



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

דוח לרבעון השלישי של שנת 2024

תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024
- תמצית דוחות כספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2024
- תמצית מידע כספי נפרד ביניים ליום 30 בספטמבר 2024
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 30 בספטמבר 2024

להלן קישור לנוסח המונגש של הדוח הכספי לרבעון השלישי לשנת 2024 אשר יעלה לאתר החברה בסמוך לאחר פרסום הדוח במגנא, מוקדם ככל שניתן [/https://ir.azorim.co.il](https://ir.azorim.co.il). למען הסר ספק, בכל מקרה של אי התאמה בין המידע המופיע בדוח זה לבין המידע בדוח שפורסם באתר מגנא, הנוסח המחייב יהא הנוסח המפורסם באתר מגנא.



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024

דירקטוריון אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על פעילות החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 וכן את הסבריו לדוחות הכספיים המאוחדים, ביניים, של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ("תקופת הדוח" ו - "הדוחות הכספיים", בהתאמה), על פי תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). למועד דוח זה, פעילותה העסקית של החברה מתבצעת בעיקר באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה - אזורים בנין (1965) בע"מ ("אזורים בנין"). החברה והחברות הבנות של יכונן בדוח זה להלן יחדיו - "הקבוצה".

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית במסגרת דוח זה כולל סקירה מצומצמת של העניינים בהם היא עוסקת ונערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, שפורסם ביום 26 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-031661) (יחד: "הדוח התקופתי לשנת 2023"), לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2023 אשר נכלל בדוח התקופתי לשנת 2023 ("דוח הדירקטוריון לשנת 2023") וכן הדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון של שנת 2024 שפורסם ביום 29 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-053701) והדוח הרבעוני של החברה לרבעון השני של שנת 2024 שפורסם ביום 22 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-092377). דוח זה כולל גם עדכונים לפרק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי לשנת 2023 ("פרק תיאור עסקי החברה").

יודגש כי התיאור בדוח זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים או מידע אחר, המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינו בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה נכון למועד דוח זה, אשר עלולים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות בשל נסיבות אשר אינן בשליטת החברה או שאינן בשליטתה הבלעדית ו/או התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 19 בפרק תיאור עסקי החברה.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

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

1.1 Arnona Residence, שלום יהודה, ירושלים (התחדשות עירונית)

בחודש אוגוסט 2024 התקבל היתר בניה לפרויקט, במסגרתו יורשו ארבעה בניינים הבנויים כיום על המקרקעין וכוללים 48 יחידות דיור ישנות ויוקמו תחתם שני מגדלים בני 22 קומות הכוללים 144 יחידות דיור, כ- 1,000 מ"ר שטחי מסחר ובנוסף מבני ציבור, מעל קומת קרקע וארבע קומות מרתפי חניה משותפים בשכונת תלפיות בירושלים. להערכת החברה, פינוי יחידות דיור הישנות יושלם במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2024 ועם השלמתו וקבלת אישור תחילת עבודות, תחל החברה בעבודות ההקמה של הפרויקט שצפויות להימשך כ- 50 חודשים.

שיווק יחידות הדיור החל במהלך חודש יוני 2024 ונכון למועד הדוח נחתמו 33 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ- 104 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט (לא כולל רכיב המסחר וכולל מרכיב הקומביניציה) צפויות להסתכם בסך של כ- 428 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ- 83 מיליון ש"ח.

1.2 הרצליה Ville, שיכון ויצמן - מתחם 5, הרצליה (התחדשות עירונית)

פרויקט אשר צפוי לכלול 186 יחידות דיור (כולל 60 יחידות דיור המיועדות לבעלי הקרקע) בשלושה מבני מגורים בני 10-18 קומות מעל קומת קרקע ושלוש קומות מרתפי חניה וכן כ- 300 מ"ר של שטחי מסחר. בחודש אוקטובר 2023 התקבלה החלטת ועדה להיתר (בתנאים) ובחודש מאי 2024 ניתן היתר הריסה חפירה ודיפון לפרויקט. עם השלמת פינוי יחידות הדיור הישנות, בחודש ספטמבר 2024 החלו עבודות הריסת הבניינים הישנים ועבודות ההקמה של הפרויקט. בחודש אפריל 2024 החלה החברה את שיווק יחידות הדיור ונכון למועד הדוח נחתמו 46 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ- 180 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט (לא כולל רכיב המסחר וכולל מרכיב הקומביניציה) צפויות להסתכם בסך של כ- 620 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ- 169 מיליון ש"ח.

מתחם 5 הינו השלב הראשון בפרויקט הכולל פינוי והריסה של 576 יחידות דיור ובניית 1,843 יחידות דיור בכ- 32 בניינים בני 7-30 קומות בשכונת ויצמן בהרצליה, השוכנת על ציר הכניסה לעיר. בשנת 2020 נחתם הסכם פיתוח עם עיריית הרצליה המסדיר את עקרונות ביצוע העבודות הציבוריות במסגרת הקו הכחול של התב"ע¹ ובחודש אוגוסט 2023 נחתם הסכם פיתוח פרטני ביחס למתחם 5.

1.3 הרצליה Ville, שיכון ויצמן - מתחם 2, הרצליה (התחדשות עירונית)

בחודש מאי 2024 ניתנה החלטת רשות הרישוי המקומית הרצליה לאשר בתנאים את בקשת היתר הבניה למתחם 2 בשיכון ויצמן להקמת 6 בניינים מגורים ובהם 392 יחידות דיור (מהן 140 יחידות דיור המיועדות לבעלי הקרקע) וכן שטחי מסחר (המיועדים ברובם לבעלי הקרקע). יצוין כי במתחם זה צפוי להיבנות בעתיד מבנה נוסף הכולל 56 יחידות דיור. להערכת החברה שיווק יחידות הדיור של המתחם השני של

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

הפרויקט יחל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025. במקביל החברה ממשיכה לקדם את התכנון המפורט של שאר המתחמים בפרויקט.

1.4 שער העיר, גבעת שמואל - שלב ב' (התחדשות עירונית)

במסגרת הפרויקט ייהרסו 9 בניינים הבנויים כיום על המקרקעין, הכוללים 112 יחידות דיור של בעלי הזכויות במקרקעין (53 מהם זכאים ליחידת דיור בשלב א' של הפרויקט המוקם כיום במתכונת של בינוי - פינזי) ובמקומם צפויים להיות מוקמים 2 מגדלים בני 25 קומות הכוללים 210 יחידות דיור (151 יחידות לשיווק על ידי החברה), מעל קומות קרקע מסחריות ו- 5 קומות מרתפי חניה.

בחודש אפריל 2024 התקבלה החלטת ועדה להיתר (בתנאים) להקמת הפרויקט והחברה צופה שתחל את שיווק יחידות הדיור במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2024 ואת עבודות ההקמה של הפרויקט במהלך הרבעון השני של שנת 2025. להערכת החברה, ההכנסות משלב ב' של הפרויקט (כולל מרכיב הקומבינציה וללא רכיב המסחר) צפויים להסתכם בסך של כ- 497 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בסך של כ- 76 מיליון ש"ח.

1.5 שדרת פרנקפורט, קיציס - תל אביב (התחדשות עירונית) [חלק החברה - 37.5%]

במסגרת הפרויקט ייהרסו 6 בניינים הבנויים כיום על המקרקעין, הכוללים 80 יחידות דיור של בעלי המקרקעין ובמקומם צפויים להיות מוקמים 4 בנייני מגורים בני 11 קומות הכוללים 178 יחידות דיור, מעל 2 קומות מרתפי חניה בשכונת הדר יוסף בתל אביב.

נכון למועד הדוח, הושלם הליך הקצאת דירות התמורה ל- 80 הדיירים הוותיקים. בחודש אוגוסט 2024 התקבל אישור בתנאים לבקשה להיתר בניה והחברה צופה שעבודות ההקמה יחלו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025. בחודש אפריל 2024 החל שיווק הפרויקט ונכון למועד הדוח נחתמו 14 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ- 58 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות (במונחי 100%) מהפרויקט (כולל מרכיב הקומבינציה) צפויים להסתכם בסך של כ- 567 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי (במונחי 100%) צפוי להסתכם בסך של כ- 85 מיליון ש"ח.

1.6 אמת המים, ירושלים [חלק החברה - 50%]

פרויקט אמת המים הממוקם ברח' דרך חברון בירושלים כולל 374 יחידות דיור בשלושה מגדלי מגורים בני כ- 30 קומות מעל 5 קומות מרתפי חניה, קומת לובי, בריכת שחייה, חדר כושר וחדרי דיירים וכן קומת מסחר בהיקף של כ- 200 מ"ר. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 החלו עבודות החפירה ודיפון בפרויקט וביום 5 באוגוסט 2024 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים לאשר בתנאים את היתר הבניה לפרויקט. להערכת החברה, היתר הבניה צפוי להתקבל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025, ועבודות ההקמה של הפרויקט צפויים להימשך כ- 50 חודשים.

שיווק יחידות הדיור בפרויקט החל בסמוך לאישור דוח זה ולהערכת החברה, ההכנסות (במונחי 100%) מהפרויקט (לא כולל רכיב המסחר) צפויים להסתכם בסך של כ- 1,165 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי (במונחי 100%) צפוי להסתכם בכ- 216 מיליון ש"ח.

יצוין כי לחברה (ולשותף) זכויות להקמת 78 יחידות דיור נוספות על חלקת קרקע סמוכה לפרויקט, לאחר שחתמה החברה עם מרבית בעלי הזכויות בה על הסכמי רכש, קומבינציה או מתן שירותי בניה והינה פועלת אל מול להשלמת הסדרה קניינית אל מול יתרת בעלי הזכויות האחרים באותה חלקת קרקע.

1.7 פעילות ארה"ב

עם השלמת עבודות ההקמה של פרויקט Miroza 3 הכולל 184 יחידות דיור להשכרה בעיר יונקרס הממוקמת בחלק הדרומי של מחוז ווסטצ'סטר, מצפון לעיר ניו יורק וקבלת אישור אכלוס (חלקי), במהלך חודש אפריל 2024 החלה חברה בת בארה"ב (בבעלות ובשליטה מלאה (בעקיפין) של החברה) את השכרתן ואכלוסן של יחידות הדיור ונכון למועד אישור דוח זה הושכרו 120 יחידות דיור.

בחודש אוגוסט 2024 הפעילה החברה הבת בארה"ב את האופציה להארכת תקופת ההלוואה שהועמדה לה לטובת מימון הקמת פרויקט Miroza 3, ושיתרתה נכון למועד דוח זה הסתכמה בסך של כ- 58 מיליון דולר, לתקופה של 12 חודשים נוספים. למידע נוסף ראו באור 17 ד. 2. בדוחות הכספיים המאוחדים שנכללו בדוח התקופתי לשנת 2023.

בחודש מאי 2024 התקשרה החברה הבת עם בנק מקומי בהסכם להעמדת מימון בסך שלא יעלה על 92 מיליון דולר לטובת הקמת פרויקט Hudson 44 בעיר יונקרס. הפרויקט שהקמתו החלה בחודש ספטמבר 2022 וצפויה להסתיים בחודש אוגוסט 2025, כולל הקמת מגדל מגורים בן 25 קומות, 250 יחידות דיור ו-222 מקומות חניה. עלות ההקמה הכוללת הצפויה של הפרויקט (לרבות מרכיב הקרקע) מסתכמת בסך של כ- 131 מיליון דולר והיקף ההכנסות, נטו (NOI) הצפוי הינו בסך של כ- 7.5 מיליון דולר.

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

2. עדכון ביחס להתקדמות תכנונית של פרויקטי התחדשות עירונית

2.1 אחד העם 2-10, רמת גן (התחדשות עירונית)

בחודש יוני 2024 פורסמה למתן תוקף תכנית מפורטת 506-0202762, רחוב אחד העם 2-10, אשר הוגשה על ידי החברה. התכנית מאפשרת הריסה של 4 מבנים בני 3 קומות הכוללים 48 יחידות דיור והקמה במתכונת של פינוי - בינוי של 2 מגדלי מגורים בני 22 קומות לרבות קומת מסחר וקומה טכנית מעל 5 קומות מרתף, שיכללו 150 יחידות דיור בשטח כולל (עיקרי) של כ- 12,000 מ"ר ושטחי מסחר של כ- 1,200 מ"ר. בכוונת החברה לפעול להשלמת התכנון המפורט של הפרויקט ולקדם היתרי בניה ולהערכת החברה, שיווק יחידות הדיור בפרויקט יחל במחצית הראשונה של שנת 2026.

2.2 ידע עם 11-15, רמת גן (התחדשות עירונית)

בחודש אפריל 2024 הועדה המחוזית לתכנון ובניה, תל אביב אישרה להפקדה (בתנאים) את התכנית המפורטת 506-0961169, ביאליק - ידע עם רג/1677, אשר הוגשה על ידי החברה. התכנית מאפשרת הריסה של 5 מבנים בני 3-4 קומות הכוללים 50 יחידות דיור והקמה במתכונת של פינוי - בינוי של מגדל מעורב שימושים בן 36 קומות שיכלול 132 יחידות דיור בשטח כולל (עיקרי) של 12,550 מ"ר מעל קומת מסחר בשטח של 500 מ"ר ושטח ציבורי מבונה של 500 מ"ר. בנוסף יוקצה מגרש לטובת הציבור. מובהר כי התכנית כפופה לאישור סופי של הועדה המחוזית לאחר גמר תקופת ההפקדה, הליך התנגדויות (ככל שיוגשו) והחלטה בגינן. תוקף התכנית הוא ל-5 שנים מיום אישורה כדין וניתן להאריכה ב-5 שנים נוספות בסמכות הועדה המקומית. בסמוך לאחר מתן תוקף לתכנית, בכוונת החברה לפעול להשלמת התכנון מפורט של הפרויקט ולקדם היתרי בניה ולהערכת החברה, שיווק יחידות הדיור בפרויקט יחל בשנת 2027.

2.3 קדושי מצרים 17-23, יהוד (התחדשות עירונית)

בחודש אוקטובר 2024 התקבל מאת הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז מרכז נוסח פרסום להפקדה של התכנית המפורטת 411-0810697, מתחם קדושי מצרים ביהוד - מונסון אשר נמצאת בתהליך הפקדה להתנגדויות. התכנית מאפשרת הריסה של 4 מבנים בני 5 קומות הכוללים 56 יחידות דיור והקמה במתכונת של פינוי - בינוי של 3 מבני מגורים בני 12 קומות מעל 4 קומות מסד למגורים ומעל קומת קרקע כפולה למסחר ולשימושים ציבוריים ובסך הכל 190 יחידות דיור בשטח כולל (עיקרי) של 17,120 מ"ר למגורים, 740 מ"ר למסחר ו-270 מ"ר לשימושים ציבוריים. מובהר כי התכנית כפופה לאישור סופי של הועדה המחוזית לאחר גמר תקופת ההפקדה, הליך התנגדויות (ככל שיוגשו) והחלטה בגינן. בסמוך לאחר מתן תוקף לתכנית, בכוונת החברה לפעול להשלמת התכנון המפורט של הפרויקט ולקדם היתרי בניה ולהערכת החברה, שיווק יחידות הדיור בפרויקט יחל בשנת 2027.

2.4 גוואטמלה 15-23, ירושלים (התחדשות עירונית)

בחודש אוקטובר 2024 הועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים אישרה למתן תוקף את התכנית המפורטת 101-1048420 בשכונת קריית יובל בירושלים, אשר הוגשה על ידי החברה ביחד עם הרשות המקומית. התכנית מאפשרת הריסה של 5 מבנים בני 3-4 קומות הכוללים 186 יחידות דיור והקמה במתכונת של פינוי - בינוי של 629 יחידות דיור בשטח כולל של כ-55,468 מ"ר (עיקרי) בשני מגדלי מגורים בני 28-34 קומות ובנוסף שלושה בנייני מגורים בני 10 קומות, כשלכל המבנים מתלווה בינוי מרקמי בן 7 קומות מעל רחוב גוואטמלה, וכן בינוי של 2-4 קומות מתחת רחוב גוואטמלה. בנוסף מתוכננת חנייה תת קרקעית, חזית מסחרית של כ-850 מ"ר וכן מבנה בית ספר על שטח של כ-3.5 דונם.

² ההחלטה תוקנה בישיבת ועדת המשנה להתחדשות עירונית של הועדה המחוזית מחודש מאי 2024 כך ששטחי הבניה יכללו גם שטחי שירות ושטח הבניה המירבי יהא 17,700 מ"ר בתוספת עד 200 מ"ר למועדון דיירים.

