



ריט אזוריס - ה.פ ליווינג בע"מ

דוח לרבעון השני של שנת 2024

אזוריס
Living
שכירות ארוכת טווח

תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024
- דוחות כספיים מאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2024.
- מידע כספי נפרד ביניים ליום 30 ביוני 2024.
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 30 ביוני 2024.

נספח א' – הערכות שווי

להלן קישור לנוסח המוגש של הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2024, אשר יעלה לאתר החברה בסמוך לאחר פרסום הדוח במגנא, מוקדם ככל שניתן <https://ir.azorim.co.il/חברות-ציבוריות-בקבוצה/>. למען הסר ספק, בכל מקרה של אי התאמה בין המידע המופיע בדוח זה לבין המידע בדוח התקופתי שפורסם באתר מגנא, הנוסח המחייב יהא הנוסח המפורסם באתר מגנא.



ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

אזורים
Living
שכירות ארוכת טווח

ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024

דירקטוריון חברת ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על פעילות החברה וכן את הסבריו לדוחות הכספיים המאוחדים, ביניים, של החברה ליום 30 ביוני 2024 ("הדוחות הכספיים") ולתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 ("תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווח").

תיאור התאגיד וסביבתו העסקית במסגרת דוח הדירקטוריון כולל סקירה מצומצמת של העניינים בהם הוא עוסק, ונערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 שפורסם ביום 21 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-029970) ותיקון לדוח מיום 21 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-030381) (יחד: "הדוח התקופתי לשנת 2023"), לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2023 אשר נכלל בו וכן הדוח לרבעון הראשון של שנת 2024 שפורסם ביום 9 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-045982) ("דוח הרבעון הראשון").

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

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי החברה

1.1. קרן להשקעות במקרקעין

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 10 בדצמבר 2019 כחברה פרטית בערבוך מוגבל.

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

ביום 5 בפברואר 2020 השלימה החברה את ההנפקה הראשונה לציבור של מניותיה על פי תשקיף השלמה ותשקיף מדף מיום 3 בפברואר 2020, והחל מיום 9 בפברואר 2020 החברה הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה").

1.2. קרן להשקעות המתמקדת בדיור להשכרה ארוכת טווח

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

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

נכון למועד דוח זה, לחברה נכסי מגורים להשכרה בשלבי הנבנה, הקמה ותכנון בהיקף של 2,207 יח"ד, ב-11 מתחמים שונים.

עיקר נכסי החברה מאופייין כמתחמי מגורים המוקמים ומנוהלים על-ידי החברה. ניהול מתחמים שלמים מייצר לחברה יתרון לגודל בהקטנת עליות הקמה, בניהול ובתפעול הנכסים. כמו כן, במתחמי החברה מוקמים שטחים ציבוריים משמעותיים שמטרתם לייצר ערך מוסף לדיירים, לבדל את שירותי החברה ביחס למוצע בשוק ולהביא להגדלת הכנסותיה על ציר הזמן משירותים נוספים.

לצורך ניהול פעילותה, התקשרה החברה ביום 3 בפברואר 2020 עם ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת ("חברת הניהול"), שותפות מוגבלת בשליטתה המלאה (בעקיפין) של אזורים בנין (1965) בע"מ ("אזורים בנין"), שהינה בעלת השליטה בקרן¹, בהסכם ניהול, לפיו תספק חברת הניהול לחברה שירותי ניהול וייעוץ, לרבות שירותי איתור השקעות בתחום פעילות החברה ("הסכם הניהול"). בנוסף, התקשרה החברה עם חברת הניהול בהסכם ניהול ייזום לפיו תספק חברת הניהול לחברה שירותי ייזום וניהול הקמת פרויקטים ("הסכם הייזום"). לפרטים נוספים בנוגע להתקשרות עם חברת הניהול ולהסכמי הניהול והייזום כאמור ראו סעיפים 9.2 ו-9.3 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2023. לפרטים אודות עדכון תנאי הסכם הניהול והסכם הייזום, ראו סעיף 1.5.1 להלן.

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

1.3. המודל העסקי של החברה

עדכון להחלטה 4.8 של מועצת מקרקע ישראל

ביום 2 ביוני 2024 התקבלה החלטת הנהלה של רשות מקרקעי ישראל בעניין יישום סעיפים 4.8.8 ו-4.8.8א בהחלטת מועצה 4.8 מכרז דיור להשכרה ("יישום החלטה 4.8") המאפשרת מכירת דירות בשיעור של עד 40% מהדירות המיועדות להשכרה במכרזי דיור להשכרה.

להלן תמצית עיקרי ההחלטה:

- תותר מכירת יחידות דיור למשקיעים פרטיים בשיעור של עד 40% מסך יח"ד להשכרה בכל פרויקט, לרבות אלו המיועדות להשכרה במחיר מפוקח.
- המכירה לרוכשי הדירות תותר החל ממועד החלטת הוועדה למתן היתר בתנאים.
- היזם ייחד דירה מסוימת לכל רוכש דירה ויהיה מחויב לרשום את הדירות על שם רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין.
- היזם יוותר האחראי המלא והבלעדי למלוא ההתחייבויות במכרז, לרבות בחוזה החכירה ובהסכם העיקרי, ולניהול הפרויקט להשכרה במשך כל תקופת ההשכרה, ולא יהיה במכירת הדירות כדי לגרום מאחריותו כאמור.
- לרוכשי יח"ד לא תהיה כל סמכות קבלת החלטות ביחס לפרויקט, זהות השוכר, דמי השכירות ועוד, כפי שיפורט בתנאים שיכללו בחוזה הרכישה. הסוברניות של היזם תישמר ביחס לפרויקט אל מול גופי המדינה, ללא כל תלות ברוכשי הדירות.
- בדירות הנמכרות לפרטיים לא יתגוררו הרוכשים עצמם או בני משפחותיהם אלא גם הן תנוהלנה ע"י היזם כדירות בשכירות ארוכת טווח לפי תנאי המכרז.
- ביחס למכרזים שהוגשו בהם הצעות טרם תיקון החלטת מועצה סעיף 4.8 אשר נכנס לתוקף ביום 7.1.2024, תותר מכירת הדירות לרוכשי הדירות בתנאים האמורים ובלבד שהתקבלה החלטת ועדה לקבלת היתר בתנאים, עד ליום 31.12.2025 לכל המאוחר. בסמכות ועדת המכרזים להאריך את המועד הנ"ל ככל שיוצגו נימוקים המצדיקים עיכובים באיזה מהפרויקטים.

