בעניינים אלה על פי שיקול דעת הוועדה.

הוועדה בחנה את ההצעה הראשונית שהוצעה על ידי חברת הניהול לעדכון הסכמי הניהול והייזום בין היתר בהתבסס על ממצאי עבודה כלכלית וניהול משא ומתן עם נציגי חברת הניהול על תנאי הסכם הניהול ותנאי הסכם ניהול הייזום והתמורה שתשולם לחברת הניהול שלאחריו גובשו הסכמות אשר לדעת חברי הוועדה הן לטובת החברה ובעלי מניותיה.

ביום 6 במאי, 2024, וביום 08 במאי, 2024 אושרה ההתקשרות בהסכמי ניהול וייזום חדשים בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה בהתאמה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. עדכון הסכם הניהול (המשך)

להלן עיקרי העדכונים בתנאי ההתקשרות:

1. עדכון מדרגות שווי הנכסים שלפיהן מחושבים דמי הניהול עבור שירותי הניהול והפחתת שיעור דמי הניהול מתוך נכסי החברה שישולם בכל מדרגה ומדרגה כך שייקבעו כדלקמן:

שווי נכסי החברה*	דמי הניהול השנתיים
עד 6 מיליארד ש"ח	0.45%
בין 6 מיליארד ש"ח ועד 8 מיליארד ש"ח	0.3%
מעל 8 מיליארד ש"ח	0%

* נכסי החברה כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים בניכוי קרקעות ופרויקטים בשלב ההקמה (עד למועד קבלת אישור אכלוס) ובניכוי מזומנים, שווי מזומנים וניירות ערך סחירים שאינם מניות של חברות נדל"ן.

בנוסף, ישולמו דמי ניהול בשיעור של 0.25% לשנה משווי נכסי החברה שהם קרקעות ופרויקטים בשלב ההקמה, וזאת בתקופה שממועד רכישת הנכס ועד למועד קבלת אישור אכלוס בגין אותו הנכס.

2. עדכון מנגנון דמי ניהול הייזום כך שיחושבו כ-3% מסך עלויות ההקמה בפועל החל ממועד רכישת הקרקע, חלף חישוב של 3% מסך השווי ההוגן של נכסי החברה בהקמה, וכן עודכן מועד תשלום דמי ניהול הייזום.

הוספה לשירותי הניהול גם שירותי שיווק (לא כולל השכרה ראשונית) ואכלוס מחדש של דירות, וכן שירותים משפטיים הדרושים לשם כך, ונקבעה התמורה בעבור שירות זה. בגין שירותי השיווק וההשכרה תשולם לחברת הניהול תמורה בגובה 50% מדמי השכירות לחודש שכירות אחד בגין כל דירה כפי שיקבע בהסכם השכירות החדש.

3. עדכון התגמול הונוי המגיע לחברת הניהול, כך שחלף זכאות לאופציות בשיעור של 5% מתוך כל הנפקה של ניירות ערך שתבוצע על ידי החברה, חברת הניהול תהיה זכאית למניות בשווי שיחושב מתוך נכסי החברה, בשיעור משתנה לפי היחס בין שווי השוק של החברה להון העצמי שלה, כדלקמן: חברת הניהול תהא זכאית מדי רבעון לתגמול הונוי בדרך של הקצאת מניות של החברה בשווי של 0.04% לשנה מסך נכסי החברה¹ כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים (לפי העניין) שקדמו למועד התשלום ("שיעור ההקצאה"). במקרה שבו שווי שוק מניות החברה יעלה על 40% מההון העצמי, שיעור ההקצאה יעלה באופן לינארי עד לתקרה של 0.1% במקרה שבו שווי מניות החברה יעלה על 100%.

אם ההסכמים המעודכנים יאושרו על ידי האסיפה הכללית, תוקפם יחול מ 1 בינואר, 2024 ועד לשלוש שנים (הסכם הניהול) ושבע שנים (הסכם ניהול הייזום) ממועד אישור האסיפה הכללית.