2.5 סן מרטין 1, ירושלים (התחדשות עירונית)

בחודש אוקטובר 2024 הועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים אישרה למתן תוקף את התכנית המפורטת 101-0987016 בשכונת קטמונים בסמוך לפארק הצבאים בירושלים, אשר הוגשה על ידי החברה. התכנית מאפשרת הריסה של מבנה בן 5 קומות הכולל 85 יחידות דיור והקמה במתכונת של פינוי - בינוי של 330 יחידות דיור בשטח כולל של כ- 31,785 מ"ר (עיקרי) בשני מגדלי מגורים בני 34 קומות מעל למסד משותף רציף לאורכו של רחוב גולומב, אשר יכלול מסחר מלווה רחוב בקומת הקרקע וכן משרדים ומוסדות ציבור. כמו כן, אושרה תוספת זכויות בניה מותנות בהקמת קרן תחזוקה בשטח של 1,500 מ"ר המאפשרות הקמה של עד 15 יח"ד נוספות. ביצוע הפרויקט יתאפשר לאחר הריסה של בניה לא חוקית של פולשים בתוך גבולות המתחם.

המידע הנכלל בסעיפים 1-2 לעיל ביחס לפרויקטים, בין היתר בדבר תכנית הפרויקט, הכנסות צפויות, היקפי רווח גולמי צפוי, כמות יחידות הדיור שיוקמו וכן מועדי תחילה של שיווק הפרויקט, הינו מידע המבוסס על הערכות, תחזיות, אומדנים, מטרות ותחשיבים כלכליים שערכה החברה אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה והינו מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, אומדנים או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה.

המידע הצופה פני עתיד נערך, בין היתר בהתחשב בגורמים הבאים: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים צפויים לקבלת היתרי בניה; (ה) הליכים צפויים מול הרשויות, לרבות רשויות התכנון והבניה, בהתאם לניסיון החברה ו- (ו) עיתוי צפוי של חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים בפרויקטים של פינוי-בינוי ואישור תכנית בנין עיר מתאימה. הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במקרה שבו יתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (א) יחול שינוי לרעה בביקוש לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלבנטי בפרט; (ב) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (ג) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט הרלבנטי; (ד) השלכות מלחמת "חרבות הברזל", אודותיה פורט בסעיף 3.6 להלן על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט; (ה) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 19 לפרק תיאור עסקי החברה.

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

3.1 הנפקה לציבור בדרך של הרחבת סדרת אג"ח 14 של החברה

ביום 9 בינואר 2024 השלימה החברה הנפקת 186,514 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 14), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת וזאת במסגרת הנפקה לציבור בדרך של הרחבת סדרה, במחיר של 92.1 אג' לכל 1 ש"ח ע.נ. המשקף ריבית אפקטיבית שנתית בשיעור של 5.58% ובתמורה כוללת ברוטו בסך של 171.8 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 8 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2023-01-004968) ומיום 9 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2023-01-006495) המובאים כאן על דרך ההפניה.

3.2 עדכון הסכם דמי הניהול והייזום עם אזורים ליווינג

ביום 8 במאי 2024 אישרו וועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, התקשרות בהסכמי ניהול וייזום חדשים אזורים עם ליווינג וזאת בכפוף לאישור תיקון התקנון של אזורים ליווינג, כך שההוראות הקבועות בתקנון לפיהן מניותיו העודפות של בעל מניות המחזיק בכמות מניות עודפת של מניות מעבר לכמות המותרת על פי מגבלת החזקות הקבועה בתקנון אזורים ליווינג יחולטו וימכרו, לא יחולו על החזקותיו העודפות של בעל השליטה המקורי (החברה), וחלף זאת יחולו על בעל השליטה המקורי אך ורק המגבלות

הקבועות בפקודת מס הכנסה. ההתקשרות בהסכמי הניהול והייזום החדשים, של התיקון לתקנון וכן תיקון מדיניות התגמול של אזורים ליווינג כמקשה אחת אושרו באסיפה הכללית של בעלי המניות של אזורים ליווינג ביום 13 ביוני 2024.

להלן עיקרי העדכונים בתנאי ההתקשרות:

הסכם הניהול:

- עדכון מדרגות דמי הניהול והפחתת שיעור דמי הניהול מתוך נכסי אזורים ליווינג שישולם בכל מדרגה ומדרגה כמפורט להלן:

שווי נכסים *	שיעור דמי הניהול לשנה	שווי נכסים * - כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים של אזורים ליווינג בניכוי קרקעות ופרויקטים בשלב ההקמה (עד למועד קבלת אישור אכלוס) ובניכוי מזומנים, שווי מזומנים וניירות ערך סחירים שאינם מניות של חברות נדל"ן.
0 - 6 מיליארד ש"ח	0.45%	
6 - 8 מיליארד ש"ח	0.3%	
מעל 8 מיליארד ש"ח	0%	

- הפחתת דמי הניהול המשולמים על קרקעות לשיעור של 0.25% חלף שיעור דמי ניהול רגיל, בדומה לדמי הניהול המשולמים על פרויקטים בהקמה.

- עדכון התגמול ההוני המגיע לחברת הניהול, כך שחלף זכאות לאופציות בשיעור של 5% מתוך כל הנפקה של ניירות ערך שתבוצע על ידי אזורים ליווינג, חברת הניהול תהיה זכאית למניות בשווי של 0.04% לשנה מסך נכסי אזורים ליווינג (בניכוי מזומנים, שווי מזומנים וניירות ערך סחירים) ובשיעור עולה לפי היחס בין שווי השוק של אזורים ליווינג להון העצמי שלה, עד לרף של 0.1% לשנה.

- 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. הסכם הניהול החדש הינו בתוקף מיום 1 בינואר 2024 ועד חלוף שלוש שנים ממועד אישור האסיפה כללית של בעלי המניות של אזורים ליווינג אשר התקבל ביום 13 ביוני 2024.

הסכם הייזום:

- עדכון הבסיס לקביעת התמורה שתחושב בהתאם לעלויות ההקמה בפועל (ללא עלויות רכישת הקרקע, עלויות נלוות לרכישת הקרקע ועלויות מימון שיצברו עד לקבלת היתר ראשון לפרויקט שיוקם) ללא מרכיב הרווח היזמי.

הסכם הייזום החדש הינו בתוקף מיום 1 בינואר 2024 ועד חלוף שבע שנים ממועד אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של אזורים ליווינג אשר התקבל ביום 13 ביוני 2024.

בעקבות אישורן של ההתקשרויות בהסכמי הניהול והייזום החדשים וכניסתם לתוקף עדכנה החברה את דמי הניהול ואת דמי הייזום באופן רטרואקטיבי החל מיום 1 בינואר 2024.

3.3 הנפקת נע"מ (סדרה 1)

ביום 23 ביוני 2024 הנפיקה החברה סך של 100,000,000 ש"ח ע.ג. של סדרת נע"מ (סדרה 1) (לא סחירים) של החברה למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך ("הנע"מ"). הנע"מ עומד לפירעון בתום 364 ימים ממועד הנפקתו עם אופציה לחדשו למשך 4 תקופות נוספות ועד ליום 17 ביוני 2029. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-063238).

3.4 הסכם פשרה - תביעה ייצוגית

ביום 23 ביולי 2024, בית המשפט המחוזי בלוד אישר הסכם פשרה (בכפוף לתיקונים שאינם מהותיים), במסגרת בקשה לאישור תביעה ייצוגית שהוגשה כנגד החברה בקשר עם איחור במסירת דירות בפרויקט של החברה בשוהם שנבנה במהלך תקופת הקורונה. הסכם הפשרה יחול על 141 (מתוך 400) דירות מחיר למשתכן בפרויקט שנותרו בקבוצת התובעים במסגרת ההליך. יצוין כי החברה רשמה בעבר הפרשה בדוחותיה בקשר עם טענות אלו לאיחור במסירה בפרויקט ועל כן, תשלום סכום הפשרה אינו צפוי להשפיע באופן מהותי על תוצאותיה של החברה. למידע נוסף ראו באור 19 בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023, בדבר תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות [סעיף 3] וכן דיווח מיידי של החברה מיום 5 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-022182).

3.5 אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות

ביום 4 ביולי 2024 קיבלה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (בס"ק זה: "האסיפה"), את ההחלטות שלהלן: (1) מינוי מחדש של משרד רואי החשבון בריטמן אלמגור זהר ושות' כרואה חשבון מבקר עד למועד כינוס האסיפה הכללית השנתית הבאה והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו; (2) הארכת כהונתו של מר חיים (הרש) פרידמן (המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה) כדירקטור בחברה עד למועד כינוס האסיפה הכללית השנתית הבאה; (3) הארכת כהונתו של מר גיק (ינקל) קליין (המכהן כסגן יו"ר דירקטוריון החברה) כדירקטור בחברה עד למועד כינוס האסיפה הכללית השנתית הבאה; (4) הארכת כהונתו של מר אברהם (רמי) זיו כדירקטור בחברה עד למועד כינוס האסיפה הכללית השנתית הבאה; ו – (5) הארכת כהונתה של הגב' נורית פלג (דירקטורית בלתי תלויה) כדירקטורית בחברה עד למועד כינוס האסיפה הכללית השנתית הבאה. לפרטים נוספים אודות זימון האסיפה ותוצאותיה, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 29 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-055719) ומיום 4 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-069304), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

3.6 הארכת תשקיף מדף של החברה

ביום 25 ביולי 2024 הוארך תוקפו של תשקיף המדף של החברה על ידי רשות ניירות ערך בשנה נוספת, עד ליום 2 באוגוסט 2025. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-078772), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

3.7 אישור רכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה

ביום 5 בספטמבר 2024, אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, בתנאים דומים אך לא זהים לתנאי הפוליסה הקיימת, לתקופה של 18 חודשים (עד ליום 9 במרץ 2026), בגבול כיסוי אחריות של עד 35 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח), בהשתתפות עצמית בסכום שלא יעלה על סך של 125,000 דולר ארה"ב, תמורת פרמיה שנתית על סך של 150,543 דולר ארה"ב (המהווה סך של 225,815 דולר ארה"ב לתקופה בת 18 חודשים) לכיסוי תביעות שיתקבלו בתקופה זו. בנוסף, החברה התקשרה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה מסוג SIDE A DIC (Difference in Conditions), בגבול כיסוי אחריות של עד 5 מיליון דולר ארה"ב, תמורת פרמיה שנתית בעלות שאינה מהותית לחברה. אישור ההתקשרות בוועדת התגמול של החברה נעשה בהתאם למדיניות התגמול של החברה, ובהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 5 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-601401), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

3.8 סיום כהונה - מנכ"ל החברה

ביום 18 בנובמבר 2024, הודיע מר רון אבידן מנכ"ל החברה על התפטרותו מתפקידו כמנכ"ל החברה. בהתאם לתנאי העסקתו, המנכ"ל חב בתקופת הודעה מוקדמת של שישה חודשים במהלכה ימשיך לכהן בתפקידו, ככל וידרש.

3.9 השפעת מלחמת "חברות הברזל" על פעילות החברה

כאמור בסעיף 7 לדוח הדירקטוריון לשנת 2023, ונכון למועד אישור דוח זה, עדיין קיים חוסר וודאות משמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, משכה והיקף השפעותיה העתידיות על הפעילות הכלכלית במשק, על השווקים הפיננסיים ועל תחומי הפעילות של החברה בישראל, וכתוצאה מכך בין היתר, לגבי יכולת העמידה בלוחות הזמנים למסירת יחידות דיור להם התחייבה החברה, על עיתוי קבלת הכנסותיה והיקפן, על היקפי הביקושים בטווח הקצר והבינוני, על פגיעה ביכולתם של לקוחות קיימים לעמוד בתשלומים החוזיים, על עלויותיה של הקבוצה לרבות בקשר עם דרישות קבלנים לשאת בחלק מהגידול בעלויות הבניה, וכן ההשלכות על מקורות המימון שיועמדו למימון פעילותה. לפיכך, בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשפעה המלא של המלחמה על פעילות החברה, עסקיה ותוצאותיה.

יודגש כי המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד המפורט לעיל מבוסס על המידע המצוי בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה אשר כאמור עשויים שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם ידועים לחברה נכון למועד זה וכן אינם בשליטתה, לרבות גורמי הסיכון להם חשופה החברה, כמפורט בסעיף 19 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

פרויקטים בביצוע או בשיווק:

שם הפרויקט	מיקום	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	שיעור השלמה ליום 30.9.2024 (%)	מועד סיום בנייה משוער (***)	היקף יח"ד בפרויקט	יח"ד לשייווק ע"י הקבוצה בלבד	סך שנמכרו יחידות ליום 30.9.2024	היקף מכירות מצטבר ליום 30.9.2024	הכנסות צפויות בהכנסות סה"כ בפרויקט (****)	סה"כ הכנסות צפויות ממכירת יחידות - ללא קומבינציה	סה"כ רכיב חושבו הכנסות צפויות למ"ר שעל בסיס חושבו הכנסות צפויות	הכנסות שטרם הוכרו ליום 30.9.2024	סה"כ רווח גולמי צפוי בפרויקט	רווח גולמי הוכר ליום 30.9.2024	הכנסות שהוכרו בתקופה	רווח גולמי שהוכר בתקופה	יתרת עודפים צפויה
פארק הים (*)	בת ים	100%	83%	רבעון 2 2025	113	66	66	189,173	249,194	189,172	28.7	42,201	47,681	8,075	64,530	12,683	41,275
חופים (*)	נתניה	100%	85%	רבעון 3 2025	115	63	24	91,279	289,097	232,168	33.3	163,380	75,239	48,041	69,493	19,083	92,361
Exchange רמת גן	רמת גן	100%	79%	רבעון 4 2025	355	355	274	900,243	1,292,758	1,292,758	45.3	579,897	415,300	201,837	205,760	69,670	339,575
Moment בת ים (*)	בת ים	100%	54%	רבעון 1 2026	714	572	544	1,187,952	1,444,055	1,280,056	23.5	708,897	227,153	120,880	322,560	48,213	64,769
N סוקולוב (*)	נתניה	100%	40%	רבעון 3 2026	264	202	139	333,573	566,677	497,457	24.1	404,543	116,960	84,768	95,477	19,951	101,277
שער העיר - שלב א' (*)	גבעת שמואל	100%	49%	רבעון 3 2026	157	104	71	210,143	366,631	304,693	28.7	234,011	78,695	49,898	74,398	13,974	125,143
בוטיק הנביאים	ירושלים	100%	6%	רבעון 3 2026	16	16	16	128,205	128,205	128,205	70.9	120,107	5,902	5,529	8,098	373	-
נופי ארנונה	ירושלים	100%	24%	רבעון 4 2026	48	48	22	78,689	146,893	146,893	32.2	127,941	36,178	31,220	12,575	3,341	56,763
Symphony	חולון	100%	33%	רבעון 4 2026	100	100	28	70,164	251,663	251,663	29.4	228,613	68,422	61,616	16,616	4,935	116,279
קריניצי החדשה - בנייני הבוטיק (*)	תל אביב	33%	5%	רבעון 4 2026	56	56	22	45,758	102,187	102,187	46.4	99,816	27,200	26,458	2,372	743	8,611
N ויצמן (*)	נתניה	100%	28%	רבעון 1 2027	292	221	106	251,758	638,410	553,577	25.6	544,757	122,357	106,173	50,192	9,452	116,133
צמרות נהריה - שלב ג'	נהריה	100%	35%	רבעון 2 2027	195	195	137	191,926	275,267	275,267	14.3	208,343	60,027	45,797	46,000	10,350	70,833
רמז 8 (*)	תל אביב	100%	8%	רבעון 2 2027	23	9	-	-	101,517	74,493	74.1	99,447	11,555	11,534	2,070	21	36,282
חופים East	נתניה	100%	13%	רבעון 3 2027	202	202	135	328,867	532,078	532,078	27.1	490,625	230,100	212,143	41,453	17,958	204,004
Park Central שלב ג'	באר שבע	50%	15%	רבעון 4 2027	135	135	20	16,059	106,681	106,681	15.7	104,373	21,298	20,873	2,308	425	47,959
עמוס 7-9	תל אביב	100%	1%	רבעון 1 2028	12	12	-	-	105,716	105,716	81.4	105,716	15,086	15,086	-	-	65,173
עיר הים - שלב א' (*)	חיפה	100%	9%	רבעון 1 2028	368	258	140	288,421	661,426	536,618	21.0	624,506	107,734	102,354	36,920	5,380	69,701
הרצליה Ville (*)	הרצליה	100%	0%	רבעון 2 2028	186	127	46	184,309	619,516	536,226	39.1	619,516	169,493	169,493	-	-	194,286
שדרת פרנקפורט (*)	תל אביב	38%	0%	רבעון 2 2028	178	98	14	21,872	212,674	168,361	47.2	212,674	31,810	31,810	-	-	30,469
Arnona Residence (*)	ירושלים	100%	0%	רבעון 4 2028	144	96	33	106,850	428,236	357,565	35.5	428,236	83,273	83,273	-	-	120,874
סה"כ					3,673	2,935	1,837	4,625,241	8,518,881	7,671,837		6,147,599	1,951,463	1,436,858	1,050,822	236,551	1,901,766

(*) פרויקטים בהם הקרקע נרכשה במסגרת עסקת קומבינציה או פרויקטי התחדשות עירונית. סך ההכנסות המוצגות בגין פרויקטים אלו כוללות את הכנסות משירותי בניה לבעלי הזכויות בקרקע (מרכיב הקומבינציה).
 (**) שיעור ההשלמה נקבע בהתאם ליחס עלויות הביצוע בפועל ביחס לסך עלויות הביצוע הצפויות בפרויקט. עלויות אלה לא כוללות את עלות הקרקע ועלויות אחרות שאינן מצביעות על התקדמות העבודה.
 (***) מועדי סיום הפרויקטים עודכנו בהתאם להערכת החברה את השפעות הלחימה על קצב הבניה.
 (****) סך ההכנסות המוצגות כוללות הכנסות משירותי בניה לבעלי הזכויות בקרקע (מרכיב הקומבינציה).
 (*****) הנתונים הכספיים לרבות העודפים המוצגים בטבלה הינם בגין יחידות הדויר בלבד ואינם כוללים הכנסות, רווחים ועודפים נוספים שינבעו בגין שטחי המסחר והתעסוקה שנבנים במסגרת הפרויקטים.
 (*****) נתונים בדבר היקף יחידות דויר בטבלה זאת מתייחסים לכלל הפרויקט (כולל חלק שותפים). הנתונים הכספיים מתייחסים לחלק החברה בלבד.