החברה החלה בבחינת ההשלכות האפשריות של יישום החלטה 4.8, בין היתר על השפעת היכולת למכור יחידות דיור למשקיעים במסגרת הפעילות של החברה, על היכולת לגייס מימון לפרויקטים בשלב ההקמה, על שווים של נכסי החברה, על מתווי מכירה אפשריים ועל ההיבטים הניהוליים הנדרשים בקשר עם ניהול יחידות הדיור הנמכרות. להערכת החברה, מבחינה ראשונית, עולה כי מכירת דירות על-פי החלטה 4.8, כאמור לעיל, עשויה להניב לחברה תזרים מזומנים ממכירתן ובכך לשפר את אפשרויות מימון ההקמה עבור פרויקטים ביזמות. כמו כן, למועד זה, החברה בוחנת ופועלת מול רוכשים פוטנציאליים שונים לשם אפשרות למכירת דירות כאמור.

פעולות שבוצעו ובכוונת הנהלה לבצע לצורך קידום עסקיה

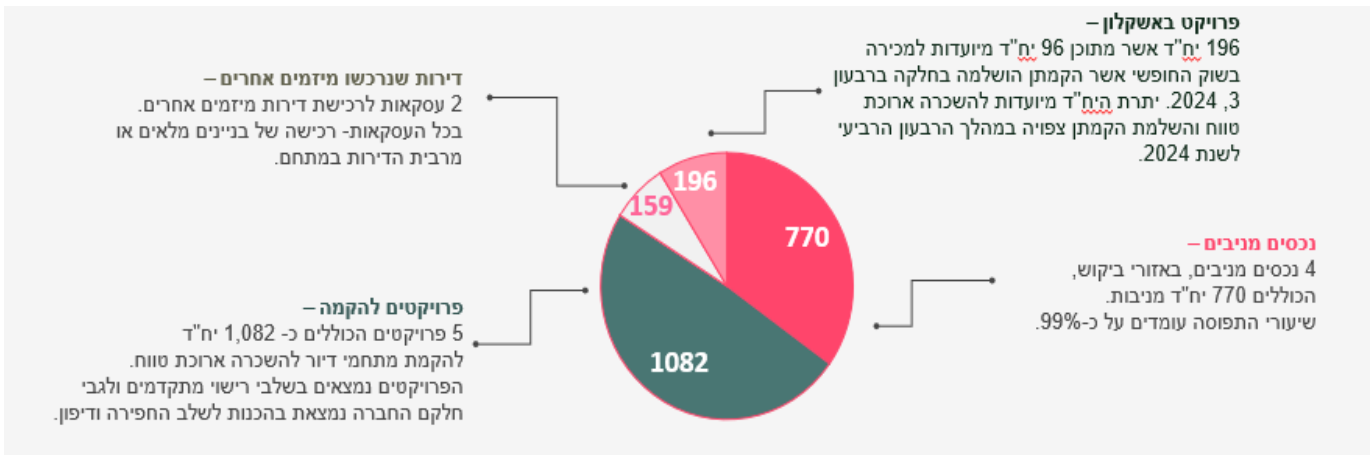
כחלק מהתמודדות החברה עם הסביבה הכלכלית הנוכחית ועמידה ביעדיה האסטרטגיים ובהם קידום תהליכי ייזום לקרקעות, הנהלת החברה פעלה ומתכוונת לפעול במישורים שלהלן:

- החברה פועלת לגיוס מקורות תזרימיים לרבות באמצעות מכירת יחידות דיור שמכירתן מותרת בהתאם לתנאי מכרז פרויקט אשקלון וכן נמצאת בתהליך מימון מחדש של כלל הפרויקט. לפרטים נוספים ראה להלן סעיף 1.5.2 (ג).

- התייעלות בהוצאות הניהול לאור עדכון הסכם הניהול עם חברת הניהול. בעקבות האמור, עלות דמי הניהול לחציון הראשון לשנת 2024 הסתכמו על פי ההסכם החדש בכ- 9.2 מיליון ש"ח לעומת עלות דמי ניהול לחציון הראשון לשנת 2023 שהסתכמו בסך של כ- 14.6 מיליון ש"ח (כך שמדובר בפער לעומת תקופה חצי שנתית קודמת של כ- 5.4 מיליון ש"ח) לפרטים נוספים ראה סעיף 1.5.1 להלן.
- בחינת חלופות מימון לפרויקטים אל מול מוסדות פיננסיים וגופים מוסדיים לצורך מימון הקמה. כמו כן, החברה בוחנת הכנסת שותפים לפרויקטים. צעדים אלו, להערכת החברה, ככל ויבשילו, יאפשרו לחברה להתחיל בהקמת פרויקטים בייזום תוך עמידה במלוא ההתחייבויות הפיננסיות הקיימות.
- קידום תהליכי רישוי לכלל הקרקעות, לרבות פעולות להגדלת מספר יחידות הדיור במסגרת הקלות שבס וכן קידום תהליכי הקמה עבור פרויקטי ירושלים צומת פת ולוד בן שמן אשר לגביהם נתקבלו היתרים לחפירה ודיפון. לפרטים נוספים ראה להלן סעיף 1.5.2 (ד) ו- (ה).