אישור האסיפה הכללית להסכמים המעודכנים, כפוף לאישור האסיפה הכללית לעדכון מדיניות התגמול של החברה ולתיקון מוצע לתקנון החברה.

¹ נכסי החברה כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים בניכוי מזומנים, שווי מזומנים וניירות ערך סחירים שאינם מניות של חברות נדל"ן.

ביאור 1 - כללי (המשך)**ג. גרעון בהון החוזר**

ליום 31 במרץ 2024 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-662 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים וכ-647 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו). לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ-590 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים וסך של כ-577 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) ליום 31 בדצמבר 2023. 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 בהתאם להסכמים נקבע לחודשים פברואר (237 מיליון ש"ח – לעניין הארכת מועד פרעונה ליום 31 במאי 2024 ראה באור 6 להלן), 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 במרץ 2024 לסך של כ-736 מיליון ש"ח.

השימושים הצפויים של החברה בעתיד הנראה לעין כוללים בעיקר תשלומים בגין עסקאות לרכישת יחידות דיור בהן התקשרה החברה, תשלומי קרן וריבית בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים, 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. בנוסף, החברה פועלת מול התאגידים הבנקאיים להארכת מועדי הפירעון של ההלוואות המפורטות לעיל.

לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, למועד אישור דוחות כספיים ביניים 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 פירעונן.

ד. מלחמת "חרבות ברזל"

בהמשך לאמור בביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023, השפעתה של מלחמת "חרבות ברזל" על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה נכון לתאריך הדוח, היא זניחה. כמו כן, 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.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

תמצית הדוחות הכספיים הביניים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 (להלן - "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. הדוחות אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 8 במאי, 2024.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

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

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך) ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

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

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת. שיקול הדעת של הנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות השנתיים.

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

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי הוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכס מסוים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי הוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני בלתי תלוי. החברה משקפת מידי רבעון את השפעות חלוף הזמן על נכסי הנדל"ן להשקעה המניבים שלה (ככל שהשפעה קיימת) בהתבסס על השמאות החיצוניות האחרונה שבוצעה וביצוע התאמות לחלוף הזמן על בסיס ההנחות שבאותה שמאות על ידי השמאי הפנימי של החברה. לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו ואת התקדמות הבניה. בבחינה שנעשתה למועד הדוח, אשר כללה בין היתר את גורמי ההשפעה הכלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, מחירי קרקעות ודמי שכירות נהוגים באזור, נמצא כי נכון ליום 31 במרץ 2024 לא חל שינוי מהותי בהנחות שעמדו בבסיס הערכות השווי של נכסי החברה ביחס למועד האחרון בו נערכו להם הערכות שווי.

ד. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על תקופות דיווח עתידיות תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18")

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן. התקן מתמקד בתחומים הבאים:

מבנה דוח רווח או הפסד - הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.

דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.

הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ד.תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על תקופות דיווח עתידיות

מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. המדיניות החשבונאית של החברה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות שיושמה בדוחות השנתיים של החברה לשנת 2023.

ב. שיעורי השינויים במדדים ובשערי חליפין:

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:

0.29	0.95	ביום 31 במרץ 2024 (לא מבוקר)
1.08	1.19	ביום 31 במרץ 2023 (לא מבוקר)
3	3	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)
111.95	112.59	מדד (בנקודות) ליום 31 במרץ 2024

ביאור 4 - 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, וזקפת 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.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים)

ביאור 4 - שינוי במדיניות החשבונאית (המשך)

א. להלן השפעת השינוי במדיניות החשבונאית

השפעה על סעיפי הדוח על המצב הכספי

ליום 31 במרץ 2023			
כמדווח בדוחות	השפעת השינוי	כפי שדווח בעבר	
כספיים אלה	במדיניות החשבונאית		
	אלפי ש"ח		
327,431	845	326,586	אגרות חוב
728,412	7,841	720,571	פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו
262,818	(8,686)	271,504	יתרת רווח
998,340	(845)	999,185	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

השפעה על סעיפי דוח על הרווח או הפסד - ליישום המדיניות החשבונאית החדשה היו השפעות זניחות על דוח הרווח והפסד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023.