שם הפרויקט	מיקום	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	שיעור השלמה ליום 30.9.2024 (%) (**)	מועד סיום בנייה משוער	היקף יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק ע"י הקבוצה בלבד	סך יחידות שנמכרו ליום 30.9.2024	היקף מכירות מצטבר ליום 30.9.2024	סה"כ הכנסות צפויות בפרויקט (***)	סה"כ הכנסות צפויות ממכירת ממוצע למ"ר שעל בסיס חושבו הכנסות צפויות קומבינציה	סה"כ רוח גולמי צפוי בפרויקט	רווח גולמי שטרם הוכר ליום 30.9.2024	הכנסות שהוכרו בתקופה	רווח גולמי שהוכר בתקופה	רווח גולמי שטרם הוכר ליום 30.9.2024	עודפים יתרת צפויה
הנרקיס – מתחם High Life	ראשון לציון	100%	100%	-	102	102	102	174,589	174,589	174,589	33,744	-	15,235	3,400	-	
הנרקיס – מתחם Urban	ראשון לציון	100%	100%	-	99	99	97	162,689	172,149	172,149	32,624	2,948	14,295	3,510	-	
הנרקיס – מתחם הפארק	ראשון לציון	100%	100%	-	152	152	150	254,665	262,531	262,531	30,627	3,296	(6,495)	(1,994)	-	
הנרקיס – מתחם Avenue	ראשון לציון	100%	100%	-	212	212	210	359,828	364,185	364,185	51,802	1,346	73,384	8,152	-	
Oliver	תל אביב	50%	100%	-	58	48	34	49,022	70,458	70,458	28,445	8,005	14,400	6,352	29,100	
Central Park שלב ב'	באר שבע	50%	100%	-	272	136	136	94,145	94,145	94,145	19,751	-	14,297	3,185	2,439	
Central Park שלב א'	באר שבע	50%	100%	-	272	272	270	164,923	166,316	166,316	20,841	249	4,039	924	2,920	
אחרים					-	-	-	-	-	-	-	-	947	11,947	-	
סה"כ					1,167	1,021	999	1,259,861	1,304,371	1,304,371	217,833	15,844	130,103	35,476	34,459	

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

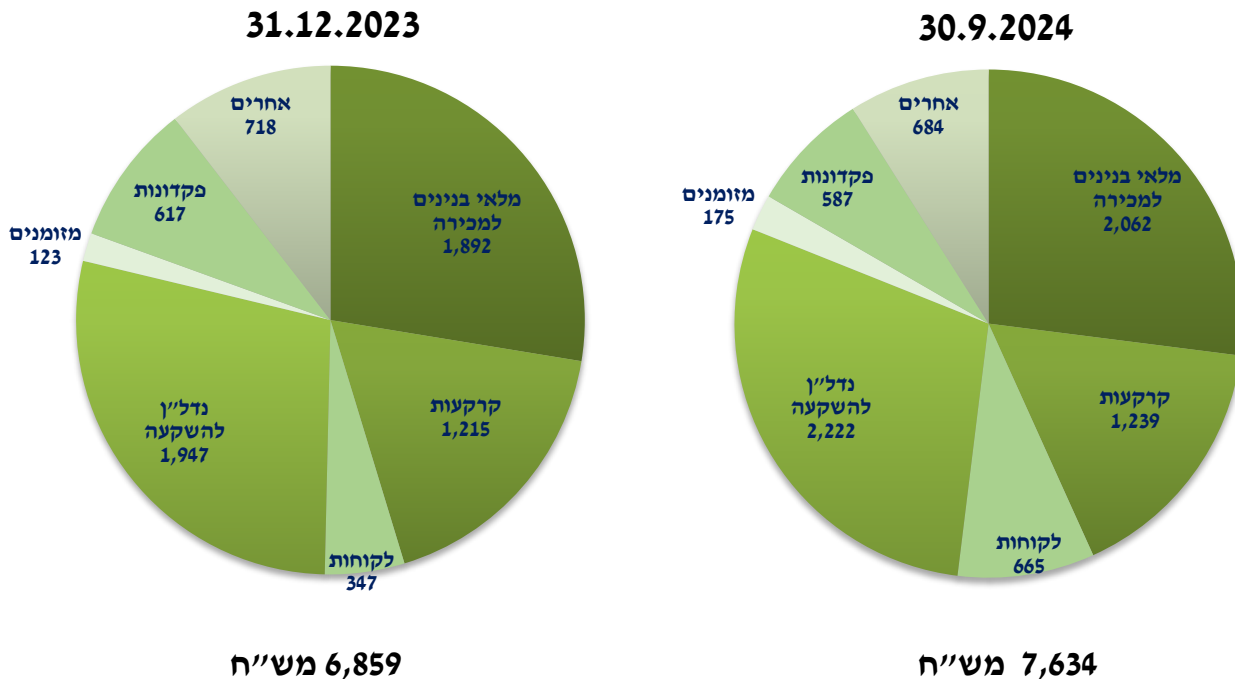
המידע הנכלל בטבלאות שלעיל ביחס לפרויקטים בדבר הכנסות צפויות, רווח גולמי צפוי, מועדי סיום ויתרת עודפים צפויה, הינו מידע המבוסס על הערכות, תחזיות, אומדנים, מטרות ותחשיבים כלכליים שערכה החברה אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה והינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, אומדנים או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד נערך, בין היתר, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה ו- (ה) קצב התקדמות עבודות ההקמה וקבלת טופס גמר. הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה שיתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (א) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (ב) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (ג) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (ד) השלכות מלחמת "חרבות הברזל" על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט; (ה) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 19 לפרק תיאור עסקי החברה

5. ניתוח המצב הכספי

להלן נתונים (במיליוני ש"ח) מתוך סעיפי הדוחות הכספיים והסברים להתפתחויות העיקריות שחלו בתקופה.

5.1 נכסי החברה

להלן פילוח נכסי החברה לימים 30 בספטמבר 2024 ו- 31 בדצמבר 2023:



פירוט שינויים עיקריים ביחס לנכסי החברה

5.1.1 מזומנים ושווי מזומנים

יתרת המזומנים ושווי מזומנים ליום 30 בספטמבר 2024 הסתכמה לסך של כ- 175 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 123 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. לפירוט בדבר השינויים ביתרת המזומנים ושווי מזומנים, ראו סעיף 9 להלן.

5.1.2 מלאי בנינים למכירה

מלאי הבנינים למכירה גדל בסך של כ- 170 מיליון ש"ח במהלך תקופת הדוח. הגידול במלאי בנינים למכירה נובע בעיקרו מזקיפה למלאי של עלויות הקמה של הפרויקטים שבביצוע בסך של כ- 775 מיליון ש"ח, מזקיפה של עלויות קומבינציה³ בסך של כ- 241 מיליון ש"ח וכן מסיווג ממלאי קרקעות בעקבות הפעלת פרויקט בסך של כ- 78 מיליון ש"ח. מנגד נגרעו לרווח והפסד עלויות בגין פרויקטים בשלבי הקמה ופרויקטים אשר הושלמו בסך של כ- 924 מיליון ש"ח.

5.1.3 קרקעות

הגידול ביתרת קרקעות בסך של כ- 24 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהשקעה שבוצעה בתקופת הדוח בסך של כ- 44 מיליון ש"ח ומזקיפה של עלויות קומבינציה בסך של כ- 57 מיליון ש"ח מנגד סווג למלאי בנינים למכירה סך של כ- 78 מיליון ש"ח בעקבות הפעלת פרויקט.

³ מלאי מקרקעין בגין יחידות דיור היזם במסגרת פרויקטי התחדשות עירונית או בעסקת קומבינציה מוכר כנכס בדוח הכספי (במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה) עם קיומם של התנאים המתלים בהסכמי ההתקשרות עם בעלי הזכויות במקרקעין.

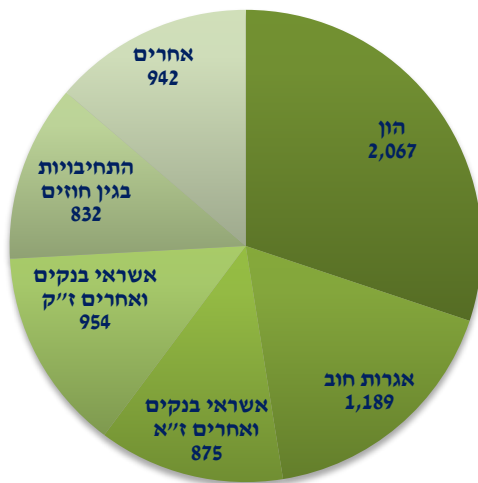
5.1.4 נדל"ן להשקעה

עיקר הגידול בנדל"ן להשקעה [כולל נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה] בסך של כ- 275 מיליון ש"ח נובע מהשקעה בפרויקטי מגורים המיועדים להשכרה בהקמה בארצות הברית ובפרויקטים בישראל שכוללים שטחי מסחר ותעסוקה. בנוסף, בתקופת הדוח חל גידול בנדל"ן להשקעה בעקבות עליית שווי הוגן בסך של 32 מיליון ש"ח [בין היתר בעקבות מכירה של קרקע בצפון הארץ ביעוד לתעשייה שאינה בליבת עסקי החברה] וכן כתוצאה מגידול ביתרת הנכסים בארצות הברית בסך של כ- 22 מיליון ש"ח בעקבות עליית שער החליפין של הדולר.

5.2 התחייבויות והון

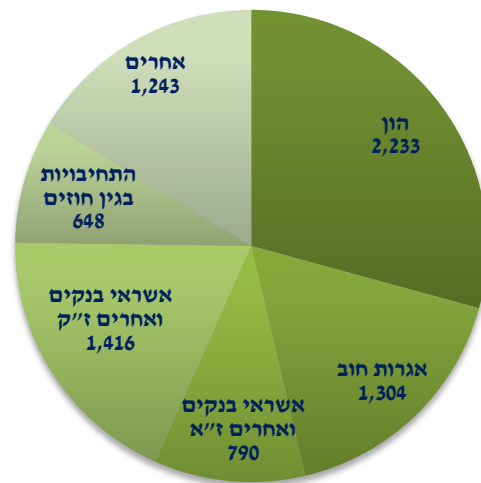
להלן פילוח ההתחייבויות העיקריות וההון של החברה לימים 30 בספטמבר 2024 ו- 31 בדצמבר 2023:

31.12.2023



6,859 מ"ש

30.9.2024



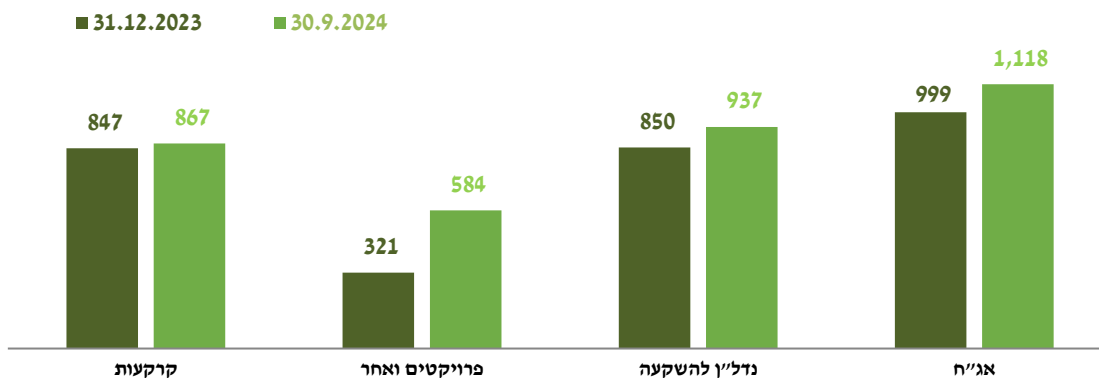
7,634 מ"ש

פירוט השינויים העיקריים בהתחייבויות החברה ובהון

5.2.1 התחייבויות פיננסיות של החברה

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

להלן פירוט רכיבי החוב של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023:



* אגרות החוב (סדרה 15) בסך של כ- 186 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 - 191 מיליון ש"ח) המובטחות בשעבוד על הזכויות בפרויקט הרצליה הילס מוצגות תחת מימון נדל"ן להשקעה.

5.2.2 אשׂראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (זמן ארוך וזמן קצר)

במהלך תקופת הדוח גדל האשׂראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ- 377 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מקבלת אשׂראי לזמן קצר, נטו בסך של כ- 266 מיליון ש"ח במסגרת ליווי פרויקטים בהקמה, הנפקת נע"מ ואשׂראי אחר וכן אשׂראי לזמן ארוך, נטו בסך של כ- 100 מיליון ש"ח. בנוסף חל גידול בהיקף האשׂראי כתוצאה מעליה של יתרת האשׂראי בארצות הברית בסך של כ- 10 מיליון ש"ח בעקבות עליית שער החליפין של הדולר.

5.2.3 אגרות חוב כולל חלויות שוטפות של אגרות חוב

הגידול בהיקף אגרות החוב נבע מהנפקה לציבור בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה 14) בסך נטו של כ- 170 מיליון ש"ח. כמו בן ביום 30 ביוני 2024 פרעה החברה סך של 68 מיליון ש"ח במסגרת פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה 12) ואגרות חוב (סדרה 15).

5.2.4 התחייבויות בגין חוזים (ונכסי חוזים)

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

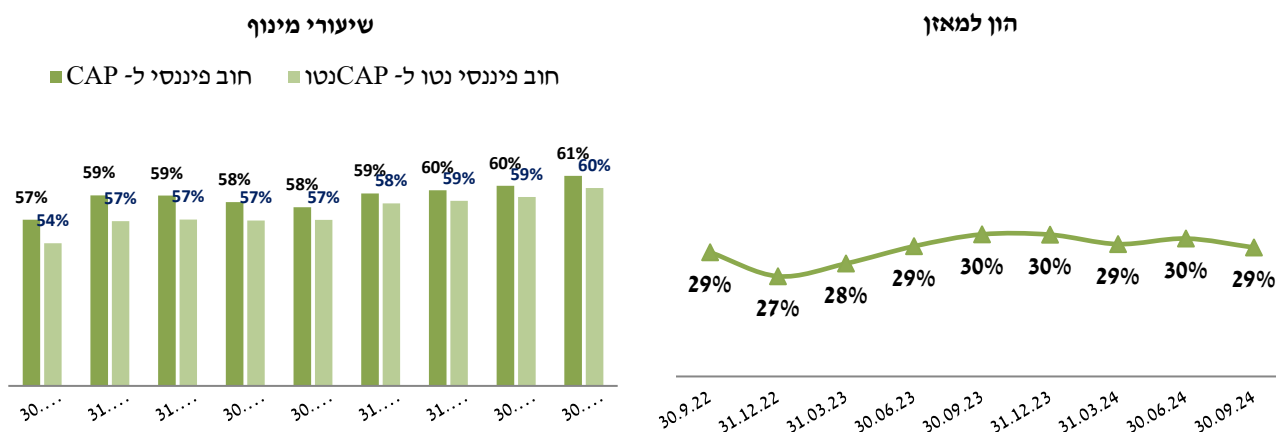
תנועה	סעיף	שינוי	31.12.23	30.9.24	סעיף
543	תקבולים מרוכשי דירות	(184)	832	648	התחייבויות בגין חוזים
(1,056)	הכרה בהכנסה ממכירת דירות	(329)	(335)	(664)	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
(513)	סך השינוי	(513)	497	(16)	סך הכל, נטו

5.3 הון

הגידול בהון של החברה במהלך תקופת הדוח בסך של כ- 166 מיליון ש"ח נובע מרווח לתקופה בסך של כ- 153 מיליון ש"ח וגידול בקרן הון מהפרשי תרגום בסך של כ- 12 מיליון ש"ח בעקבות עליית שער החליפין של הדולר וכן מגידול בקרנות הון (תשלום מבוסס מניות) בסך של כ- 1 מיליון ש"ח.