הערכות החברה המפורטות לעיל ביחס ליישום עדכון החלטה 4.8 וביחס לפעולות בהן נוקטת החברה בקשר עם קידום עסקיה, כמפורט לעיל, כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו ודאי ומבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה נכון למועד דוח זה, אשר עלולים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות בשל נסיבות אשר אינן בשליטת החברה או שאינן בשליטתה הבלעדית ו/או התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

1.4. להלן פילוח יחידות הדיור של החברה בחלוקה לפרויקטים



1.5. עדכונים על התפתחויות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח:

1.5.1 **עדכון הסכם הניהול והסכם הייזום** - ביום 27 בדצמבר 2023, הודיעה חברת הניהול לחברה כי לאור השינויים במצב השוק היא נכונה לנהל מגעים עם החברה בנוגע להפחתת דמי הניהול המשולמים על פי הסכם הניהול וביצוע התאמות ועדכונים נוספים להסכמים, אם יידרשו ביתר מרכיבי התגמול, ובמסגרת זו גם להאריך את תקופת ההסכמים לתקופה נוספת. ביום 8 בינואר 2024 החליט דירקטוריון החברה על מינוי ועדת הביקורת כוועדת אד-הוק בלתי תלויה (בס"ק זה: "הוועדה") לצורך בחינת חלופות בקשר עם קבלת שירותי ניהול; ניהול משא ומתן לגבי תנאי ההתקשרות לקבלת שירותי ניהול (עם חברת הניהול הנוכחית או עם צד שלישי) לרבות ביחס לתמורה בגין שירותים כאמור, ניהול משא ומתן לגבי תנאי ההתקשרות במסגרת הסכם הייזום, לרבות ביחס לתמורה בגין שירותים כאמור, וגיבוש המלצות בעניינים אלה על פי שיקול דעת הוועדה. הוועדה

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

ביום 8 במאי, 2024 אישר דירקטוריון החברה לזמן אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה (בס"ק זה: "האסיפה") שעל סדר יומה, בין היתר, אישור הסכם הניהול והייזום החדשים. ביום 13 ביוני 2024 אושרה התקשרות בהסכמי ניהול וייזום חדשים במסגרת האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לאחר אישורה בוועדת הביקורת ובדירקטוריון של החברה ביום 6 במאי, 2024 וביום 8 במאי, 2024 בהתאמה.

להלן עיקרי העדכונים בתנאי ההתקשרות אשר נכנסו לתוקף רטרואקטיבית מיום 1 בינואר 2024:

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

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

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

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

(3) עדכון מנגנון דמי הייזום (בהתאם להסכם הייזום) כך שיחושבו כ-3% מסך עלויות ההקמה בפועל החל ממועד רכישת הקרקע, חלף חישוב של 3% מסך השווי ההוגן של נכסי החברה בהקמה, וכן נקבע מועד תשלום דמי ניהול הייזום לתדירות רבעונית.

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

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

² נכסי החברה כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים בניכוי מזומנים, שווי מזומנים וניירות ערך סחירים שאינם מניות של חברות נדל"ן.

מניות החברה יעלה על 40% מההון העצמי, שיעור ההקצאה יעלה באופן לינארי עד לתקרה של 0.1% במקרה שבו שווי מניות החברה יעלה על 100%.

בעקבות עדכון תנאי ההתקשרות כאמור לעיל, דמי הניהול בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 הסתכמו בסך של כ- 7.9 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 12.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

דמי הניהול בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 הסתכמו בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 6.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. סך זה כלל עדכון רטרואקטיבי של ההוצאה שהוכרה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 לסך של כ- 3.8 מיליון ש"ח לעומת דמי ניהול שהוכרו כהוצאה בסך של כ- 5.8 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2024.

ההוצאה שהוכרה בתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024, כללה סך של כ- 642 אלפי ש"ח בגין רכיב התגמול ההוני.

דמי הייזום בתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 הסתכמו בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח ובסך של כ- 0.6 מיליון ש"ח, בהתאמה לעומת סך של כ- 2.3 מיליון ש"ח וסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. עלויות אלו נזקפו כחלק מעלות הנכסים בהקמה.

לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 28 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-142728), דיווח מידי מיום 9 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-048474), וכן דיווח מידי מיום 13 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-059905), המובא בזאת על דרך ההפניה, וביאור ב' לדוחות הכספיים.

1.5.2 עדכון אודות שינויים שחלו במהלך תקופת הדוח ולאחריה בפרויקטים ובהסדרי המימון בגינם:

(א) **פרויקט פארק הים בת ים** – ביום 28 בדצמבר, 2020 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (בס"ק זה: "המוכר") בהסכם רכישה של 98 יחידות דיור (בס"ק זה: "הסכם המוכר"). הדירות נרכשו בתנאי חוק המכר, תשל"ג 1973. במהלך תקופת הדוח השקיעה החברה בפרויקט סך של כ-61.4 מיליון ש"ח בהתאם לתנאי התשלום הקבועים בהסכם המכר. עד ליום 30 ביוני 2024 סך ההשקעה בפרויקט (ללא עלויות נלוות) הסתכם בסך של כ-134 מיליון ש"ח (היתרה להשקעה בפרויקט נכון למועד דוח זה עומדת על סך של כ- 76.2 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים אודות פרויקט פארק הים בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') ראה סעיף 3 בחלק ה' לדוח זה.

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

בהמשך לאמור בביאור 1)22 (1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 7 בפברואר 2024, הוסכם בין החברה לבין המוכר על ביטול ההתקשרות בהסכם המכר כנגד השבת התשלום ששולם על ידי החברה בסך כולל של 20 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) ("הסכם

הביטול"), וזאת תוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם הביטול, דהיינו עד ליום 7 בפברואר 2025.

בנוסף, במסגרת הסכם הביטול נקבע כי ערבויות חוק המכר שניתנו לחברה בהתאם להסכם המכר, תישארנה בתוקף עד להשבת מלוא התמורה ששולמה למוכר על ידי החברה. במידה שהמוכר ימכור דירות לצד ג' עוד לפני המועד האחרון להחזר, הוא יעביר לחברה את מלוא הכספים ששולמו לו על ידי הקונה בגין אותה דירה, והערבויות בגין אותה הדירה תבוטלנה. לביטול העסקה כאמור לא צפויה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.