ביאור 5 - נדל"ן להשקעה

ביטול עסקת בני ברק

בהמשך לאמור בביאור 22(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023, ביום 07 בפברואר, 2024, הוסכם בין החברה לבין צד ג' (להלן "המוכר") להסכם, לבטל את ההתקשרות בהסכם המכר לרכישת יחידות הדיר, החנית והמחסנים, וזאת כנגד השבת התשלום ששולם על ידי החברה בסך כולל של 20 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) וזאת תוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם הביטול, דהיינו עד ליום 7 בפברואר 2025. בנוסף, על פי תנאי הסכם הביטול, 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 של החברה.

פרויקט פארק הים בת ים

ביום 28 בדצמבר, 2020 התקשרה החברה עד צד שלישי שאינו קשור לחברה ("המוכר") בהסכם רכישה של 98 יחידות דיר. הדירות נרכשו בתנאי חוק המכר, תשל"ג 1973. בחודש ינואר, 2024 השקיעה החברה בפרויקט סך של כ-60.8 מיליון ש"ח בהתאם לתנאי התשלום בהסכם המכר. עד ליום 31 במרץ 2024 סך ההשקעה בפרויקט (ללא עלויות נלוות) עומדת על סך של כ-134 מיליון ש"ח (היתרה להשקעה בפרויקט נכון למועד זה עומדת על סך של כ-76 מיליון ש"ח).

פרויקט אשקלון

פרויקט בהקמה הכולל 196 יח"ד בשכונת אגמים. בהתאם לתנאי המכרז של חברת "דירה להשכיר" בו זכתה החברה, 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. עבודות ההקמה בגין הדירות הניתנות למכירה צפויות להסתיים במהלך הרבעון השני או השלישי לשנת 2024 ועבודות ההקמה בגין דירות רכיב ההשכרה צפויות להסתיים במהלך הרבעון השלישי או הרביעי לשנת 2024. החברה נערכת לשיווק הפרויקט.

ביאור 6 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים**הלוואה בקשר עם פרויקט נופי בן שמן, לוד**

בהמשך לאמור בביאור 8(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023, ביום 31 במרץ, 2024, התקשרה החברה בהסכם עם התאגיד הבנקאי להארכת הלוואה עד ליום 31 במאי, 2024 ושתישא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 0.8%. למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, החברה נמצאת במשא ומתן מול התאגיד הבנקאי להארכת הלוואה לפחות ב-12 חודשים.

ביאור 7 - חייבים**מיזטאון חיפה**

בהמשך לאמור בביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023, ביום 31 בדצמבר 2020, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים (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 מארבעת הפרויקטים בחיפה (אשר כללו יחד כ-90 יח"ד) והחברה החליטה שלא לחדש ההסכמים שפקעו. ביום 31 בדצמבר, 2023 שהינו המועד האחרון להתקיימות התנאי המתלה בהסכם האופציה, לא התקיימו התנאים המתלים לקיום ההסכם הרביעי (הסכם האופציה), ובהתאם הודיעה החברה למוכר כי האופציה לא נכנסה לתוקף ופנתה לנאמן בדרישה להשבת סך של 8 מיליון ₪ שהופקדו בנאמנות. ביום 13 בפברואר 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 17 במרץ 2024, ניתנה החלטה בבקשה לצו מניעה זמני. בית המשפט דחה את בקשת התובעת והורה לנאמנים להשיב את הסך של 8 מיליון ש"ח לחברה בכפוף למסירת התחייבות בכתב של החברה לשמירה רצופה של מקורות נזילים, המספיקים לתשלום סך של 8 מיליון ש"ח, ככל שהדבר ידרש בעתיד, עד להכרעה סופית בתביעה. ביום 27 במרץ 2024, השיבו הנאמנים לחברה את הסך האמור.