5.4 יחסים פיננסיים עיקריים

בתקופת הדוח לא חל שינוי מהותי ביחס הון למאזן וביחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו⁴.



⁴ להלן ההגדרות שנעשה בהן שימוש בתרשימים שלעיל:

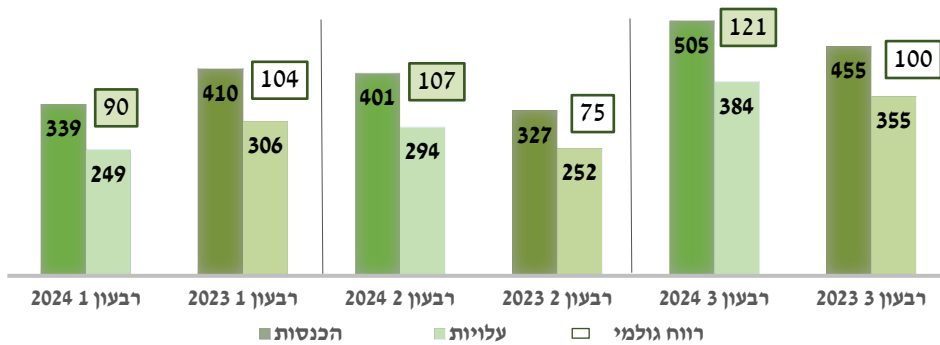
יחס חוב ל- CAP – סך החוב הפיננסי של החברה מחולק בסך החוב הפיננסי וההון של החברה.
יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו – היחס שבין החוב הפיננסי נטו ובין סך ההון והחוב (CAP) נטו על בסיס נתוני הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים המבוקרים או הסקורים, שעל בסיס מאוחד.
חוב פיננסי נטו – יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, מוסדות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

6. תוצאות הפעילות העסקית

להלן סעיפי דוח רווח והפסד לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2023 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2023	2024	2023	2024	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
1,374,182	430,597	478,609	1,120,178	1,171,243	הכנסות
96,022	24,420	26,097	71,436	73,595	ממכירת בנינים, קרקעות ושירותי בניה
1,470,204	455,017	504,706	1,191,614	1,244,838	דמי שכירות, דמי שימוש ושירותי ניהול
1,098,164	349,269	377,252	896,102	908,897	עלויות
21,016	5,365	7,007	15,758	18,079	עלות הבנינים, הקרקעות שנמכרו
1,119,180	354,634	384,259	911,860	926,976	והעבודות שבוצעו
5,490	-	-	-	-	עלות השרותים והוצאות אחזקה
356,514	100,383	120,447	279,754	317,862	ביטול ירידת ערך בניינים וקרקעות, נטו
136,770	-	11,303	60,494	32,499	רווח גולמי
493,284	100,383	131,750	340,248	350,361	עליה בשווי ההגון ומימוש של נדל"ן
(34,981)	(10,193)	(14,234)	(27,742)	(35,743)	להשקעה, נטו
(50,496)	(11,721)	(13,887)	(38,507)	(39,051)	הוצאות מכירה
(53,133)	(427)	300	932	(1,425)	הוצאות הנהלה וכלליות
354,674	78,042	103,929	274,931	274,142	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
73,924	11,350	12,300	34,542	34,730	רווח מפעולות
(139,797)	(33,323)	(44,281)	(100,828)	(117,071)	הכנסות מימון
(65,873)	(21,973)	(31,981)	(66,286)	(82,341)	הוצאות מימון
(31,740)	(6,772)	(8,263)	(23,350)	(3,004)	הוצאות מימון, נטו
257,061	49,297	63,685	185,295	188,797	חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות
(80,659)	(10,855)	(13,349)	(44,059)	(35,430)	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני,
176,402	38,442	50,336	141,236	153,367	נטו
					רווח לפני מסים על ההכנסה
					מסים על ההכנסה
					רווח לתקופה מיוחס לבעלים של החברה

להלן פירוט סך הכנסות החברה, העלויות שנוקפו בגינן בעלות המכר והרווח הגולמי (בפילוח רבעוני) שנוצר לחברה (במיליוני ש"ח), בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד:



6.1.1 הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ושירותי בניה

היקף ההכנסות ממכירת דירות, קרקעות ושירותי בניה במהלך תשע"ח החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 הסתכם לסך של כ- 1,171 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 1,120 מיליון ש"ח (אשר כללו כ- 60 מיליון ש"ח בגין עסקה חד פעמית ממכירת מקרקעין) בתקופה המקבילה אשתקד.

מהכנסות החברה קוזזו בתקופת הדוח סך של כ- 10 מיליון ש"ח וזאת על מנת לשקף את השפעת ההתאמה של סכום התמורה בחוזה המכר בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף שנוצר בשל עיתוי תנאי התשלום במנגנון של 80:20 המקנים ללקוח הטבה של מימון. רכיב המימון מוכר כהכנסות (או כהוצאות) ריבית במהלך תקופת ההקמה. למידע נוסף ראו באור 3 ט. בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
385,437	432,886	964,992	1,051,291	ממכירת דירות*
45,160	49,875	94,689	129,686	ממתן שירותי בניה ⁵
-	-	60,497	-	ממכירת קרקעות ⁶
430,597	482,761	1,120,178	1,180,977	סה"כ

* הנתונים בטבלה לעיל הינם לפני השפעת התאמה של סכום התמורה בחוזה המכר בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף, שנוצר בשל תנאי התשלום במנגנון של 80:20 המקנים ללקוח הטבה של מימון [כמפורט לעיל].

היקף ההכנסות ממכירת דירות המוכרות בתקופה מושפע ממכירת הדירות בפרויקטים שבבניה ומקצב התקדמות הביצוע במהלך תקופת הדוח שהיה נמוך במקצת לעומת התקופה המקבילה אשתקד. לפילוח ההכנסות ממכירת דירות ומשירותי בניה לפי פרויקטים לתקופה של תשע"ח חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024, ראו טבלאות בסעיף 4 לעיל.

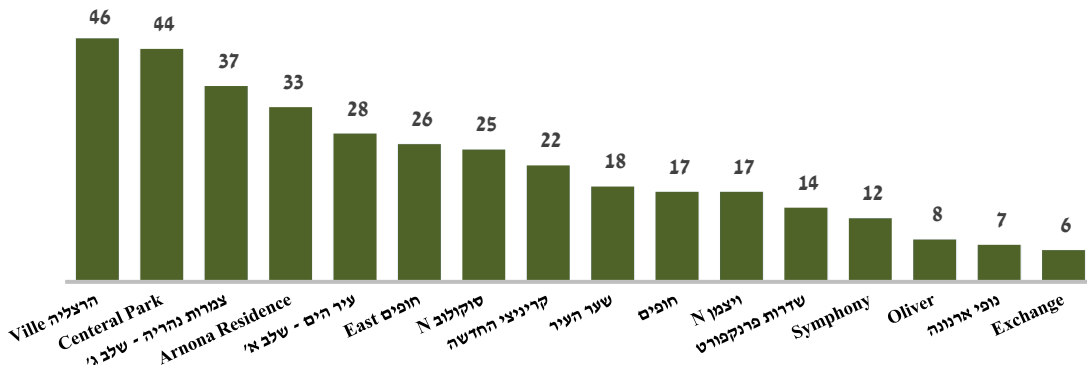
⁵ מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה (לרבות בפרויקטי התחדשות עירונית) בתמורה למתן שירותי בניה, מוכר כנכס בדוח הכספי במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ולעלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הפרויקט בכללותו.

⁶ במהלך התקופה המקבילה אשתקד הוכרה הכנסה ממכירת זכויות בייעוד לדיוור מוגן ומסחר נלווה בנתניה.

מכירת דירות בתקופת הדוח

בתקופת הדוח מכרה החברה 360 יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ- 1,039 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) לעומת 305 יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ- 768 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) בתקופה המקבילה אשתקד. לאחר יום 30 בספטמבר 2024 ועד למועד אישור דוח זה מכרה החברה 68 יחידות דיור נוספות בהיקף כספי כולל של כ- 182 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

להלן פירוט מכירות של יחידות דיור בתקופת הדוח בחלוקה לקבוצות אתרים



נכון למועד הדוח, לחברה 1,119 יחידות דיור לא מכורות בפרויקטים ששיווק יחידות הדיור בהם החל, מתוכן 709 (63%) יחידות דיור הינן בפרויקטים שסיום הקמתם צפוי ברבעון הראשון של שנת 2027 ולאחר מכן.

מחיר מכירה

המחיר הממוצע (לא כולל מע"מ) של יחידת דיור בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ- 2.89 מיליון ש"ח ליחידת דיור, לעומת מחיר של כ- 2.52 מיליון ש"ח ליחידת דיור בתקופה המקבילה אשתקד (כולל מע"מ: 3.38 מיליון ש"ח ו- 2.95 מיליון ש"ח, בהתאמה). מחיר המכירה הממוצע מושפע בעיקרו מתמהיל המלאי הזמין למכירה בפרויקטים שבשיווק.

6.1.2 הכנסות מדמי שכירות, דמי שימוש ושרותי ניהול

היקף הכנסות מדמי שכירות בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 62 מיליון ש"ח וזאת לעומת סך של כ- 53 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נבע מהפעלתם של השטחים המניבים בפרויקט גליל ים, מעליה בדמי שכירות בעקבות עליה במדד המחירים לצרכן ובנוסף מגידול בהכנסות בעקבות עליה בשיעורי התפוסה בפרויקט Miroza 2 ומאכלוס לראשונה של Miroza 3, ביונקרס ארה"ב.

היקף הכנסות משירותי ניהול במהלך תקופת הדוח הסתכם בסך של כ- 12 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 18.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כמפורט בסעיף 3.2 לעיל, במהלך הרבעון השני של שנת 2024 אושרו ההתקשרויות בהסכמי הניהול והייזום החדשים עם אזורים ליווינג אשר נכנסו לתוקף החל מיום 1 בינואר 2024.

6.1.3 רווח גולמי

להלן פירוט בדבר הרכב הרווח הגולמי ממכירת דירות, קרקעות ושירותי בניה (ללא רווח גולמי מדמי שכירות והוצאות אחרות הכלולים ברווח הגולמי הכולל של החברה)⁷:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
76,029	101,884	194,190	259,135	רווח גולמי:
5,299	4,825	10,696	14,145	ממכירת דירות
-	-	19,190	-	ממתן שירותי בניה ⁸
81,328	106,709	224,076	273,280	ממכירת קרקעות
				סה"כ
19.7%	23.6%	20.1%	24.7%	שיעור רווח גולמי:
11.7%	9.7%	11.3%	10.9%	ממכירת דירות
-	-	31.7%	-	ממתן שירותי בניה
18.9%	22.6%	20%	23.3%	ממכירת קרקעות
				סה"כ

שיעור הרווח הגולמי ממכירת דירות בתקופת הדוח הסתכם בשיעור של כ- 24.7% לעומת שיעור של כ- 20.1% בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח חל גידול בשיעור הרווח הגולמי ממכירת דירות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד על רקע תמהיל הפרויקטים שבשלבי הקמה, המוכרים במסגרת דוח הרווח והפסד.

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

6.2 הוצאות החברה

6.2.1 הוצאות מכירה

הוצאות המכירה הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 36 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 28 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העליה בהוצאות המכירה נבעה מגידול בעלויות פרסום בעקבות השקעה של פרויקטים וכן מגידול בהכרה של עמלות מכירה בגין מכירת יחידות דיור, בהתאמה לגידול בהיקף ההכנסות.

6.2.2 הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה והכלליות הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד לסך של כ- 39 מיליון ש"ח.

6.2.3 הוצאות המימון, נטו

הוצאות המימון, נטו הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 82 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 66 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בהוצאות המימון נובע מהרחבת היקף האשראי שנטלה החברה.

⁷ הנתונים בטבלה לעיל הינם לפני השפעת התאמה של סכום התמורה בחווי המכר בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף, שנוצר בשל תנאי התשלום במגנון של 80: 20 המקנים ללקוח הטבה של מימון.

⁸ יצוין כי במסגרת פרויקטי התחדשות עירונית ובפרויקטים בהם הקרקע נרכשה במסגרת עסקאות קומבינציה, החברה מכירה בהכנסות ובעלויות בגין מתן שירותי בניה לבעלי הזכויות בקרקע בהתאם לקצב התקדמות העבודות (וזאת בנוסף להכנסה ממכירת יחידות הדיור).

יצוין עוד כי בתקופת הדוח נזקף סך של כ- 4 מיליון ש"ח כהכנסות מימון המשקפות את השפעת ההתאמה של סכום התמורה בחוזי המכר בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף שנוצר בשל עיתוי תנאי התשלום במנגנון של 80: 20 המקנים ללקוח הטבה של מימון [כמפורט בסעיף 6.1.1].

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

הסעיף כולל את חלקה של החברה בתוצאותיה של אזורים ליווינג. חלקה של החברה בהפסדי אזורים ליווינג הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 3 מיליון ש"ח (לעומת הפסד בסך של כ- 23 מיליון ש"ח בתוצאות של אזורים ליווינג ובחברות המחזיקות בפרויקט קינג דייוויד בתקופה המקבילה אשתקד).

6.3 השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות החברה

נכון לספטמבר 2024 שיעור האינפלציה השנתי עמד על 3.5%. בחודש ינואר 2024, החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל להוריד את שיעור הריבית בכ-0.25% לשיעור של 4.5% ומאז הריבית נותרה בשיעור זה.

למידע נוסף בדבר השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות החברה ראו סעיף 3.3 בפרק תיאור עסקי החברה.

7. תזרים המזומנים, נטו

7.1 תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 210 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים שלילי בסך של כ- 355 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים השלילי מפעילות שוטפת נבע בעיקר מגידול בהון החוזר בסך של כ- 391 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד: בסך של כ- 537 מיליון ש"ח) ומהשקעות במלאי קרקעות בסך של 39 מיליון ש"ח בניכוי הרווח התזרימי לאחר מס בתקופה (רווח נקי לאחר התאמות) בסך של כ- 220 מיליון ש"ח (212 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).

7.2 תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות השקעה בסך של כ- 89 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים חיובי בסך של כ- 244 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים לפעילות השקעה שימש בעיקר להשקעה בסך של כ- 174 מיליון ש"ח בפרויקטים מעורבי שימושים הכוללים שטחי מסחר ותעסוקה ולהלוואות שניתנו לשותפים בעסקאות משותפות בסך של כ- 15 מיליון ש"ח. מנגד חל קיטון במזומנים בחשבונות ליווי בסך של כ- 31 מיליון ש"ח, נפרעו פקדונות לזמן קצר בסך של כ- 26 מיליון ש"ח, נפרעו הלוואות שניתנו לחברות כלולות בסך של כ- 16 מיליון ש"ח, נטו והתקבלה ריבית במזומן בסך של כ- 23 מיליון ש"ח.

7.3 תזרימי המזומנים מפעילות מימון

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות מימון בסך של כ- 350 מיליון ש"ח, לעומת תזרים שלילי בסך של כ- 25 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים מפעילות מימון בתקופת הדוח נבע מתמורת ההקצאה הפרטית בדרך של הרחבה אגרות חוב סדרה 14 בסך של כ- 170 מיליון ש"ח ומקבלת הלוואות, נטו בסך של כ- 355 מיליון ש"ח. מנגד פרעה החברה אגרות חוב בסך של כ- 68 מיליון ש"ח וכן שילמה ריבית בסך של כ- 107 מיליון ש"ח.

8. הון חוזר

ליום 30 בספטמבר 2024, לחברה הון חוזר חיובי אשר מסתכם לסך של כ- 199 מיליון ש"ח, זאת, לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 436 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2023 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 310 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023.

9. נזילות ומקורות המימון

9.1 ליום 30 בספטמבר 2024, לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 175 מיליון ש"ח. בנוסף, נכון למועד דוח זה, לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות (שאינן במסגרת ליווי פרויקטים) בסך של 170 מיליון ש"ח. יצוין עוד, כי נכון למועד דוח זה, לחברה עודפי הון עצמי שהושקע בפרויקטים בליווי (מעבר להון העצמי הנדרש בהתאם להסכמי הליווי) בסך של כ- 267 מיליון ש"ח, שיש באפשרות החברה למשוך מחשבונות הליווי בטווח הקצר.

9.2 לפרטים נוספים בדבר עיקרי אמצעי המימון של הקבוצה, ראו הגילוי בדבר אגרות החוב של החברה כמפורט בחלק ה' לדוח זה להלן.

9.3 דירוג אשראי

ביום 25 במרץ, 2024, אישרה מידרוג בע"מ ("מידרוג") דירוג של "A2.il" עבור סדרות אג"ח 12, 13 ו-14 שבמחזור ודירוג "A1.il" לסדרת אג"ח 15 וכן העלתה את תחזית הדירוג לחיובי. כמו כן ביום 19 ביוני 2024 קבעה מידרוג דירוג "P-1.il" עבור נייר ערך מסחרי נע"מ 1.

9.4 אמצעים הונניים

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 בספטמבר 2024 הסתכם לסך של 2,233 מיליון ש"ח.