(ג) **פרויקט אשקלון** – פרויקט בהקמה הכולל 196 יח"ד בשכונת אגמים באשקלון. בהתאם לתנאי המכרז של חברת "דירה להשכיר" בו זכתה החברה, 100 דירות שתיבנינה מיועדות להשכרה ארוכת טווח שלא תפחת מ-15 שנה ברציפות, ויתרת 96 הדירות ניתנות למכירה פרטנית בשוק החופשי. ביום 9 ביולי 2024 נתקבל אישור אכלוס (טופס 4) למגרשי הדירות הניתנות למכירה ועבודות ההקמה בגין דירות ההשכרה צפויות להסתיים במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2024. החברה החלה לפעול לשיווק ומכירה של 96 יחידות דיור הניתנות למכירה ולהערכת החברה, התמורה הצפויה ממכירת יחידות דיור אלו מסתכמת בסך של כ-150 מיליון ש"ח. בעקבות הצגתן של יחידות דיור אלו בשווי הוגן, לא צפויה להיות השפעה מהותית על דוח הרווח והפסד של החברה בעקבות מכירתן. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 10 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-071022), המובא בדוח זה על דרך ההפניה. כמו כן, ביום 12 באוגוסט 2024 החברה התקשרה עם התאגיד הבנקאי (בס"ק זה: "המלווה") בהסכם מימון מחדש בקשר עם הפרויקט (בס"ק זה: "הסכם המימון"), אשר עיקריו הינם כמפורט להלן:

1. לחברה תועמד הלוואה בסך של 97.5 מיליון ש"ח ("ההלוואה"), אשר תחליף באופן חלקי מסגרת אשראי בסך של 144 מיליון ש"ח שהועמדה לחברה על-ידי המלווה לצורך הקמת כלל הפרויקט ("ההלוואה הקיימת"), וכן תועמד לחברה מסגרת לערבויות חוק מכר בסך של 150 מיליון ש"ח להבטחת מקדמות מרוכשים בגין יחידות הדיור המיועדות למכירה.
2. ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 0.6%.
3. קרן ההלוואה תיפרע באמצעות תשלומים רבעוניים במשך תקופה בת 30 חודשים, כאשר כל אחד מהתשלומים כאמור יהיה שווה לסכום הגבוה מבין: (א) שיעור של 65% מסך התמורה שתתקבל בידי החברה במהלך אותו רבעון ממכירת יחידות דיור המיועדות למכירה; ו- (ב) 10 מיליון ש"ח, למעט התשלום הראשון בסך של 20 מיליון ש"ח שיחול בחלוף שני רבעונים ממועד הסכם המימון. במועד התשלום האחרון של קרן ההלוואה תיפרע יתרת קרן ההלוואה, ובלבד שלא נפרעה קודם לכן על-פי ס"ק זה.
4. במסגרת הסכם המימון החברה התחייבה ליצור לטובת המלווה שעבוד על זכויותיה ביחידות הדיור המיועדות למכירה בפרויקט.

הסכם המימון מותנה בקבלת אישורה של חברת "דירה להשכיר", אשר להערכת החברה צפוי להתקבל.

יצוין כי נכון למועד דוח זה החברה מנהלת מגעים עם המלווה להעמדת הלוואה בקשר עם מימון 100 יחידות הדיור בפרויקט המיועדות להשכרה, אשר תחליף את מלוא יתרת ההלוואה

הקיימת.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: -2024-01-086632), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

המידע שלעיל ביחס לקבלת אישורה של חברת "דירה להשכיר" וביחס למגעים להעמדת הלוואה בקשר עם חלק הפרויקט המיועד להשכרה, כולל מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר על תחזיות, הערכות אומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, ועלול להיות מושפע מהתממשותם של אחד או יותר מגורמי הסיכון להם החברה חשופה כמפורט בסעיף 28 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

(ד) **פרויקט צומת פת** – פרויקט במסגרת מכרז דירה להשכיר הכולל 2 מגדלי מגורים ו-2 בניינים בשכונת קטמונים בירושלים. למועד דוח זה, החברה פועלת להגדלת היקף יחידות הדיר בפרויקט לכ-350 במסגרת הקלות שבס. במקביל החברה נערכת לתחילת הביצוע של עבודות חפירה ודיפון בפרויקט.

כמו כן, החברה פועלת מול הגוף המלווה שהעמיד לחברה הלוואה לרכישת הקרקע, שיתרתה נכון למועד דוח זה מסתכמת בסך של 245 מיליון ש"ח ושמועד פירעונה חל ביום 13 בספטמבר 2024, להארכת מועד פירעון ההלוואה כאמור לתקופה נוספת. במקביל החברה החלה לבחון חלופות שונות שיאפשרו קבלת מימון להקמת הפרויקט.

במקביל החברה החלה לבחון חלופות שונות שיאפשרו קבלת מימון להקמת הפרויקט.

(ה) **פרויקט מיטאון חיפה** – לפרטים אודות התביעה שהוגשה על-ידי המוכר בפרויקט בקשר עם החלטת החברה שלא לחדש את הסכמי האופציה בפרויקט שפקעו, ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים.

(ו) **הלוואה בקשר עם פרויקט "נופי בן שמן" בלוד** – במהלך הרבעון השני של שנת 2024, התקשרה החברה עם התאגיד הבנקאי שהעמיד מימון לפרויקט, להארכת מועד פירעון ההלוואה עד ליום 25 ביולי 2024. במהלך החודשים יוני - יולי 2024 החברה הגיעה להסכמות עם התאגיד הבנקאי בנוגע לתנאי ההלוואה, כדלקמן:

א. סך של כ-10.5 מיליון ש"ח יועמד לחברה לתקופה של 3 חודשים. סך זה צפוי להיפרע מתקבולים מהחזרי מע"מ שנדרשו ע"י החברה או ממקורותיה העצמיים.

ב. כחלק מההסכמות על חיזוק הביטחונות בהלוואה, ליום 30 ביוני 2024 החברה הפקידה בפקדון סך של כ-26.5 מיליון ש"ח בחשבון אשר שועבד לטובת התאגיד הבנקאי אשר ישמש לפירעון החוב או לצורך השקעות עתידיות לקידום הפרויקט.

ג. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוסכם כי מועד פירעון יתרת ההלוואה, בסך של כ-226 מיליון ש"ח, יוארך עד ליום 25 ביולי 2025.

יתר תנאי ההלוואה נותרו ללא שינוי.