ביום 13 במרץ, 2024 הגישה החברה בקשה לסילוק התביעה העיקרית על הסף. בבקשה זו טרם ניתנה החלטה. לאור בקשת המוכר לתקן את כתב התביעה ייתכן ובקשה זו תתייתר.

ביום 10 באפריל 2024 הוגשה על ידי המוכר בקשה לתיקון כתב התביעה במסגרתו התבקש בית המשפט לאשר את תיקון כתב התביעה כך שהתביעה תהא תביעה כספית על סך של 15 מיליון ש"ח. באותו המועד ניתנה החלטת בית המשפט המורה על הגשת תגובת החברה עד ליום 09 במאי, 2024. המועד להגשת תגובת החברה טרם הגיע וטרם ניתנה החלטה בבקשה זו.

בהתייחס לתביעתו ובקשותיו המקוריות של המוכר, להערכת החברה ויועציה המשפטיים, סיכויי התביעה להתקבל במתכונתה הנוכחית נמוכים מ-50%. בנוסף, לאור בקשת המוכר לתקן את התביעה שהגיש ולשנות את הסעד המבוקש בה לסעד כספי, אשר טרם הוכרעה, ותביעה מתוקנת כאמור טרם הוגשה, לא ניתן בשלב מוקדם זה להתייחס לסיכויי התביעה המתוקנת, אם תוגש.

ביאור 8- התחייבויות תלויות**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 (: "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.

בהמשך לאמור בביאור 15(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023, 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 הגיש את תגובתו ביום 28 באפריל, 2024, ונקבע מועד לדיון מקדמי בתיק ליום 21 במאי 2024. בהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של החברה, הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ-50%.

ביאור 9 - מכשירים פיננסיים

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ				
2023		2023		2024		
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	
		אלפי ש"ח				
208,862	226,952	128,104	160,304	208,840	228,452	אגרות חוב סחירות
216,000	226,653	155,700	171,106	221,520	228,278	אגרות חוב סחירות הניתנות להמרה למניות החברה
824,657	983,573	1,212,106	1,350,293	820,290	983,758	הלוואות לזמן ארוך

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

ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

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

הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 במרץ 2024

אזורים
Living
שכירות ארוכת טווח

מידע כספי נפרד ליום 31 במרץ 2024

התוכן

עמוד

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריסמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 8 במאי 2024

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

31 בדצמבר		31 במרץ		
2023	2023	2024		
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
נכסים שוטפים				
159,586	50,154	100,826	מזומנים ושווי מזומנים	
8,173	51,288	9,397	פיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים	
18,943	31,103	30,714	לקוחות וחייבים אחרים	
186,702	132,545	140,937	סה"כ נכסים שוטפים	
נכסים בלתי שוטפים				
1,763	2,209	1,769	פיקדונות לזמן ארוך מוגבלים בשימוש	
579,508	547,962	586,367	השקעות בחברה מוחזקת	
488,420	477,514	489,028	נדל"ן להשקעה מניב	
1,213,615	1,145,252	1,274,563	נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע	
-	8,651	-	אופציה לרכישת נדל"ן להשקעה	
21	21	21	רכוש קבוע	
2,283,327	2,181,609	2,351,748	סה"כ נכסים בלתי שוטפים	
2,470,029	2,314,154	2,492,685	סה"כ נכסים	
התחייבויות שוטפות				
727,846	351,474	745,440	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים	
1,645	1,587	1,657	חלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים	
5,025	3,280	5,039	חלויות שוטפות של אגרות חוב	
15,346	27,418	13,524	ספקים, קבלנים ונותני שירותים	
13,177	17,341	21,922	זכאים אחרים ויתרות זכות	
763,039	401,100	787,582	סה"כ התחייבויות שוטפות	
התחייבויות שאינן שוטפות				
448,580	(*)327,431	450,703	אגרות חוב ואגרות חוב להמרה	
102,376	480,711	102,251	אשראי לזמן ארוך מתאגידים ומוסדות פיננסיים	
118,943	106,572	122,801	הלוואה מחברה מוחזקת	
669,899	914,714	675,755	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	
הון				
9,460	7,110	9,460	הון מניות	
819,403	(*)728,412	819,403	פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו	
208,228	(*)262,818	200,485	יתרת רווח	
1,037,091	998,340	1,029,348	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	
2,470,029	2,314,154	2,492,685	סה"כ התחייבויות והון	