9.5 התחייבויות לזמן קצר ולזמן ארוך

יתרת אשראי שהועמד לחברה לזמן קצר ליום 30 בספטמבר 2024 מסתכמת לסך של 1,685 מיליון ש"ח (הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים, נע"מ וחלויות שוטפות של אגרות חוב) ולזמן ארוך בסך של 1,825 מיליון ש"ח (כולל אגרות חוב בסך של 1,036 מיליון ש"ח).

סך האשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בישראל המסווג במסגרת ההתחייבויות השוטפות הסתכם לכ- 1,150 מיליון ש"ח, מתוך סך זה כ- 361 מיליון ש"ח הינו אשראי כספי במסגרת ליווי פרויקטים וכ- 565 מיליון ש"ח הינן הלוואות וחלויות שוטפות בגין הלוואות שהועמדו למימון מקרקעין ונדל"ן להשקעה (בעיקר בגין הקרקעות ברוממה, בית הכרם ואמת המים בירושלים). החברה מעריכה בסבירות גבוהה שהלוואות אלו יועמדו מחדש עד להבשלת הפרויקט והתקשרות בהסכמי ליווי.

בנוסף, הלוואה לזמן ארוך בסך של כ- 266 מיליון ש"ח שהועמדה בארה"ב כנגד שעבוד הזכויות בפרויקט Miroza 2 סווגה כחלות שוטפת במסגרת ההתחייבויות השוטפות. כחלק מתנאי הלוואה המקוריים לחברה ניתנה האופציה להארכת הלוואה זו לשתי תקופות נוספות של שנה.

בדרך כלל הלוואות החברה מבנקים ונותני אשראי אחרים בישראל אינן צמודות ונושאות ריבית מבוססת פריים בשיעור שנתי של 6.2%-7.45%. סך האשראי הבנקאי לזמן ארוך ולזמן קצר בסך של 547 מיליון ש"ח אשר מקורו בהלוואות מבנקים ואחרים בארה"ב, נקובות בדולר ארה"ב ונושאות ריבית שנתיית משוקללת בשיעור של כ- 9.1%.

9.6 התחייבויות עיקריות של הקבוצה כלפי גופים מממנים

החברה התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים וכלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות 12-15) לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות. לפרטים בדבר התניות פיננסיות אלו, אופן עמידתה של החברה בהן והסכמות עם הבנקים האמורים ראו סעיף 10 לפרק תיאור עסקי החברה, ובאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

9.7 תניית הפרה צולבת

נכון ליום 30 בספטמבר 2024, לחברה ו/או חברות הקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בהיקף כולל של כ- 1.5 מיליארד ש"ח, שיש ביניהן תניית הפרה צולבת ואשר כל אחת מהן אינה מהווה הלוואה מהותית. לפרטים נוספים בדבר תניית הפרה צולבת - ראו סעיף 10.5 לפרק תיאור עסקי החברה.

10. תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

על פי נתוני הדוחות הכספיים, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים ותזרים מזומנים שלילי שאינו מתמשך בדוחות הכספיים הנפרדים כהגדרתו של מונח זה בתקנה 10 (ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנה 10(ב)(14)") שעניינה גילוי תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד. לאחר שדירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את הנסיבות לקיומו תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, את תזרים המזומנים החזוי של החברה, את ההנחות ששימשו בעריכתו וסבירות התממשות, את יכולתה של החברה להגיב לתרחישים שונים, את היכולת לגייס חוב במערכת הבנקאית והחוץ בנקאית ובשים לב ליתרת הנזילות והמקורות הכספיים של החברה (כמפורט לעיל), דירקטוריון החברה קבע כי תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת אינו מצביע על בעיית נזילות וכי ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה.

בהתאם לנתוני הדוחות הכספיים של החברה ובהתייחס להוראות תקנה 10(ב)(14), לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה שנקבעו בתקנה 10(ב)(14).

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

11. תרומות

במהלך תקופת הדוח ועד למועד דוח זה, לא חל שינוי מהותי ביחס למדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות, היקפי התרומות והתחייבות למתן תרומות בתקופות עתידיות, ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון לשנת 2023.

12. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

במהלך תקופת הדוח ועד למועד דוח זה, לא חל שינוי ביחס לאמור בחלק ב' לדוח הדירקטוריון לשנת 2023.

13. דירקטורים בלתי תלויים

במהלך תקופת הדוח ועד למועד דוח זה, לא חל שינוי ביחס למספר ולזהות הדירקטורים הבלתי תלויים כאמור בחלק ב' לדוח הדירקטוריון לשנת 2023.

14. מבקר פנים

לפרטים אודות מבקר הפנים של החברה, לרבות תכנית עבודת הביקורת, ראו את סעיף 11 לחלק ב' לדוח הדירקטוריון לשנת 2023.

חלק ג' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

15. אירועים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים שחלו לאחר מועד הדוחות הכספיים, ראו באורים 8 ו-9 לדוחות הכספיים ובסעיף 3 לעיל.

16. אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח והגילוי (iSOX)

לדוח בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, הצהרות מנהלים של מנכ"ל החברה ושל נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ראו את הדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 30 בספטמבר 2024, הנכלל בדוח זה.

חלק ד' - הערכות שווי

17. לחברה אין הערכות שווי מהותיות או מהותיות מאוד ששימשו לקביעת נתונים בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2024.

18. הערכת השווי בקשר עם פרויקט הרצליה הילס, אשר שימשה לקביעת שווי ההוגן של נכס זה בדוחות הכספיים, צורפה לדוחות הכספיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2024 על אף שאיננה מהותית, וזאת בשל שעבוד הנכס לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה 15) של החברה עבור מחזיקי אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים, ראו חלק ו' לדוח זה.

חלק ה' - גילוי בדבר אגרות החוב של החברה

19. פרטים בדבר תעודות התחייבות במחזור שהנפיקה החברה

שם הסדרה	סדרה 12	סדרה 13	סדרה 14	סדרה 15
סדרה מהותית? מס' נייר ערך	לא 7150360	לא 7150410	כן 7150444	לא 7150451
מועד הנפקה	2.8.2016 22.10.2017 (הרחבת סדרה) 3.10.2018 (הקצאה פרטית)	25.7.2019 21.6.2020 (הרחבת סדרה) 15.1.2023 (הרחבת סדרה)	8.12.2020 29.8.2021 (הרחבת סדרה) 9.1.2024 (הרחבת סדרה)	15.6.2021
סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	399,604 (כולל הרחבת סדרה והקצאה פרטית)	477,410 (כולל הרחבת סדרה)	768,804 (כולל הרחבות הסדרה)	192,038
שווי נקוב ליום 30.9.2024 (באלפי ש"ח)	56,984	309,503	768,804	163,232
יתרת ע.נ. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 30.9.2024 (באלפי ש"ח)	56,984	309,503	768,804	186,397
סכום הריבית שנצברה ליום 30.9.2024 (באלפי ש"ח)	449	2,283	4,901	47
השווי הבורסאי ליום 30.9.2024 (באלפי ש"ח)	56,385	299,878	717,832	165,860
סוג הריבית ושיעורה	ריבית שנתית קבועה בשיעור 3.15%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.95%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.55%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.1%
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה מועדי תשלומי הקרן	3.05% (כולל הרחבת סדרה) 7 תשלומים שנתיים עוקבים (שישה תשלומים כל אחד 14.29% מהערך הנקוב של אגרות החוב ותשלום אחרון בשיעור של 14.26% מהערך הנקוב של אגרות החוב) אשר ישולמו ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2019-2025.	3.3% (כולל הרחבת סדרה) (א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2021, 5% מסך הקרן; (ב) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025, 16% מסך הקרן ו- (ג) ביום 31 בדצמבר של שנת 2026, 26% מסך הקרן.	2.76% (א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2025, 15% מסך הקרן; (ב) ביום 31 בדצמבר 2026, 23% מסך הקרן; (ג) ביום 31 בדצמבר של שנת 2027, 35% מסך הקרן ו- (ד) ביום 31 בדצמבר של שנת 2028, 12% מסך הקרן.	0.1% (א) ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2028, 5% מקרן אגרות החוב (סדרה 15) בכל תשלום; (ב) ביום 30 ביוני 2029, 65% מקרן אגרות החוב (סדרה 15).
בסיס ההצמדה ותנאיה	אין	אין	אין	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 14 במאי 2021 בגין חודש אפריל 2021 ("המדד היסודי"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית ("מדד התשלום") עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי ("הפרשי ההצמדה"). שיטת ההצמדה כאמור איננה ניתנת לשינוי.
אגרות חוב ניתנות להמרה זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפוייה	לא	לא	לא	לא
ערכות שניתנה בגין האג"ח	לא	לא	לא	לא

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

שם הסדרה	סדרה 12	סדרה 13	סדרה 14	סדרה 15
פרטים בדבר הנאמן	משמרת, חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("משמרת"), האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, ת"א	משמרת, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.	משמרת, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.	משמרת, 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.
שם החברה המדרגת	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ
דירוג ביום ההנפקה	A2/Stable	A2/Stable	A2/Stable	A1.l(p)/Stable ⁴
דירוג נוכחי¹⁰	A2.il/ positive	A2.il/ positive	A2.il/ positive	A1.il/ positive
עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן	כן	כן
התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	לא	לא	לא	לא
הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	לא	לא	לא	לא
דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכנס את מחזיקי האג"ח שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב	לא	לא	לא	לא
נכסים משועבדים⁶	אין	אין	אין	1. שעבוד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון בנק על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) ("חשבון הנאמנות"), לרבות כל הכספים הפקדונות וניירות הערך שיופקדו בחשבון הנאמנות מעת לעת כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות. 2. משכנתא בדרגה ראשונה וכן שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה המשעבדות במקרקעין (כהגדרתם בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15)). 3. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע ראשוני בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה המשעבדות על פי הסכם העסקה המשותפת והסכם השיתוף כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15). 4. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשוני בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה המשעבדות בהכנסות המשועבדות, ובכלל זה שעבוד זכויות החברה על פי הסכמי השכירות הקיימים בפרויקט נכון

⁴ ביום 13 ביוני 2021 פרסמה מידרוג בע"מ ("מידרוג") דירוג מותנה של A1.il(p) באופק יציב לאגרות החוב (סדרה 15) שהנפיקה החברה בהיקף של עד 195 מיליון ש"ח. ביום, 27 ביולי 2021 ובעקבות התקיימות התנאים לשם הורדת סימול הדירוג כמותנה, פרסמה מידרוג דירוג של A1.il באופק יציב לאגרות חוב (סדרה 15) שהנפיקה החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 ביוני 2021 ומיום 27 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-099762 ו- 2021-01-123195, בהתאמה), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

¹⁰ לפרטים בדבר הדירוג העדכני כאמור, לרבות היסטוריית דירוגים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-062080), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.
⁶ לפרטים נוספים בדבר הזכויות והנכסים אותם שעבדה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה 15) של החברה, ראו סעיף 7 לשטר נאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה 15) של החברה מיום 14 ביוני 2021 בין משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ לבין החברה, שנוסח סופי שלו פורסם על-ידי החברה ביום 17 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-102753), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

שם הסדרה	סדרה 12	סדרה 13	סדרה 14	סדרה 15
				<p>למועד יצירת השעבוד כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15). שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה המשעבדת לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הפרויקט כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15).</p>
<p>הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבדים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות</p>				
<p>מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת</p>	<p>- Cross Default בגין חוב מהותי, המוגדר כגבוה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו. חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין סעיף זה כחוב מהותי. Cross Default במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.</p>	<p>- Cross Default בגין חוב פיננסי מהותי, המוגדר כחוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים במצטבר, הגבוה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו. חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין סעיף זה כחוב מהותי. Cross Default במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.</p>	<p>- Cross Default בגין חוב פיננסי מהותי, המוגדר כחוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים במצטבר (של החברה או של אזורים בנין), הגבוה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו. חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין סעיף זה כחוב מהותי. Cross Default במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.</p>	

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

של החברה שבמחזור

פעולות שנוקטת החייבת לצורך ריפוי ההפרה	עמידה באמות מידה פיננסיות מתקיים/לא מתקיים		חשוב אמות מידה פיננסיות ליום 30.9.2024	אמות מידה פיננסיות בהן התחייבה	סדרות 12-15
	בסמוך למועד אישור דוח זה	30.9.2024			
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו – 60%	יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 78%.	
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	הון עצמי חשבונאי- 2,233 מיליון ש"ח	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מ: לגבי סדרה 12 : 440 מיליון ש"ח. לגבי סדרה 13 : 700 מיליון ש"ח. לגבי סדרות 14 ו-15 : 850 מיליון ש"ח.	
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	יחס חוב סולו צולב של אזורים בנין לסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים - 0.3%	התחייבות להיקף חוב סולו צולב ⁷ של אזורים בנין שלא יעלה על שיעור של 10% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (התחייבות לא חלה לגבי סדרות 12 ו-13).	
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	יחס החוב נטו לבטוחות - 58%	התחייבות כי יחס החוב נטו לבטוחות ⁸ לא יעלה על שיעור של : 80% (התחייבות חלה רק לגבי סדרה 15)	

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

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

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

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

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

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת (2024)			נתונים לפי חלק החברה (בנכס) (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימו ביום 31 במרץ 2024	לתקופה של שישה חודשים שנתיימו ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של תשעה חודשים שנתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	
לתקופה של שנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	304,190	322,970	322,970	שווי הנכס
	24,040	12,412	18,776	NOI בתקופה
	9,520	18,780	18,780	רווחי שערך בתקופה
משרדים - 100% מסחר - 100%	משרדים - 100% מסחר - 100%	משרדים - 100% מסחר - 100%	משרדים - 100% מסחר - 100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.9%	8%	7.7%	7.8%	שיעור תשואה שנתי (%)
משרדים - 116 מסחר - 181	משרדים - 116 מסחר - 199	משרדים - 117 מסחר - 199	משרדים - 118 מסחר - 203	דמי שכירות ממוצעים למ"ר [חודשי] (בש"ח) (*)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה [חודשי] (בש"ח)

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

21.1 להלן פרטים בקשר עם הערכת שווי ששימשה את החברה לעריכת דוחותיה הכספיים ליום 30.9.2024 בקשר עם פרויקט "הרצליה הילס", נדל"ן מניב בישראל המשועבד

לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15):

31 בדצמבר 2023	31 במרץ 2024	30 ביוני 2024	30 בספטמבר 2024	נתונים לפי חלק החברה בנכס – 45.92%
304,190	304,190	322,970	322,970	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	זהות מעריך השווי (*)
כן	כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי ?
כן	כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי ?
מכתב עדכון (היעדר שינוי בשווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30.6.2023)	מכתב עדכון ליום 31 בדצמבר 2023 (היעדר שינוי בשווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30.6.2023)	30.6.2024	הסתמכות על השווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30.06.2024	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)
				ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach):
שטחי משרדים ברוטו: 28,357 מ"ר שטחי מסחר ברוטו: 2,769 מ"ר חניה: 651 מקומות חניה	שטחי משרדים ברוטו: 28,357 מ"ר שטחי מסחר ברוטו: 2,769 מ"ר חניה: 651 מקומות חניה	שטחי משרדים ברוטו: 28,357 מ"ר שטחי מסחר ברוטו: 2,769 מ"ר חניה: 651 מקומות חניה	שטחי משרדים ברוטו: 28,357 מ"ר שטחי מסחר ברוטו: 2,769 מ"ר חניה: 651 מקומות חניה	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
משרדים: 116 ש"ח למ"ר מסחר: 187 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 777 ש"ח למקום חניה	משרדים: 116 ש"ח למ"ר מסחר: 187 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 777 ש"ח למקום חניה	משרדים: 119 ש"ח למ"ר מסחר: 201 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 714 ש"ח למקום חניה	משרדים: 119 ש"ח למ"ר מסחר: 201 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 714 ש"ח למקום חניה	דמי שכירות שנתיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 (**)
משרדים: 116 ש"ח למ"ר מסחר: 187 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 777 ש"ח למקום חניה	משרדים: 116 ש"ח למ"ר מסחר: 187 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 777 ש"ח למקום חניה	משרדים: 119 ש"ח למ"ר מסחר: 201 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 714 ש"ח למקום חניה	משרדים: 119 ש"ח למ"ר מסחר: 201 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 714 ש"ח למקום חניה	דמי שכירות שנתיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 (**)
משרדים: 116 ש"ח למ"ר מסחר: 187 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 777 ש"ח למקום חניה	משרדים: 116 ש"ח למ"ר מסחר: 187 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 777 ש"ח למקום חניה	משרדים: 119 ש"ח למ"ר מסחר: 201 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 714 ש"ח למקום חניה	משרדים: 119 ש"ח למ"ר מסחר: 201 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 714 ש"ח למקום חניה	דמי שכירות שנתיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (**)
23,750	23,750	25,044	25,044	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (** (באלפי ש"ח))
-	-	-	-	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
6.5-8.75%	6.5-8.75%	6.5-9%	6.5-9%	Rate Discount שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
				ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):
(19,960)	(19,960)	(21,370)	(21,370)	שינוי בשווי (באלפי ש"ח) - עלייה של 0.5% בשיעור היוון
23,130	23,130	24,760	24,760	שינוי בשווי (באלפי ש"ח) - ירידה של 0.5% בשיעור היוון

(*) להערכת החברה לא קיימת לה תלות במעריך השווי. קיים הסכם שיפוי המותיר למעריך השווי חשיפה של פי שלוש משכר טרחתו. שיעור הנכסים שהוערכו על-ידי מעריך השווי מהווה כ-15.19% משווי נכסי הנדל"ן בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 30 בספטמבר 2024. לפיכך מעריך השווי אינו עונה על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות. לפרטים אודות מעריך השווי כנדרש בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך, ראו עמודים 3-4 להערכת השווי המצורפת לדוח.