לפרטים נוספים אודות המימון שהועמד לטובת פרויקט "נופי בן שמן" בלוד ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים ודיווחים מיידיים של החברה מימים 2 ביוני 2024 ו-30 ביוני 2024

(אסמכתאות: 2024-01-055669 ו- 2024-01-066750, בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

(ז) **פרויקט קריית יובל בירושלים** – בהמשך לאמור בסעיף 7.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדבר האפשרות הנבחנת על-ידי החברה לביטול חלק מעסקאות רכישה שביצעה על מנת לשפר את נזילות החברה ויכולותיה לקדם את הקמת הפרויקטים בתחום פעילותה, החברה התקשרה במהלך תקופת הדוח בהסכם לביטול רכישתן של 5 דירות בפרויקט קריית יובל בירושלים (בס"ק זה: "**הסכם הביטול**"), מתוך 66 דירות אשר נמצאות בהקמה והסכם לרכישתן נחתם בשנת 2021 עם הקבלן היזם בפרויקט. למועד דוח זה, שולמו מקדמות על חשבון רכישת הדירות בסך כולל של כ- 28.6 מיליון ש"ח כנגד ערבויות חוק מכר. במהלך תקופת הדוח התקבל החזר המקדמות ששולמו בגין חמש הדירות שרכישתן בוטלה במסגרת הסכם הביטול, בניכוי פיצוי מוסכם שנתר בידי היזם (בס"ק זה: "**הפיצוי המוסכם**"). במסגרת הסכם הביטול החברה קיבלה החזר מקדמות בסך של כ- 2 מיליון ש"ח ורשמה בדוחות הכספיים הפסד בגין הפיצוי המוסכם בסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח, אשר סווג כהוצאות אחרות. נכון למועד דוח זה, החברה מנהלת משא ומתן עם הקבלן היזם בפרויקט לביטול רכישתן של 10 דירות נוספות בפרויקט. לפרטים נוספים אודות פרויקט קריית יובל בירושלים ראו ביאור 6 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

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

1.5.3 עדכון מידע בדבר אירועים אחרים שהתרחשו במהלך תקופת הדוח ולאחריה:

(א) בקשה לאישור תביעה נגזרת

ביום 10 במאי 2023 הומצאה לחברה בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת בהתאם להוראות סעיף 198 לחוק החברות (בס"ק זה: "**בקשת האישור**") אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו על ידי בעל מניות בחברה כנגד החברה, חברת הניהול של החברה, אזורים השקעות ונושאי משרה ודירקטורים בחברה. בהמשך לאמור בביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023, המבקש הגיש את תגובתו ביום 28 באפריל 2024. התקיים דיון מקדמי ביום 21 במאי 2024. דיון מקדמי נוסף נקבע ליום 24 בנובמבר 2024.

למידע על התביעה ראו דיווח מידי של החברה מיום 11 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-050304), וכן סעיף 25 לפרק תיאור עסקי התאגיד. בהתאם לעמדת יועציה המשפטים של החברה, הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ-50%.

(ב) אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות בחברה

ביום 8 במאי, 2024 אישר דירקטוריון החברה לזמן אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה ("**האסיפה**") שעל סדר יומה, בין היתר, אישור הסכם הניהול והייזום החדשים. האסיפה הכללית התכנסה ביום 13 ביוני 2024, במסגרתה, בין היתר, אושרו הסכם הניהול והסכם הייזום החדשים. כמו כן, קיבלה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, את ההחלטות שלהלן: (1) מינוי מחדש של משרד רואי החשבון בריטמן אלמגור זהר ושות' כרואה החשבון המבקר של החברה לתקופת כהונה שסיומה במועד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה; (2) אישור הארכת כהונתו של מר רון מאור כדירקטור בדירקטוריון החברה, לתקופת כהונה נוספת עד למועד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה; (3) אישור מדיניות תגמול בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות בהתאם לעדכונים המוצעים בהסכם הניהול החדש; (4) אישור תיקון תקנון החברה מיום 10 בדצמבר 2019 כך שההוראות הקבועות בסעיפים 11.2 ו- 11.4 (ב) עד (ז) לתקנון החברה, לפיהן יחולטו וימכרו מניותיו העודפות של בעל מניות המחזיק בכמות מניות עודפת של מניות מעבר לכמות המותרת על פי מגבלת החזקות הקבועה בתקנון החברה, לא יחולו על החזקותיו העודפות של בעל השליטה המקורי, באופן שיחולו על בעל השליטה המקורי אך ורק המגבלות הקבועות בפקודת מס הכנסה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 28 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-142728), דיווח מידי מיום 9 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-048474), וכן דיווח מידי מיום 13 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-059905), המובא בזאת על דרך ההפניה, וביאור 1ב' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2024.

(ג) ביום 15 במאי 2024, מר עומר סגל סיים את כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה וביום 22 ביולי 2024 מונה מר אלכס וולקוב כסמנכ"ל הכספים של החברה.

(ד) הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הרחבת סדרה –

ביום 17 ביוני 2024 ביצעה החברה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת

הראשונה לחוק ניירות ערך, בסך של 38,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), בתמורה כוללת ברוטו בסך של 35,568,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 13 ו-17 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-060327 ו-2024-01-061030, לפי העניין), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

(ה) מלחמת "חרבות ברזל"

בהמשך לאמור בסעיף 7.2 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2023 ו בסעיף 1.5.2(ד) לדוח הרבעון הראשון לשנת 2024, ונכון למועד דוח זה, עדיין קיימת אי-ודאות ניכרת בנוגע להשפעת המלחמה ולהחלטות הממשלה לגבי ההתמודדות עם הצרכים הביטחוניים והאזרחיים הנובעים ממנה. אף על פי כן, ונכון למועד הדוח, לא חל שינוי בהערכות החברה ביחס להשפעות המלחמה על פעילות החברה, אשר עדיין מוגדרת כהשפעה זניחה.

יודגש כי הערכות החברה בסעיף 1.5 לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד הכלול בסעיפים אלו מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה, נכון למועד דוח זה, אשר עלולים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות בשל נסיבות אשר אינן בשליטת החברה או שאינן בשליטתה הבלעדית ו/או התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 28 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

1.6. נכסים מניבים מהותיים מאוד ומהותיים של החברה – נתונים עיקריים ליום 30 ביוני 2024 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו מועד:

דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו במהלך הרבעון הראשון והשני לשנת 2024 (בש"ח)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תשואה שנתי על השווי	שיעור מסך ה-NOI	NOI 1-6/2024 באלפי ש"ח	שיעור מסך השווי ההוגן	שווי הוגן (באלפי ש"ח)	שיעורי תפוסה למועד פרסום הדוח	שטח עיקרי באלפי מ"ר	נכס
57	53	3.0%	13%	3,618	13%	242,200	99%	12	אשדוד
77	74	2.8%	13%	3,552	14%	254,228	100%	8	כפר שלם
66	61	3.2%	29%	8,040	27%	507,700	98%	22	רקפות
60	56	2.9%	45%	12,472	46%	855,100	99%	37	בית בפארק
		3.0%	100%	27,682	100%	1,859,228	99%	79	סה"כ