(*) תיאום למפרע בגיוי שינוי במדיניות החשבונאית – ראה ביאור 8

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

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 8 במאי 2024

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2024
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
14,568	3,387	3,851
(1,325)	(418)	(280)
13,243	2,969	3,571
(82,965)	(13,080)	(12,161)
(274)	(251)	(4)
(27,741)	(6,824)	(6,398)
(851)	-	2,150
(98,588)	(17,186)	(12,842)
5,502	2,066	1,260
(13,086)	(*) (4,916)	(3,020)
(7,584)	(2,850)	(1,760)
31,015	(531)	6,859
(75,157)	(20,567)	(7,743)
(75,157)	(20,567)	(7,743)

הכנסות דמי שכירות, אחזקת וניהול נכסים
עלות השירותים והוצאות אחזקה
רווח מהשכרת נכסים והפעלתם

ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
הוצאות פרסום ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
הפסד מפעולות

הכנסות מימון
הוצאות מימון
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בתוצאות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
הפסד המיוחס לבעלים של החברה
הפסד כולל לתקופה

(*) תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות החשבונאית – ראה ביאור 8

תמצית נתונים על תזרים המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2023	
	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	(75,157)	(20,567)*	(7,743)
			תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
			הפסד לתקופה
			התאמות
	(31,015)	531	(6,859)
	-	-	(2,850)
	82,965	13,080	12,161
	7,584	(2,850)*	1,760
	(877)	335	278
	603	454	1,588
	(146)	(70)	5,351
	(16,043)	(3,387)	3,686
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
	(137,295)	(19,193)	(84,489)
	22,016	-	12,522
	38,102	(5,013)	(1,224)
	5,502	2,066	1,260
	14,701	3,301	3,858
	429	(17)	(6)
	(56,545)	(18,856)	(68,079)
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
	-	-	17,600
	119,494	-	-
	93,341	-	-
	42,000	-	-
	(6,625)	(1,622)	-
	(206,658)	(160,387)	(408)
	(59,924)	(16,140)	(11,559)
	(18,372)	(178,149)	5,633
	(90,960)	(200,392)	(58,760)
	250,546	250,546	159,586
	159,586	50,154	100,826

(* תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות החשבונאית – ראה ביאור 8

נספח א' - פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2024
	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)	
(מבוקר)	27,513	13,049
15,736		

השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי

1 – כללי

א. הישות המדווחת

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

קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב, כגון: דירות מגורים להשכרה, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה וכדומה. מטרה נוספת של קרן להשקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה (ראה באור 13 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 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, אזורים בנין (1965) בע"מ, חברה פרטית בשליטת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה) מחזיקה (במישרין ובעקיפין) בכ-37.37% מהונה המונפק של החברה (ללא דילול).

ניירות הערך של החברה (מניות ואגרות חוב) רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. פעילות החברה תתמקד בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, דהיינו, רכישת והקמת דירות למגורים ונכסי נדל"ן הנלווים אליהן כגון: שטחים מסחריים, השכרתם ומתן שירותים הנלווים להשכרתם. בנוסף החברה עשויה להשקיע גם בהשקעות נוספות המותרות לקרן השקעות במקרקעין, לרבות נדל"ן מסחרי מניב.