(**) דמי שכירות ממוצעים למ"ר ביחס למשרדים כוללים הכנסות נוספות בסך של כ-26 ש"ח למ"ר בממוצע בגין השתתפות המשכיר בעבודות גמר.

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

22. Exchange רמת גן

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	2024 רבעון 1	2024 רבעון 2	2024 רבעון 3	
222,017	222,017	222,017	222,017	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
19,512	19,512	17,086	17,086	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
325,072	362,927	402,015	437,368	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות
25,224	25,224	25,224	25,224	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונג)
20,216	24,022	24,349	24,681	עלויות אחרות
612,041	653,702	690,691	726,376	סה"כ עלות מצטברת
248,718	243,622	233,716	226,908	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)
1,163	1,163	1,181	7	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
3,079	3,079	-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
246,921	209,745	169,495	135,283	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
20,323	16,517	16,188	15,856	עלויות אחרות
271,486	230,504	186,864	151,146	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
59%	65%	73%	79%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 4 2025	רבעון 4 2025	רבעון 4 2025	רבעון 4 2025	מועד השלמת בנייה צפוי

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

שיווק הפרויקט:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	2024 רבעון 1	2024 רבעון 2	2024 רבעון 3	
10	2	3	1	יחידות דיור (נטו מביטולים)
847	194	246	84	יחידות דיור (מ"ר)
45.1	44.1	51.1	46.1	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
268	270	273	274	יחידות דיור
24,632	24,826	25,072	25,155	יחידות דיור (מ"ר)
32.8	32.8	33.0	33.1	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
1,276,831	1,279,351	1,286,483	1,292,758	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)
866,454	876,457	892,204	900,647	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
68%	69%	69%	70%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
87	85	82	81	יחידות דיור
8,816	8,572	8,326	8,243	יחידות דיור (מ"ר)
283,967	278,454	268,951	266,145	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
2	-	1	3	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר
44	-	46	42	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	2024 רבעון 1	2024 רבעון 2	2024 רבעון 3		
293,208	293,209	293,239	293,258	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)	עלויות שהושקעו
33,739	33,739	33,739	33,745	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
249,017	296,529	351,458	433,841	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות	
1,147	1,147	1,147	1,147	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
42,629	45,495	50,915	53,395	עלויות אחרות	
619,740	670,119	730,498	815,386	סה"כ עלות מצטברת	
265,198	246,460	224,079	186,485	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)	
1,455	1,455	1,426	1,413	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
354	355	354	350	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
566,780	517,827	466,877	388,669	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
22,243	19,374	13,953	11,472	עלויות אחרות	
590,832	539,011	482,610	401,904	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
31%	37%	44%	54%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
רבעון 1 2026	רבעון 1 2026	רבעון 1 2026	רבעון 1 2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

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

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

שיווק הפרויקט:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	2024 רבעון 1	2024 רבעון 2	2024 רבעון 3		
20	1	-	2	יחידות דיור (נטו מביטולים)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,669	152	-	274	יחידות דיור (מ"ר)	
26.6	25.1	-	24.2	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
541	542	542	544	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
59,401	59,552	59,552	59,826	יחידות דיור (מ"ר)	
18.7	18.7	18.7	18.7	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
1,268,054	1,269,341	1,272,344	1,280,056	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
1,171,088	1,174,195	1,176,942	1,187,484	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)	
92%	93%	93%	93%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
31	30	30	28	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
4,207	4,055	4,055	3,781	יחידות דיור (מ"ר)	
82,074	80,345	79,800	77,269	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	2	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר	
-	-	22	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	2024 רבעון 1	2024 רבעון 2	2024 רבעון 3	
148,775	149,199	145,479	140,770	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
25,726	25,726	25,796	25,796	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
47,288	54,807	66,290	84,873	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות
859	859	859	859	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
8,037	8,115	8,260	8,571	עלויות אחרות
230,685	238,706	246,684	260,869	סה"כ עלות מצטברת
193,977	194,627	189,358	182,539	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)
25,123	25,413	28,143	31,140	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	150	80	80	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
243,730	237,242	227,232	212,883	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
11,599	11,521	11,386	11,084	עלויות אחרות
280,452	274,326	266,841	255,187	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
15%	18%	22%	28%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 4 2026	רבעון 4 2026	רבעון 1 2027	רבעון 1 2027	מועד השלמת בנייה צפוי

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

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

שיווק הפרויקט:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	2024 רבעון 1	2024 רבעון 2	2024 רבעון 3	
15	3	9	5	יחידות דיור (נטו מביטולים)
1,500	313	1,022	501	יחידות דיור (מ"ר)
21.9	23.0	21.4	23.1	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
89	92	101	106	יחידות דיור
10,288	10,600	11,622	12,122	יחידות דיור (מ"ר)
19.5	19.6	19.7	19.9	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
541,700	543,984	548,735	553,577	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)
209,312	211,499	234,252	246,953	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
39%	39%	43%	45%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
132	129	120	115	יחידות דיור
15,055	14,742	13,721	13,220	יחידות דיור (מ"ר)
265,878	265,997	249,700	242,731	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
2	3	-	10	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר
23	21	-	23	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	2024 רבעון 1	2024 רבעון 2	2024 רבעון 3	
113,103	113,735	113,988	114,978	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
20,218	20,218	20,218	20,245	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
58,206	69,101	86,061	111,235	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות
583	583	583	583	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
8,600	8,680	10,775	10,990	עלויות אחרות
200,710	212,317	231,625	258,031	סה"כ עלות מצטברת
146,273	142,117	138,801	127,642	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)
25,043	24,596	25,587	26,138	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
350	350	350	323	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
208,462	198,848	183,270	159,686	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
7,930	7,850	5,755	5,540	עלויות אחרות
241,785	231,644	214,962	191,687	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
20%	24%	31%	40%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 3 2026	רבעון 3 2026	רבעון 3 2026	רבעון 3 2026	מועד השלמת בנייה צפוי

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

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

שיווק הפרויקט:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	2024 רבעון 1	2024 רבעון 2	2024 רבעון 3	
28	10	7	8	יחידות דיור (נטו מביטולים)
3,397	1,229	890	1,020	יחידות דיור (מ"ר)
21.2	20.7	20.7	21.0	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
114	124	131	139	יחידות דיור
12,959	14,188	15,078	16,098	יחידות דיור (מ"ר)
19.8	19.9	19.9	20.0	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
486,652	489,228	492,685	497,457	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)
265,791	291,523	311,085	334,155	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
55%	60%	63%	67%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
88	78	71	63	יחידות דיור
11,147	9,918	9,028	8,008	יחידות דיור (מ"ר)
173,299	154,906	142,256	127,076	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
6	4	5	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר
21	21	21	20	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

26. חופים East (שדרות בנימין), נתניה

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	2024 רבעון 1	2024 רבעון 2	2024 רבעון 3	
28,727	36,026	36,026	35,834	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
20,664	20,664	20,664	20,664	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
5,038	11,478	20,521	32,542	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות
958	958	958	958	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
4,193	4,201	4,436	4,900	עלויות אחרות
59,580	73,327	82,605	94,898	סה"כ עלות מצטברת
59,580	68,840	70,434	71,358	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)
8,009	710	710	9	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
504	504	504	504	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
222,791	217,024	210,158	194,098	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
13,360	13,351	13,126	12,672	עלויות אחרות
244,664	231,589	224,498	207,283	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
0%	3%	7%	13%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 3 2027	רבעון 3 2027	רבעון 3 2027	רבעון 3 2027	מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	2024 רבעון 1	2024 רבעון 2	2024 רבעון 3	
109	4	12	10	יחידות דיור (נטו מביטולים)
11,360	418	1,399	1,103	יחידות דיור (מ"ר)
23	24	23	24	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
109	113	125	135	יחידות דיור
11,360	11,778	13,177	14,280	יחידות דיור (מ"ר)
23	23	23	23	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
520,694	523,234	526,798	532,078	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)
257,625	267,837	301,081	328,951	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
49%	51%	57%	62%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
93	89	77	67	יחידות דיור
11,630	11,212	9,813	8,710	יחידות דיור (מ"ר)
153,629	148,833	131,498	115,284	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
3	9	7	7	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר
24	24	24	23	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

המידע בטבלאות שבחלק ז' זה לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוסס בין היתר, על ניסיונה והנחותיה של החברה בדבר קצב ההקמה והתממשות התחייבויות שקיבלה מרוכשים. יובהר כי המידע האמור יכול ולא יתממש או יתממש באופן שונה מהותית מהצפוי, בין היתר, עקב שינויים בנתונים המפורטים לעיל, שאינם בשליטת החברה, לרבות השלכות מלחמת "חרבות הברזל", אודותיה פורט בסעיף 3.9 לעיל על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט.

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

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

רון אבידן
מנהל כללי

חיים (הרש) פרידמן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 26 בנובמבר 2024



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד

ליום 30 בספטמבר 2024

<u>עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
1	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
2-3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
4	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על הרווח (הפסד) הכולל ביניים מאוחדים
6-10	תמצית דוחות על שינויים בהון ביניים מאוחדים
11-12	תמצית דוחות על תזרימי מזומנים ביניים מאוחדים
13-20	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובנין בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - "החברה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2024, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 16.65% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 2.19% וכ- 2.46%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 26 בנובמבר 2024

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עמר 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
ת.נ. 45396

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

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

31 בדצמבר 2023	30 בספטמבר		
	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
מבוקר	(בלתי מבוקר)		
			נכסים שוטפים
122,791	143,595	175,126	מזומנים ושווי מזומנים
617,410	741,004	586,849	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
44,944	39,414	17,333	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
346,507	298,109	664,807	לקוחות והכנסות לקבל
124,524	112,684	119,525	חייבים אחרים
1,892,406	1,555,190	2,062,124	מלאי בנינים למכירה
-	-	11,563	נדל"ן להשקעה מיועד למימוש
3,148,582	2,889,996	3,637,327	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים בלתי שוטפים
1,215,153	1,459,321	1,239,230	מלאי קרקעות
149,778	182,524	167,236	הלוואות, יתרונות חובה ופקדונות לזמן ארוך
360,643	396,959	342,005	השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
12,070	11,821	12,054	נכסים בגין הטבות לעובדים
1,946,675	1,860,631	2,209,967	נדל"ן להשקעה
15,755	15,872	15,799	רכוש קבוע, נטו
10,531	10,603	10,532	נכסי זכות שימוש
3,710,605	3,937,731	3,996,823	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
<u>6,859,187</u>	<u>6,827,727</u>	<u>7,634,150</u>	סה"כ נכסים

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

31 בדצמבר 2023	30 בספטמבר		
	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
מבוקר	(בלתי מבוקר)		
			התחייבויות שוטפות
954,070	476,212	1,416,258	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
240,419	153,065	268,650	חלויות שוטפות של אגרות חוב
209,897	278,860	346,963	ספקים, קבלנים ונותני שרותים
187,515	205,829	215,153	זכאים אחרים
13,371	8,759	17,743	התחייבויות מסים שוטפים
17,948	26,159	15,462	הפרשות
383,329	398,474	510,339	התחייבויות בגין רכישת מקרקעין בעסקאות קומבינציה
832,108	906,606	647,795	התחייבויות בגין חוזים
<u>2,838,657</u>	<u>2,453,964</u>	<u>3,438,363</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
948,924	1,120,448	1,035,674	אגרות חוב
875,082	1,090,392	789,717	הלוואות, יתרות זכות ופקדונות שנתקבלו לזמן ארוך
128,366	101,445	135,902	התחייבויות מסים נדחים
1,618	2,424	1,617	התחייבות בגין הטבות לעובדים
<u>1,953,990</u>	<u>2,314,709</u>	<u>1,962,910</u>	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
435,516	435,516	435,674	הון מניות
1,065,068	1,092,367	1,077,880	קרנות הון ואחרים
565,956	531,171	719,323	יתרת רווח
<u>2,066,540</u>	<u>2,059,054</u>	<u>2,232,877</u>	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
<u>6,859,187</u>	<u>6,827,727</u>	<u>7,634,150</u>	סה"כ התחייבויות והון

לוי שטרסלר
סמנכ"ל כספים

רון אבידן
מנהל כללי

חיים (הרש) פרידמן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 26 בנובמבר 2024

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,374,182	430,597	478,609	1,120,178	1,171,243
96,022	24,420	26,097	71,436	73,595
1,470,204	455,017	504,706	1,191,614	1,244,838
1,098,164	349,269	377,252	896,102	908,897
21,016	5,365	7,007	15,758	18,079
1,119,180	354,634	384,259	911,860	926,976
5,490	-	-	-	-
356,514	100,383	120,447	279,754	317,862
136,770	-	11,303	60,494	32,499
493,284	100,383	131,750	340,248	350,361
(34,981)	(10,193)	(14,234)	(27,742)	(35,743)
(50,496)	(11,721)	(13,887)	(38,507)	(39,051)
(53,133)	(427)	300	932	(1,425)
354,674	78,042	103,929	274,931	274,142
73,924	11,350	12,300	34,542	34,730
(139,797)	(33,323)	(44,281)	(100,828)	(117,071)
(65,873)	(21,973)	(31,981)	(66,286)	(82,341)
(31,740)	(6,772)	(8,263)	(23,350)	(3,004)
257,061	49,297	63,685	185,295	188,797
(80,659)	(10,855)	(13,349)	(44,059)	(35,430)
176,402	38,442	50,336	141,236	153,367
0.84	0.18	0.24	0.67	0.73

הכנסות

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

עלויות

עלות הבנינים, הקרקעות שנמכרו והעבודות
שבוצעו

עלות השירותים והוצאות אחזקה

ביטול ירידת ערך בניינים וקרקעות, נטו

רווח גולמי

עליה בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה,
נטו

הוצאות מכירה

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

רווח מפעולות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

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

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לתקופה מיוחס לבעלים של החברה

רווח למניה

רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
176,402	38,442	50,336	141,236	153,367	רווח לתקופה
					מרכיבים אחרים של הרווח הכולל: סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממס:
(381)	-	-	-	-	מדידה מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת לעובדים, נטו ממס
7,905	16,137	(7,401)	35,775	11,535	סכומים אשר סווגו בעבר ו/או יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממס:
7,524	16,137	(7,401)	35,775	11,535	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
183,926	54,579	42,935	177,011	164,902	סה"כ רווח (הפסד) כולל, אחר
					סה"כ רווח כולל לתקופה, נטו ממס
					סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
183,926	54,579	42,935	177,011	164,902	בעלים של החברה

מתייחס לבעלים של החברה						
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	קרנות הון אחרות	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,066,540	565,956	12,960	6,076	(40,235)	1,086,267	435,516
153,367	153,367	-	-	-	-	-
11,535	-	-	-	11,535	-	-
164,902	153,367	-	-	11,535	-	-
1,435	-	1,435	-	-	-	-
-	-	(2,091)	-	-	1,933	158
<u>2,232,877</u>	<u>719,323</u>	<u>12,304</u>	<u>6,076</u>	<u>(28,700)</u>	<u>1,088,200</u>	<u>435,674</u>

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר, 2024

רווח לתקופה

מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר:

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

מימוש מניות חסומות לעובדים למניות רגילות

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)

מתייחס לבעלים של החברה

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

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

יתרה ליום 1 בינואר, 2023

רווח לתקופה

מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר:

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

מימוש מניות חסומות לעובדים למניות רגילות

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023 (בלתי מבוקר)

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

מתייחס לבעלים של החברה

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	קרנות הון אחרות	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,189,637	668,987	14,090	6,076	(21,299)	1,086,267	435,516
50,336	50,336	-	-	-	-	-
(7,401)	-	-	-	(7,401)	-	-
42,935	50,336	-	-	(7,401)	-	-
305	-	305	-	-	-	-
-	-	(2,091)	-	-	1,933	158
2,232,877	719,323	12,304	6,076	(28,700)	1,088,200	435,674

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי, 2024 (בלתי מבוקר)

רווח לתקופה

מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר:

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

מימוש מניות חסומות לעובדים למניות רגילות

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)

מתייחס לבעלים של החברה

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

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

יתרה ליום 1 ביולי, 2023 (בלתי מבוקר)