2. ניתוח המצב הכספי

הסברי הדיקטוריון [אנא עדכנו את הסברי הדיקטוריון]	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני		(באלפי ש"ח)
		2023	2024	
				נכסים
למידע בדבר מקורות ושימושים ושינויים בהיקף המזומנים ושווי מזומנים של החברה, ראו סעיף 4 להלן.	159,592	67,880	67,788	מזומנים ושווי מזומנים
הגידול ביתרה נובע מהפקדת פקדון משועבד למלווה בסך של 26.5 מיליון ש"ח לטובת ביצוע השקעות עתידיות או פירעון חוב בפרויקט נופי בן שמן. למידע נוסף ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים להלן.	13,799	51,134	45,453	פיקדונות לזמן קצר
היתרה משקפת את אומדן החברה בגין יחידות הדיור למכירה בפרויקט אשקלון אשר צפוי כי תימכרנה בשנה הקרובה וזאת בסבירות גבוהה (מחצית מכלל הדירות המיועדות למכירה בפרויקט). הסכום נמדד לפי שווין ההוגן של יחידות הדיור (מחיר מכירה צפוי) בניכוי עלויות השלמה.	-	-	71,050	נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
הגידול ביתרה נובע בעיקרו ממיון המקדמות ששולמו בגין יחידות הדיור בבני ברק מסעיף נדל"ן להשקעה לחייבים בסך של כ-20 מיליוני ש"ח בעקבות ביטול הסכם הרכישה, מיון סכומי החזרי מע"מ שנדרשו בגין פרויקט נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-20.5 מיליוני ש"ח בקיזוז גביית סך 8 מיליוני ש"ח בגין אי התקיימות התנאים המתלים בהסכם האופציה בעסקת חיפה (ראה גם ביאור 7 לדוחות הכספיים).	19,565	28,957	52,952	נכסים שוטפים אחרים
הגידול בתקופה נובע בעיקרו מעליית ערך שווי הנכסים המניבים אשר בוצעו לגביהם הערכות שווי במהלך הרבעון השני לשנת 2024. ראה גם ביאור 2. לדוחות הכספיים.	1,820,820	1,815,314	1,859,228	נדל"ן להשקעה מניב
בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 הושקע סך של 61.4 מיליוני ש"ח בפרויקט ליווינג לייף בת ים. בנוסף החברה השקיעה סך של 42 מיליוני ש"ח בפרויקט אשקלון אנמים וכן בחודש פברואר 2024 נחתם הסכם לביטול ההתקשרות בהסכם המכר לרכישת יחידות הדיור בפרויקט בני ברק וכתוצאה מכך סך של כ-20 מיליוני ש"ח מוין לסעיף החייבים. כל זאת, בקיזוז סיווג של 71 מיליון ש"ח לנדל"ן מוחזק למכירה בגין דירות למכירה הצפויות להימכר בשנה הקרובה בפרויקט אשקלון וסיווג לחייבים של סכומי החזרי מע"מ שנדרשו בגין פרויקט נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-20.5 מיליוני ש"ח.	1,213,615	1,169,218	1,217,284	נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות קרקע ואופציה לרכישת נדל"ן להשקעה
-	13,729	11,061	16,717	רכוש קבוע ופיקדונות לז"א
	3,241,120	3,143,564	3,330,472	סה"כ נכסים
				התחייבויות והון
עיקר הגידול בתקופה נובע מקבלת אשראי בסך של כ-42 מיליוני ש"ח ששימש למימון ההקמה באשקלון אנמים בניכוי פירעון חלקי של הלוואה לז"א בפרויקט קריית שלום בסך של 3.4 מיליוני ש"ח והרובע הבינלאומי בסך של כ-8 מיליון ש"ח.	743,468	471,299	775,109	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב
-	39,515	51,016	30,958	ספקים, קבלנים ונותני שירותים וזכאים אחרים
הגידול נובע מתמורת הנפקה של כ-35.6 מיליון ש"ח בגין הרחבת אגרות חוב מסדרה א' במהלך יוני 2024.	448,580	(*)393,490	487,275	אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
-	972,466	1,244,359	985,638	אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים
	1,037,091	(*)983,400	1,051,492	הון המיוחס לבעלים של החברה
	3,241,120	3,143,564	3,330,472	סה"כ התחייבויות והון

(*) תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות חשבונאית – ראה באור 4 לדוחות הכספיים.

3. תוצאות הפעילות

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

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		(באלפי ש"ח)
		2023	2024	2023	2024	
		הכנסות דמי השכירות ודמי ניהול בתקופה נובעות מפרויקטים לדיור להשכרה באשדוד, כפר שלם בתל אביב, רקפות בראשון לציון ובית בפארק באור יהודה. הגידול בין תקופות נובע מעלייה בדמי השכירות.	58,099	14,509	15,006	
	(5,287)	(1,008)	(1,183)	(2,319)	(2,268)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
	52,812	13,501	13,823	26,355	27,682	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
בתקופת הדוח נרשמה עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה מניב (אשדוד, ראשון לציון, אור יהודה ואשקלון) בסך כולל של כ- 50.6 מיליון ש"ח.	(46,065)	(2,486)	33,924	(12,566)	25,063	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
מנגד, עלויות מימון שהונו במהלך התקופה לקרקעות ונכסים בהקמה נזקפו כירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של 25.5 מיליון ש"ח.	(428)	(46)	(330)	(349)	(375)	הוצאות פרסום ושיווק
הוצאות בתקופה כוללות בעיקר דמי ניהול בסך של כ-7.7 מיליון ש"ח אשר חושבה רטרואקטיבית, החל מ- 1 בינואר 2024 בהתאם להסכם דמי הניהול החדש. למידע נוסף ראה ביאור 1. לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024 להלן. יתרת ההוצאות כוללות עלויות שכר טרחה מקצועי, שכר דירקטורים ונותני שירותים.	(27,793)	(6,972)	(2,710)	(13,796)	(9,109)	הוצאות הנהלה וכלליות
בתקופת הדוח החברה רשמה הכנסות אחרות בסכום של כ- 4 מיליוני ש"ח בגין החזר של מיסוי מקרקעין בפרויקט מעונות הסטודנטים. מנגד החברה הכירה בהפסד של כ- 2 מיליון ש"ח בגין ביטולי העסקאות בבני ברק, קרית יובל וחيفا. בנוסף החברה רשמה עלויות משפטיות שאינן שוטפות בגין התביעה הנגזרת בסכום של 0.6 מיליוני שח.	(851)	-	(729)	-	1,421	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
	(22,325)	3,997	43,978	(356)	44,683	רווח מפעולות
הקיטון בהיקף הוצאות המימון נובע בעיקר מקיטון בעלויות הפרשי הצמדה בתקופה של 6 חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 ועלייה בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום זה, לעומת תקופות מקבילות, בהתאמה.	(52,832)	(18,937)*	(22,476)	(35,151)*	(30,924)	הוצאות מימון, נטו
	(75,157)	(14,940)	21,502	(35,507)	13,759	רווח נקי (הפסד) מפעילות מיוחס לבעלים של החברה ורווח (הפסד) כולל לתקופה