ב. כללי

לעיל תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 31 מרץ 2024 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 38 (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד.

יש לקרוא את תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים זה ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 וביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2024.

ג. גירעון בהון החוזר

ליום 31 במרץ 2024 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-647 מיליון ש"ח. לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ-577 בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) ליום 31 בדצמבר 2023.

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 לתאגידי הבנקאיים, אשר מועד פירעונן בהתאם להסכמים נקבע לחודשים פברואר (237 מיליון ש"ח) - לעניין הארכת מועד פירעונה ליום 31 במאי 2024 ראה באור 4 להלן, 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

1 – כללי

ג. גירעון בהון החוזר (המשך)

וקרקעות), מסתכם ליום 31 במרץ 2024 לסך של כ-736 מיליון ש"ח. השימושים הצפויים של החברה בעתיד הנראה לעין כוללים בעיקר תשלומים בגין עסקאות לרכישת יחידות דיור בהן התקשרה החברה, תשלומי קרן וריבית בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים, 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. בנוסף, החברה פועלת מול התאגידים הבנקאיים להארכת מועדי הפרעון של ההלוואות המפורטות לעיל. לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, למועד אישור מידע כספי נפרד 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.

2 – עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זו, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2023
המידע הכספי הנפרד אושר לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 8 במאי 2024.

3 – נדל"ן להשקעה

בקשר עם מידע ועדכונים בגין הפרויקטים של החברה, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ 2024.

4 – הלוואות ואשראי מתאגידים פיננסיים ומנותני אשראי אחרים

בקשר הלוואה בפרויקט בן שמן ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2024.

5 – חייבים

בקשר לפרויקט חיפה והליך משפטי בפרויקט ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2024.

6 – בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת

בקשר לבקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת שהומצאה לחברה, ועמדת יועציה המשפטיים, הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ-50%, ראה באור 8 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ 2024.

7 – עדכון הסכם הניהול

בקשר לעדכון הסכם הניהול והודעת החברה על כוונתה לקיים דיון בדירקטוריון לצורך קידום המגעים עם חברת הניהול בנוגע להסכמים, ראה באור 1ב' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ 2024.

8 – 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 הנפקה 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, והנהוגים 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 ביניים אלה, על מנת לשקף בהם למפרע את המדיניות החשבונאית החדשה.

א. להלן השפעת השינוי במדיניות החשבונאית

השפעה על סעיפי הדוח על המצב הכספי

ליום 31 במרץ 2023			
כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
327,431	845	326,586	אגרות חוב
728,412	7,841	720,571	פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו
262,818	(8,686)	271,504	יתרת רווח
998,340	(845)	999,185	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

השפעה על סעיפי דוח על הרווח או הפסד - ליישום המדיניות החשבונאית החדשה היו השפעות זניחות על דוח הרווח והפסד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023.

9 – מלחמת חרבות ברזל

בקשר להשלכות מלחמת חרבות ברזל, ראה ביאור 1ד לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ 2024.

ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 31 במרץ 2024

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחו, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, אשר נועדו לספק 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.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ("הדוח התקופתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח התקופתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית ליום 31 במרץ 2024 היא אפקטיבית.

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

1970-

הצהרת מנהל כללי

אני, ערן עזרא ענבים, מצהיר כי:

1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("החברה") לרבעון הראשון של שנת 2024 ("הדוחות").

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

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

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

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

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

5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

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

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

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי על הבקרה הפנימית האחרון שהגישה החברה ליום 31 בדצמבר 2023 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

8 במאי 2024

תאריך

ערן עזרא ענבים, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עומר סגל, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ ("החברה") לרבעון הראשון של שנת 2024 ("הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי על הבקרה הפנימית האחרון שהגישה החברה ליום 31 בדצמבר 2023 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

8 במאי 2024

עומר סגל, סמנכ"ל כספים

תאריך