רווח לתקופה

מרכיבים אחרים של הפסד כולל אחר :

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

מימוש מניות חסומות לעובדים למניות רגילות

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023 (בלתי מבוקר)

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

תמצית דוח על שינויים בהון ביניים מאוחד

מתייחס לבעלים של החברה						
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	קרנות הון אחרות	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניית
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,879,561	389,935	13,103	6,076	(48,140)	1,083,313	435,274
176,402	176,402	-	-	-	-	-
7,905	-	-	-	7,905	-	-
(381)	(381)	-	-	-	-	-
183,926	176,021	-	-	7,905	-	-
3,053	-	3,053	-	-	-	-
-	-	(3,196)	-	-	2,954	242
2,066,540	565,956	12,960	6,076	(40,235)	1,086,267	435,516

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

יתרה ליום 1 בינואר, 2023

רווח לשנה

מרכיבים אחרים של הפסד כולל אחר :

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

מדידה מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת לעובדים

סה"כ רווח כולל לשנה

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד ששולם

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
176,402	38,442	50,336	141,236	153,367
31,740	6,772	8,263	23,350	3,004
(357)	-	(1)	292	15
2,444	601	530	1,910	1,720
52,686	-	-	-	-
(5,534)	-	-	-	-
(136,770)	-	(11,303)	(60,494)	(32,499)
-	-	(14)	-	(656)
3,053	563	305	2,482	1,435
65,873	21,973	31,981	66,286	82,341
(5,490)	-	-	-	-
3,995	297	287	852	882
80,659	10,855	13,349	44,059	35,430
(10,408)	(4,755)	(8,180)	(7,627)	(24,876)
4,165	10,462	8,052	481	14,787
9,340	11,031	(1,279)	22,488	3,130
(686,019)	(159,180)	(290,647)	(498,866)	(584,886)
(17,780)	27,630	69,852	42,559	115,713
(113,152)	(27,999)	40,844	(104,087)	60,169
(545,153)	(63,308)	(87,625)	(325,079)	(170,924)
(54,305)	(15,624)	(16,444)	(29,450)	(38,966)
(599,458)	(78,932)	(104,069)	(354,529)	(209,890)
(219,935)	(56,186)	(69,911)	(171,431)	(173,915)
(38,213)	-	-	-	-
77,927	22,277	(161)	40,027	16,290
(4,722)	693	(2,948)	(1,824)	26,160
34,920	8,684	7,138	24,133	22,872
113	4,597	547	(1,286)	675
487,130	52,111	20,266	363,536	30,561
-	-	3,482	-	3,482
(19,234)	3,740	(3,211)	(16,328)	(14,786)
6,222	-	(1)	6,793	-
324,208	35,916	(44,799)	243,620	(88,661)

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

התאמות

חלק הקבוצה בתוצאות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
שינוי בגין הטבות לעובדים
פחת והפחותות
ירידת ערך השקעה בחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
רווח ממימוש השקעות ואחרים, נטו
רווח משינוי בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו
הכנסות דמי ניהול מחברה מוחזקת
תשלום מבוסס מניות
עלויות מימון, נטו
ביטול הפרשה לירידת ערך בנינים וקרקעות, נטו
הפרשות לירידת ערך נכסים פיננסיים, נטו
הוצאות מסים על הכנסה
מסים על הכנסה ששולמו, נטו
קיטון בלקוחות והכנסות לקבל
קיטון (גידול) בחייבים אחרים
גידול במלאי בנינים למכירה, נכסים והתחייבות בגין חוזים, נטו
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
גידול (קיטון) בזכאים אחרים והתחייבויות בגין רכישת מקרקעין בעסקאות קומבינציה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת (לפני שינויים בקרקעות)
שינוי במלאי קרקעות, נטו
מזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
השקעות בנדל"ן להשקעה וברכוש קבוע
השקעה בהנפקת זכויות של חברה מוחזקת כלולה
השקעה והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
שינוי בפקדונות לזמן קצר בבנקים, נטו
ריבית שהתקבלה במזומן
שינוי בהלוואות ופקדונות לז"ק, נטו
שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
תמורה ומקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה
מתן הלוואות לזמן ארוך
גביית (מתן) פקדונות והלוואות לזמן ארוך
מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
252,641	12,835	154,715	40,662	262,703
241,053	18,203	52,901	205,913	92,535
150,039	-	-	150,039	170,264
(375,865)	(29,411)	-	(320,651)	(67,896)
<u>(145,173)</u>	<u>(23,698)</u>	<u>(34,224)</u>	<u>(100,518)</u>	<u>(107,344)</u>
122,695	(22,071)	173,392	(24,555)	350,262
<u>(152,555)</u>	<u>(65,087)</u>	<u>24,524</u>	<u>(135,464)</u>	<u>51,711</u>
274,555	205,502	150,970	274,555	122,791
791	3,180	(368)	4,504	624
<u>122,791</u>	<u>143,595</u>	<u>175,126</u>	<u>143,595</u>	<u>175,126</u>

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים, נטו
תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
פרעון התחייבויות לזמן ארוך לבנקים, אגרות חוב
ואחרים
ריבית ששולמה
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים
ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
33,512	40,655	55,473	40,655	55,473

השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי

1. כללי

א. הישות המדווחת

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה ברחוב ארניה 32 בתל-אביב. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2024, כוללים את אלה של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות, בעסקאות משותפות ופעילויות משותפות. החברה הינה חברה הנשלטת ע"י מר חיים (הרש) פרידמן ובני משפחתו, באמצעות חברת אדרים סטאר בע"מ. הקבוצה עוסקת בארבעה תחומי פעילות, הכוללים את תחום היזמות לבניה למגורים בארץ, תחום הנדל"ן להשקעה שאינו למגורים בישראל, תחום הנדל"ן להשקעה למגורים בישראל ותחום הנדל"ן להשקעה למגורים בארה"ב. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב. השפעת מלחמת "חרבות הברזל" על פעילות החברה

בהמשך למפורט בבאור 1. ב. לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, נכון למועד אישור דוח זה עדיין קיים חוסר וודאות משמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, משכה והיקף השפעותיה העתידיות על הפעילות הכלכלית במשק, על השווקים הפיננסיים ועל תחומי הפעילות של החברה בישראל, בין היתר, לגבי יכולת העמידה בלוחות הזמנים למסירת יחידות דיור להם התחייבה החברה, על עיתוי קבלת הכנסותיה והיקפן, על היקפי הביקושים בטווח הקצר והבינוני ועל פגיעה ביכולתם של לקוחות קיימים לעמוד בתשלומים החוזיים, על עלויותיה של הקבוצה, וכן ההשלכות על מקורות המימון שיועמדו למימון פעילותה. לפיכך, בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשפעה המלא של המלחמה על פעילות החברה, עסקיה ותוצאותיה.

2. בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל - 1970. הדוחות הכספיים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 26 בנובמבר 2024.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

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

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

3. 2. בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

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

החברה ערכה הערכת שווי ליום 30 ביוני 2024 על ידי שמאי בלתי תלוי ביחס לנכס המניב "הרצליה הילס". על פי הערכת השווי נאמד שווי של הנכס בסך של 323 מיליון ש"ח. בעקבות האמור רשמה החברה רווח מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 19 מיליון. עיקר העלייה בשווי הוגן נבעה מהשפעת עליית מדד המחירים לצרכן וכן מהשפעת עדכונים של תעריפי השכירות.

בנוסף, החברה בחנה את הצורך בעדכון שווי נכסיה האחרים למועד הדוח. בבחינה שנעשתה בתקופת הדוח, אשר כללה את גורמי ההשפעה הכלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, שיעור התפוסה ודמי השכירות על נכסי החברה, נמצא כי נכון למועד הקובע לא חל שינוי מהותי בהנחות העבודה שעמדו בבסיס הערכות השווי של נכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 30 ביוני 2024.

4. עיקרי המדיניות החשבונאית

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

תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים

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:

1. מבנה דוח רווח או הפסד - הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובבאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בבאורים 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 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 לתקופת דיווח שנתיות המתחילות ב- 1 בינואר 2027 או לאחוריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי. אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025). החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומן, על הדוחות הכספיים.

5. דיווח מגזרי

א. כללי

לפעילות הנמשכת של הקבוצה ארבעה מגזרים ברי דיווח. מגזרים אלה כוללים פרויקטים ונכסים אשר המידע לגביהם מנוהל בנפרד ונסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה:

- בניה למגורים בישראל.
- נדל"ן להשקעה שהינו מגורים להשכרה בישראל - מגזר זה כולל את פעילות קרן הריט אזורים ליווינג (חברה כלולה) ופעילות הניהול שלה על ידי החברה.
- נכסים מניבים - נדל"ן להשקעה שאינו למגורים בישראל.
- נדל"ן להשקעה שהינו מגורים להשכרה בארה"ב.

4. דיווח מגזרי (המשך)

א. כללי (המשך)

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

ב. מידע אודות מגזר בר דיווח

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)

ס"כ	התאמות	מגורים להשכרה		נכסים מניבים ישראל	בניה למגורים ישראל	באלפי ש"ח
		ארה"ב	ישראל			
1,244,838	(45,221)	24,858	57,043	33,721	1,174,436	הכנסות המגזר
349,479	(61,447)	13,925	68,432	62,860	265,709	תוצאות המגזר
32,499	(19,716)	-	19,716	32,499	-	נכלל בתוצאות המגזר: שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

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

ס"כ	התאמות	מגורים להשכרה		נכסים מניבים ישראל	בניה למגורים ישראל	באלפי ש"ח
		ארה"ב	ישראל			
1,191,614	(66,153)	20,095	62,031	31,026	1,144,615	הכנסות המגזר
339,396	2,905	62,774	(797)	37,455	237,060	תוצאות המגזר
60,494	53,626	50,974	(53,626)	9,520	-	נכלל בתוצאות המגזר: שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)

ס"כ	התאמות	מגורים להשכרה		נכסים מניבים ישראל	בניה למגורים ישראל	באלפי ש"ח
		ארה"ב	ישראל			
504,706	(15,271)	9,811	19,092	11,338	479,735	הכנסות המגזר
131,463	(8,610)	5,268	10,733	21,551	102,521	תוצאות המגזר
11,303	5,347	-	(5,347)	11,303	-	נכלל בתוצאות המגזר: שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

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

ס"כ	התאמות	מגורים להשכרה		נכסים מניבים ישראל	בניה למגורים ישראל	באלפי ש"ח
		ארה"ב	ישראל			
455,017	(17,375)	7,036	20,963	10,337	434,057	הכנסות המגזר
100,086	(2,589)	4,132	6,134	9,360	83,049	תוצאות המגזר
-	11,539	-	(11,539)	-	-	נכלל בתוצאות המגזר: שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ וחברות מאוחדות שלה

באזורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים)

4. דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזר בר דיווח (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023							באלפי ש"ח
סה"כ	התאמות	נכסים מניבים		נכסים מניבים		בניה למגורים	
		ארה"ב	ישראל	ישראל	חו"ל	ישראל	
1,470,204	(81,005)	27,169	82,711	44,241		1,397,088	הכנסות המגזר
527,820	(18,073)	141,261	24,394	48,672		331,566	תוצאות המגזר
							<u>נכלל בתוצאות המגזר:</u>
							שינוי בשווי הוגן של
							נדל"ן להשקעה, נטו
136,770	46,065	125,218	(46,065)	11,552		-	פחת, הפחתות וירידות
269	-	-	-	269		-	ערך

ג. התאמות בגין מגזר בר דיווח של רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		באלפי ש"ח
	2023	2024	2023	2024	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
527,820	100,086	131,463	339,396	349,479	סך רווח והפסד בגין מגזרים בני דיווח
(34,981)	(10,193)	(14,234)	(27,742)	(35,743)	סכומים שאינם מיוחסים:
(50,496)	(11,721)	(13,887)	(38,507)	(39,051)	הוצאות מכירה
(60,758)	(130)	587	1,784	(543)	הוצאות הנהלה וכלליות
47,013	11,350	12,300	34,542	34,730	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(139,797)	(33,323)	(44,281)	(100,828)	(117,071)	הכנסות מימון
					הוצאות מימון
(31,740)	(6,772)	(8,263)	(23,350)	(3,004)	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
257,061	49,297	63,685	185,295	188,797	רווח לפני מסים על ההכנסה

6. נדל"ן להשקעה

Miroza 3, ארה"ב

עם השלמת עבודות ההקמה של פרויקט Miroza 3 הכולל 184 יחידות דיור להשכרה בעיר יונקס הממוקמת בחלק הדרומי של מחוז ווסטצ'סטר, מצפון לעיר ניו יורק וקבלת אישור אכלוס (חלקי), במהלך חודש אפריל 2024 החלה חברה בת בארה"ב (בבעלות ובשליטה מלאה בעקיפין של החברה) את השכרתן ואכלוסן של יחידות הדיור ונכון למועד אישור דוח זה הושכרו 120 יחידות דיור.

7. הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. הנפקה לציבור בדרך הרחבת סדרת אגרות חוב 14

ביום 9 בינואר 2024 השלימה החברה הנפקת 186,514 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 14), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת וזאת במסגרת הנפקה לציבור בדרך של הרחבת סדרה, במחיר של 92.1 אג' לכל 1 ש"ח ע.נ. המשקף ריבית אפקטיבית שנתית בשיעור של 5.58% ובתמורה כוללת ברוטו בסך של 171.8 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בדבר תנאי אגרות החוב (סדרה 14) ראו באור 17ב' בדוחות הכספיים לשנת 2023.

ב. הסכם הלוואה למימון הקמת פרויקט Hudson 44

בחודש מאי 2024 התקשרה החברה הבת עם בנק מקומי בהסכם להעמדת מימון בסך שלא יעלה על 92 מיליון דולר, לטובת הקמת פרויקט Hudson 44 בעיר יונקס שיכלול 250 יחידות דיור ו- 222 מקומות חניה. הלוואה תישא ריבית בשיעור של SOFR (או 3.75% כגבוה) ובתוספת מרווח של 2.4%. פרעון הלוואה יחול בתום 30 חודשים ממועד חתימת ההסכם. לחברה ניתנה אופציה להארכת תקופת הלוואה בשתי תקופות נוספות של 12 חודשים. להבטחת האשראי האמור נרשם שעבוד של הקרקע והזכויות בפרויקט זה לטובת הבנק המלווה וכן תינתן ערבות של החברה (מוגבלת בסכום של 46 מיליון דולר) להחזר הלוואה וכן להשלמת ביצוע הפרויקט ולמימון חריגות בתקציב ההקמה של הפרויקט (כלל ויהיו).

ג. הנפקת נע"מ (סדרה 1)

ביום 23 ביוני 2024 הנפיקה החברה סך של 100 מיליון ש"ח ע.נ. של סדרת נע"מ (סדרה 1) (לא סחירים) של החברה למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ('נע"מ'). הנע"מ ישא ריבית מבוססת ריבית בנק ישראל + מרווח ויעמוד לפירעון בתום 364 ימים ממועד הנפקתו. על פי תנאי הנע"מ, למשקיעים האפשרות לפרוע את הנע"מ בהודעה מוקדמת של 14 יום. בנוסף, לצדדים קיימת האופציה להעמידו מחדש למשך 4 תקופות נוספות ועד ליום 17 ביוני 2029.

ד. הארכת תקופת הלוואה שהועמדה לטובת מימון הקמת פרויקט Miroza 3

בחודש אוגוסט 2024 הפעילה החברה הבת בארה"ב את האופציה להארכת תקופת הלוואה שהועמדה לה לטובת מימון הקמת פרויקט Miroza 3, ושיתרתה נכון למועד דוח זה הסתכמה בסך של כ- 56 מיליון דולר, לתקופה של 12 חודשים נוספים. למידע נוסף ראו באור 17 ד. 2. בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023.

8. עדכון הסכם דמי הניהול עם אזורים ליווינג

ביום 8 במאי 2024 אישרו וועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, התקשרות בהסכמי ניהול וייזום חדשים וזאת בכפוף לאישור תיקון התקנון של אזורים ליווינג, כך שההוראות הקבועות בתקנון לפיהן מניותיו העודפות של בעל מניות המחזיק בכמות מניות עודפת של מניות מעבר לכמות המותרת על פי מגבלת החזקות הקבועה בתקנון אזורים ליווינג יחולטו וימכרו, לא יחולו על החזקותיו העודפות של בעל השליטה המקורי, וחלף זאת יחולו על בעל השליטה המקורי אך ורק המגבלות הקבועות בפקודת מס הכנסה. ההתקשרות בהסכמי הניהול והייזום החדשים, של התיקון לתקנון וכן תיקון מדיניות התגמול כמקשה אחת אושרו באסיפה הכללית של בעלי המניות של אזורים ליווינג ביום 13 ביוני 2024.