(*) תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות חשבונאית – ראה באור 4 לדוחות הכספיים.

להלן יחוס תוצאות החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 בחלוקה לפי סטטוס הפרויקטים וכן התאמות של הרווח והפסד ל- FFO (*) בתקופה :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023				לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024				באלפי ש"ח
סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה	נכסים מניבים	סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה	נכסים מניבים	סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה	נכסים מניבים	
58,099	-	-	58,099	28,674	-	-	28,674	29,950	-	-	29,950	הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים
(5,287)	-	-	(5,287)	(2,319)	-	-	(2,319)	(2,268)	-	-	(2,268)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
52,812	-	-	52,812	26,355	-	-	26,355	27,682	-	-	27,682	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
(46,065)	(117,444)	23,112	48,267	(12,566)	(68,009)	12,643	42,800	25,063	(25,525)	12,188	38,400	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(428)	-	-	(428)	(349)	-	-	(349)	(375)	-	(183)	(192)	הוצאות פרסום ושיווק
(27,793)	(9,523)	(1,294)	(16,766)	(13,796)	(4,888)	(573)	(8,335)	(9,108)	(3,022)	(719)	(5,367)	הוצאות הנהלה וכלליות
(851)	(851)	-	-	-	-	-	-	1,421	1,421	-	-	הוצאות אחרות
22,325	(127,818)	21,608	83,885	(356)	(72,897)	12,070	60,471	44,683	(27,126)	11,286	60,523	רווח (הפסד) מפעולות
(52,832)	(6,059)	(647)	(58,244)	(35,151)**	3,233	-	(38,384)	(30,924)	5,136	(2,117)	(33,944)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(75,157)	(121,759)	20,961	25,641	(35,507)**	(69,664)	12,070	22,087	13,759	(21,990)	9,169	26,579	רווח נקי (הפסד)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023				לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024				באלפי ש"ח
סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה	נכסים מניבים	סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה	נכסים מניבים	סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה	נכסים מניבים	
												מפעילות מיוחס לבעלים של החברה ורווח (הפסד) כולל לתקופה התאמות לרווחי FFO:
												שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(7,349)**	64,030	(23,112)**	(48,267)	(17,062)	38,381	(12,643)	(42,800)	(50,588)	-	(12,188)	(38,400)	
35,093	-	-	35,093	24,928	-	-	24,928	23,392	-	-	23,392	הפרשי הצמדה על קרן החוב
				-	-	-	-	(2,124)	(2,124)	-	-	הכנסות אחרות
251	-	-	251	251	-	-	251	-	-	-	-	עלויות שיווק חד פעמיות
(47,162)**	(57,729)	(2,212)**	12,718	(27,390)	(31,283)	(573)	4,466	(15,561)	(24,114)	(3,019)	11,571	FFO לפי גישת ההנהלה

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

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

(***) סיווג מחדש בגין עלויות מימון שהונו לפרויקט בהקמה.

השיפור ב- FFO לתקופה, לעומת תקופות קודמות, נובע בעיקרו מירידה בהוצאות הנהלה וכלליות לאור הסכם ניהול חדש עם חברת הניהול (לפרטים ראו סעיף שגיאה! מקור ההפניה לא

נמצא. לעיל) וכן לאור ירידה בתשלומי ריבית לאור פירעונות חוב שבוצעו בעיקר במהלך שנת 2023

4. נזילות ותזרים המזומנים

להלן הסברים ביחס לתזרים המזומנים של החברה בתקופה:

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		(באלפי ש"ח)
		2023	2024	2023	2024	
תזרים שנובע בעיקרו מפעילות הנכסים המניבים באשדוד, כפר שלם, ראשון לציון ואור יהודה. בדבר השינוי בין התקופות, ראה התאמות בדוח התזרים בדוחות הכספיים.	22,001	5,965	(931)	11,926	12,995	סה"כ תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
ההשקעות בתקופת הדוח נובעות בעיקר מעלויות הקמה בפרויקט שכונת אגמים באשקלון בסך של כ- 42 מיליון ש"ח ומתשלום מקדמה בפרויקט בת ים פארק הים בסך של כ- 61.4 מיליון ש"ח.	(115,166)	(43,469)	(20,555)	(62,425)	(105,044)	רכישה והשקעות בנדליין להשקעה ונדליין להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע, נטו מביטול עסקאות נדל"ן להשקעה
עיקר התנועה בתקופת הדוח נובעת מהפקדה של כ- 31.6 מיליון ש"ח לפיקדונות משועבדים בקיזוז החזרים בגין ביטולי עסקאות נדל"ן בסכום כולל של כ-12.5 מיליון ש"ח.	46,490	11,740	(32,325)	8,830	(19,550)	אחר, נטו
	(68,676)	(31,729)	(52,880)	(53,595)	(124,594)	סה"כ תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
תזרים שנובע מהרחבת אגרות חוב מסדרה א' בחודש יוני 2024. לפירוט נוסף ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים.	119,494	66,851	35,388	66,851	35,388	תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
	93,341	-	-	-	-	תמורה (עלויות) בגין הנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה
בתקופת הדוח החברה קיבלה כ- 42 מיליון ש"ח כחלק מהסכם הליווי הבנקאי בפרויקט באשקלון ומנגד פרעה סכום של כ-3.4 מיליון ש"ח בהלוואה בפרויקט פארק חורשות ו- 8 מיליון ש"ח בפרויקט הרובע הבינלאומי.	42,000	-	12,873	-	30,473	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
פרעון שוטף של הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים בגין פרויקטים אשדוד, בית בפארק ורקפות ואגרות חוב.	(224,420)	(5,104)	(5,693)	(171,558)	(8,346)	פירעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואגרות חוב
	(81,699)	(18,587)	(21,803)	(43,295)	(37,721)	ריבית ששולמה
	(51,284)	43,160	20,765	(148,002)	19,794	סה"כ תזרימי מזומנים מפעילות מימון