7. עדכון הסכם דמי הניהול עם אזורים ליווינג (המשך)

להלן עיקרי העדכונים בתנאי ההתקשרות:

הסכם הניהול:

- עדכון מדרגות דמי הניהול והפחתת שיעור דמי הניהול מתוך נכסי אזורים ליווינג שישולם בכל מדרגה ומדרגה כמפורט להלן:

שווי נכסים *	שיעור דמי הניהול לשנה	שווי נכסים *
0 - 6 מיליארד ש"ח	0.45%	שווי נכסים - כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים של אזורים ליווינג בניכוי קרקעות ופרויקטים בשלב ההקמה (עד למועד קבלת אישור אכלוס) ובניכוי מזומנים, שווי מזומנים וניירות ערך סחירים שאינם מניות של חברות נדל"ן.
6 - 8 מיליארד ש"ח	0.3%	
מעל 8 מיליארד ש"ח	0%	

הפחתת דמי הניהול המשולמים על קרקעות לשיעור של 0.25% חלף שיעור דמי ניהול רגיל, בדומה לדמי הניהול המשולמים על פרויקטים בהקמה.

- עדכון התגמול ההוני המגיע לחברת הניהול, כך שחלף זכאות לאופציות בשיעור של 5% מתוך כל הנפקה של ניירות ערך שתבוצע על ידי אזורים ליווינג, חברת הניהול תהיה זכאית למניות בשווי של 0.04% לשנה מסך נכסי אזורים ליווינג (בניכוי מזומנים, שווי מזומנים וניירות ערך סחירים) ובשיעור עולה לפי היחס בין שווי השוק של אזורים ליווינג להון העצמי שלה, עד לרף של 0.1% לשנה.
 - 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.
- הסכם הניהול החדש יהיה בתוקף מיום 1 בינואר 2024 ועד חלוף שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של אזורים ליווינג.

הסכם ניהול היזום:

- עדכון הבסיס לקביעת התמורה שתחושב בהתאם לעלויות ההקמה בפועל (ללא עלויות רכישת הקרקע, עלויות נלוות לרכישת הקרקע ועלויות מימון שיצברו עד לקבלת היתר ראשון לפרויקט שיוקם) ללא מרכיב הרווח היזומי.
- הסכם הניהול החדש יהיה בתוקף מיום 1 בינואר 2024 ועד חלוף שבע שנים ממועד אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של אזורים ליווינג.
- בעקבות אישורן של ההתקשרויות בהסכמי הניהול והייזום החדשים וכניסתם לתוקף באופן רטרואקטיבי החל מיום 1 בינואר 2024, עדכנה החברה במסגרת דוח זה את דמי הניהול ואת דמי ניהול היזום שנוקפו בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024.

9. התחייבויות תלויות

א. תביעת גהה

בהמשך לבאור 19 בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023 בנוגע לתביעת גהה והעמדת התביעה המתוקנת כנגד הקבוצה (החברה המאוחדת והחברה ביחד) על סך כולל של כמיליארד ש"ח (מתוכם: (א) סך של כ- 690 מיליון ש"ח (כנגד החברה המאוחדת) – פיצויים בגין אובדן כביכול (לטענת התובעים) תקבולים ואובדן טובות הנאה; ו כנגד החברה - בגין הערבות שנתנה החברה להתחייבויותיה של החברה המאוחדת); (ב) סך של כ- 300 מיליון ש"ח (כנגד החברה) בגין רווחים שהפיקה החברה מכספים שהייתה צריכה, כביכול (לטענת התובעים) להשקיע בפרויקט גהה והשקיעה בפרויקטים אחרים; (ג) סך של כ- 20 מיליון ש"ח (כנגד החברה) בגין נזק שנגרם כביכול (לטענת התובעים) לערך מניותיהם של בעלי המניות של גהה. שלב חקירות העדים בתיק הסתיים ביום 24 בנובמבר 2022 ניתנה החלטת הבורר כי בשלב זה אין צורך במינוי מומחים נוספים מטעמו והורה לצדדים להגיש סיכומים בשאלת האחריות. בחודש מאי 2023 הוגשו סיכומיה של גהה ובחודש אפריל 2024 הוגשו סיכומיהן של החברה ושל החברה המאוחדת השאלת האחריות. גהה הגישה את סיכומי התשובה מטעמה בתביעה שכנגד עד ביום 27.10.2024. לגביהם הגישה החברה בקשה לבורר להתעלם מטענות פסולים. טרם הוגשה תגובת גהה לבקשה.

8. התחייבויות תלויות (המשך)

א. תביעת גהה (המשך)

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

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

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

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

בהמשך לבאור 19 בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023 בנוגע לבקשה 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 ביום 10 במאי 2023 על ידי בעל מניות בריט אזורים ("המבקש"), בקשר עם הליך אישורן של שלוש עסקאות במסגרתן רכשה ריט אזורים קרקעות לדירור להשכרה במסגרת מכרזים פומביים של רשות מקרקעי ישראל והחברה הממשלתית דירה להשכיר, בטענה, כביכול, כי הן עסקאות עם בעלי עניין אשר היו טעונות אישורים מיוחדים לפי הוראות הפרק החמישי לחלק השישי לחוק החברות, לאור קיומו של עניין אישי לכאורה בעסקאות אלו של החברה, חברת הניהול ונושאי המשרה בריט אזורים הממונים על-ידי חברת הניהול, בשל זכאותה של חברת הניהול לדמי ניהול ודמי ניהול הייזום מריט אזורים הנגזרים מהיקף הנכסים והנכסים בהקמה של ריט אזורים ומגיוסי הון וניירות ערך המירים למניות של ריט אזורים:

ביום 31 בדצמבר 2023 הגישו החברה ויתר המשיבים את תשובותיהם לבקשת האישור. במסגרת תשובותיהם דחו החברה ויתר המשיבים את טענות המבקש.

ביום 28 באפריל 2024 הגיש המבקש תגובה במענה לתשובות החברה ויתר המשיבים לבקשת האישור, לה צורפו חוות דעת מטעם רו"ח ניסים ניניו וכן חוות דעת שמאית, שלעמדת החברה ויתר המשיבים יש למחקן מתיק בית המשפט. ביום 21 במאי 2024 התקיים דיון קדם משפט ראשון בתיק במסגרתו הועלתה התנגדות המשיבות לתשובה שהגיש המבקש לתגובת המשיבות שהינה בבחינת הרחבת חזית וכן, נערך דיון מקדמי בתיק עצמו. במסגרת הסכמה דיונית אליה הגיעו הצדדים, נקבע כי מחוות הדעת השמאית שהוגשה על ידי המבקש יימחקו כל החלקים הנוגעים לשומה העצמאית שערך שמאי המבקש ויוותרו רק החלקים המהווים מענה לחוות דעת שמאי החברה והמשיבים. כמו כן, הוגשה על ידי המשיבים חוות דעת כלכלית משלימה בתגובה לחוות הדעת הכלכלית המשלימה שהגיש המבקש, והמבקש הגיש תגובה קצרה מטעמו. ביום 24.11.24 התקיים קדם משפט נוסף.

בהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של החברה, הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ- 50% ולפיכך החברה לא רשמה בדוחותיה הפרשה בגין הליך משפטי זה.

8. התחייבויות תלויות (המשך)

ג. אישור הסכם פשרה בפרויקט בשוהם על ידי בית המשפט

בהמשך לבאור 19 בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023 בנוגע להסכם פשרה בבקשה לאישור תובענה ייצוגית שהוגשה כנגד החברה בקשר עם איחור במסירת דירות שנמכרו במסגרת תכנית מחיר למשתכן בפרויקט של החברה בשוהם, אשר הקמתו בוצעה במהלך תקופת הקורונה ביום 23 ביולי 2024, בית המשפט המחוזי בלוד אישר את הסכם הפשרה (בכפוף לתיקונים שאינם מהותיים) שיחול על 141 (מתוך 400) דירות מחיר למשתכן בפרויקט שנתרו בקבוצה. ביום 13 בנובמבר 2024 פסק הדין המאשר את הסכם הפשרה הפך לחלוט. החברה רשמה בעבר הפרשה בדוחותיה בקשר עם טענות לאיחור במסירה בפרויקט ועל כן, תשלום סכום הפשרה אינו צפוי להשפיע באופן מהותי על תוצאותיה של החברה.

10. צדדים קשורים ובעלי עניין

א. ביום 5 בספטמבר 2024, אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, בתנאים דומים אך לא זהים לתנאי הפוליסה הקיימת, לתקופה של 18 חודשים (עד ליום 9 במרץ 2026), בגבול כיסוי אחריות של עד 35 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח), בהשתתפות עצמית בסכום שלא יעלה על סך של 125,000 דולר ארה"ב, תמורת פרמיה שנתית על סך של 150,543 דולר ארה"ב (המהווה סך של 225,815 דולר ארה"ב לתקופה בת 18 חודשים) לכיסוי תביעות שיתקבלו בתקופה זו. בנוסף, החברה התקשרה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה מסוג SIDE A DIC (Difference in Conditions), בגבול כיסוי אחריות של עד 5 מיליון דולר ארה"ב, תמורת פרמיה שנתית בעלות שאינה מהותית לחברה. אישור ההתקשרות בוועדת התגמול של החברה נעשה בהתאם למדיניות התגמול של החברה, ובהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000.

ב. ביום 18 בנובמבר 2024, הודיע מר רון אבידן מנכ"ל החברה על התפטרותו מתפקידו כמנכ"ל החברה. בהתאם לתנאי העסקתו, המנכ"ל חב בתקופת הודעה מוקדמת של שישה חודשים במהלכה ימשיך למלא את התפקיד, ככל וידרש.

11. מכשירים פיננסיים

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר			
2023		2023		2024	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
		אלפי ש"ח			
<u>1,110,894</u>	<u>1,189,343</u>	<u>1,176,159</u>	<u>1,281,083</u>	<u>1,247,635</u>	<u>1,312,004</u>

אגרות חוב סחירות

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



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

**תמצית מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 נתונים כספיים מתוך תמצית
הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה עצמה
ליום 30 בספטמבר 2024**

מידע כספי נפרד ליום 30 בספטמבר 2024

התוכן

עמוד

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

לכבוד

בעלי המניות של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

ר'ח' ארניה
תל אביב

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2024, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

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

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של 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 מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 26 בנובמבר 2024

תל אביב - משרד ראשי

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

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
ת.ד. 45396

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

משרד ראש"צ - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראש"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,205	1,469	1,132
31,269	30,876	2
240,419	153,065	468,650
939	7,317	22,656
859	878	332
274,691	193,605	492,772
948,924	1,120,448	1,035,675
4,390	4,390	24,390
2,036,057	2,029,681	2,201,722
2,989,371	3,154,519	3,261,787
<u>3,264,062</u>	<u>3,348,124</u>	<u>3,754,559</u>

נכסים

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

סה"כ נכסים שוטפים

הלוואות לחברות מוחזקות
 שטרי הון של חברות מוחזקות
 השקעות בחברות מוחזקות

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

סה"כ נכסים

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
-	-	200,000	התחייבויות
240,419	153,065	268,650	אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים
883	786	1,916	חלויות שוטפות של אגרות חוב
6,823	14,298	15,425	ספקים ונותני שירותים
456	456	-	זכאים אחרים
248,581	168,605	485,991	הפרשות
			סה"כ התחייבויות שוטפות
948,924	1,120,448	1,035,674	אגרות חוב
17	17	17	התחייבות בגין הטבות לעובדים
948,941	1,120,465	1,035,691	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
435,516	435,516	435,674	הון מניות
1,065,068	1,092,367	1,077,880	קרנות הון ואחרים
565,956	531,171	719,323	יתרת רווח
2,066,540	2,059,054	2,232,877	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
3,264,062	3,348,124	3,754,559	סה"כ התחייבויות והון

לוי שטרסלר
סמנכ"ל כספים

רון אבידן
מנהל כללי

חיים (הרש) פרידמן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 26 בנובמבר 2024

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

תמצית נתונים על רווח והפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
-	-	16	-	(369)
-	-	(16)	-	369
(3,054)	(564)	(305)	(2,483)	(1,435)
2,549	81	-	1,845	(12)
(505)	(483)	(321)	(638)	(1,078)
43,526	10,426	15,235	34,334	39,619
(42,237)	(10,040)	(15,230)	(33,451)	(39,304)
1,289	386	5	883	315
175,618	38,539	50,652	140,991	154,130
176,402	38,442	50,336	141,236	153,367
-	-	-	-	-
176,402	38,442	50,336	141,236	153,367

עלויות
עלות הבנינים והקרקעות שנמכרו

רווח (הפסד) גולמי

הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

הפסד מפעולות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

עלויות מימון, נטו

רווח מחברות מוחזקות
רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לתקופה

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

תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
176,402	38,442	50,336	141,236	153,367
(381)	-	-	-	-
7,905	16,137	(7,401)	35,775	11,535
7,524	16,137	(7,401)	35,775	11,535
183,926	54,579	42,935	177,011	164,902
183,926	54,579	42,935	177,011	164,902

רווח לתקופה

מרכיבים אחרים של הרווח הכולל
 סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לדוח
 רווח והפסד, נטו ממס:
 מדידה מחדש של ההתחייבות נטו בגין
 הטבה מוגדרת לעובדים בחברות
 מוחזקות, נטו ממס
 סכומים אשר יסווגו בעבר או יסווגו
 בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממס:
 הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין
 פעילויות חוץ, נטו ממס
 סה"כ רווח כולל, אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה, נטו ממס
 סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

בעלים של החברה

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
176,402	38,442	50,336	141,236	153,367	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח נקי לתקופה מפעילות נמשכת
					התאמות
					חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות, נטו
(175,618)	(38,539)	(50,652)	(140,991)	(154,130)	ממס
3,053	563	305	2,482	1,435	תשלום מבוסס מניות
(1,289)	(386)	(5)	(883)	(315)	עלויות מימון, נטו
(375)	(1,764)	(3,264)	(394)	(3,627)	גידול בחייבים אחרים
14	39	851	(83)	1,033	גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
(1,981)	1,041	2,323	(2,076)	583	גידול (קיטון) בזכאים אחרים
206	(604)	(106)	(709)	(1,654)	מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
31,439	591	(50,000)	(52,749)	(312,369)	קבלה (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(1,176)	(386)	-	(783)	31,267	שינוי פקדונות לזמן קצר לאחרים, נטו
-	-	-	-	(20,000)	שינוי בהלוואות לזמן ארוך ושטרי הון של חברות מוחזקות
33,015	389	7	17,462	16,599	ריבית שהתקבלה במזומן
63,278	594	(49,993)	(36,070)	(284,503)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
-	-	50,000	-	200,000
(232,865)	-	-	(147,485)	(67,896)
150,039	-	-	150,039	170,264
(46,833)	(3)	(2)	(31,686)	(16,284)
(129,659)	(3)	49,998	(29,132)	286,084
(66,175)	(13)	(102)	(65,911)	(73)
67,380	1,482	1,234	67,380	1,205
1,205	1,469	1,132	1,469	1,132

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים, נטו
 פרעון אגרות חוב
 תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות
 הנפקה
 ריבית ששולמה
 מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון
 ירידה במזומנים ושווי מזומנים
 מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
 מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

תמצית מידע נוסף לדוחות הכספיים ביניים

1. כללי

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2024 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 38ד (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד.

יש לקרוא את תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים זו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2023 וביחד עם הדוחות המאוחדים.

בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה -

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

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

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

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שישמה 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, למעט המפורט בבאור 3 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024.

3. התחייבויות תלויות

א. בקשר עם תביעת גהה, ראו באור 8א' לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

ב. בקשר לבקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת בהתאם להוראות סעיף 198 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ראו באור 8ב' לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

4. עסקאות עם צדדים קשורים

א. בקשר לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה ראו באור 9א' לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

ב. בקשר התפטרות מנכ"ל החברה מר רון אבידן ראו באור 9ב' לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

5. הנפקה לציבור – אגרות חוב סדרה 14 ודירוג אגרות חוב

בקשר להנפקה לציבור בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב 14 ואישור דירוג עבור סדרות אגרות חוב 11,12,13,14 ו-15 ראו באור 6א לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

6. הנפקת נע"מ (סדרה 1)

בקשר להנפקת נע"מ (סדרה 1) (לא סחירים) של החברה למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("נע"מ"), ראו באור 6ג לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ליום 30 בספטמבר 2024

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. רון אבידן, מנכ"ל.

2. לוי שטרסלר, סמנכ"ל כספים.

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

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

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

דוח התקופתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ("הדוח התקופתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

למועד דוח זה, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח התקופתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית ליום 30 בספטמבר 2024 היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970:

אני, רון אבידן, מצהיר כי:

- 1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("החברה") לרבעון השלישי 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.

26 בנובמבר 2024

תאריך

רון אבידן, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

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

אני, לוי שטרסלר, מצהיר כי :

- 1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("החברה") לרבעון השלישי של שנת 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 הערכת העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- 5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה :
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי על הבקרה הפנימית האחרון שהגישה החברה ליום 31 בדצמבר 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.

26 בנובמבר 2024

תאריך

לוי שטרסלר, סמנכ"ל כספים