5. הון חוזר ותזרים מזומנים מפעילות שוטפת

בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 569 מיליון ש"ח וכ- 557 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) לאותו מועד. בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 הגרעון בהון החוזר הסתכם בסך של כ- 590 מיליון ש"ח וכ- 577 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) לאותו מועד.

הגרעון האמור בהון החוזר נובע בעיקרו מסיווגן של הלוואות בסך של כ- 758 מיליון ש"ח שהועמדו לחברה לרכישת קרקעות בייעוד לדיור להשכרה ולמימון הקמת פרויקטים בהקמה (אשקלון) כהתחייבויות שוטפות. בהתאם להסכמי המימון בין החברה לבין התאגידים הבנקאיים, מועד פירעונן של הלוואות אלו חל ב- 12 החודשים העוקבים למועד הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2024. יצוין כי לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי כאמור, מועד הפירעון של הלוואה שהועמדה לפרויקט בן שמן בסך של 237 מיליון ש"ח הוארך עד ליום 25 ביולי 2025 (למידע נוסף ראו סעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** להלן).

הלוואה בסך של 245 מיליון ש"ח למימון פרויקט צומת פת בירושלים עומדת לפירעון ביום 13 בספטמבר 2024, והחברה החלה לפעול מול המלווה להארכת ההלוואה לתקופה נוספת. במקביל החברה החלה לבחון חלופות מימון שיאפשרו את הקמת הפרויקט. השווי ההוגן של הקרקעות ופרויקטים בהקמה, המוצגים במסגרת הנכסים השוטפים והלא שוטפים (נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות ונדל"ן להשקעה מוחזק למכירה), מסתכם ליום 30 ביוני 2024 לסך של כ- 1,289 מיליון ש"ח.

6. נזילות ומקורות מימון

6.1 נכון ליום 30 ביוני 2024, לחברה יתרות נזילות בסך של כ- 68 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 68 מיליון ש"ח נכון ליום 30 ביוני 2023, וכ- 159 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2023. למידע בדבר השינוי בתקופה ראו סעיף 4 לעיל.

בנוסף, נכון ליום 30 ביוני 2024 לחברה סך של כ- 62 מיליון ש"ח המופקדים בחשבונות משועבדים לזמן קצר וזמן ארוך לטובת גופים פיננסיים שהעמידו מימון לחברה, אשר צפויים לשמש לשירות החוב השוטף.

6.2 לפרטים בדבר התחייבויות מהותיות של החברה ושל ליווינג נכסים 1 בע"מ כלפי גופים מממנים נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ראו סעיפים 10 - 13 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

6.3 לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה ראה סעיף 1.5.2 (ד) לעיל.

6.4 לפרטים אודות המימון שהועמד לטובת פרויקט "נופי בן שמן" בלוד ראה סעיף 1.5.1 (ה) לעיל.

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

חישוב אמות מידה פיננסיות ליום 30.6.2024 מתקיים/לא מתקיים	אמות מידה פיננסיות ³	סכום הלוואה ליום 30.6.2024 (אלפי ש"ח)	תיאור בדוח התקופתי לשנת 2023	הלוואה	זהות הנושה
יחס LTV – 43% מתקיים	יחס LTV לא יעלה על 75%	105,166	סעיף 11.4.7	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט אשדוד	גוף פיננסי
יחס כיסוי – 2 מתקיים	יחס הכיסוי לא ירד מ- 1.1				
יחס LTV – 69% מתקיים	יחס LTV לא יעלה על 80%	349,607	סעיף 11.1.7	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט ראשון לציון	גוף פיננסי
יחס כיסוי – 1.48 מתקיים	יחס הכיסוי עולה על 1.1				
יחס LTV – 63% מתקיים	יחס LTV לא יעלה על 80%	542,548	סעיף 11.2.7	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט אור יהודה	גוף פיננסי
יחס כיסוי – 1.51 מתקיים	יחס הכיסוי עולה על 1.1				

6.6 אמות מידה פיננסיות בתנאי אגרות החוב של החברה

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

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

למועד דוח זה, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה במסגרת שטרי הנאמנות לאגרות החוב מסדרות א' ו- ב'.

6.7 השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות פעילות החברה –

נכון לחודש יוני 2024 שיעור האינפלציה השנתי עמד על 2.9%. בחודש ינואר 2024 החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להוריד את שיעור הריבית בשיעור של 0.25% לשיעור של 4.5% ומאז הריבית נותרה בשיעור זה.

לעליית הריבית והאינפלציה השפעה מהותית על פעילותה של החברה. אינפלציה מביאה ללחצים לעליית מחירי הביצוע של פרויקטים של החברה ולצמיחת התחייבויותיה הכספיות הצמודות למדד שלקחה החברה עבור מימון נכסיה השונים. חלק מעליית האינפלציה מתבטא בעליית מחירי השכירות אשר משפיעים לחיוב על שווי נכסי החברה היות והסכמי השכירות בחברה צמודים למדד

³ להגדרות הרלוונטיות ליחסי הכיסוי המופיעים בעמודה זו, ראו הסעיפים בדוח התקופתי והשנתי לשנת 2023 כמפורט בטבלה.

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

למידע בדבר השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות החברה למועד הדוח התקופתי לשנת 2023, אשר רלבנטיות גם למועד דוח זה, ראו סעיף 7.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

יודגש כי הערכות החברה לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה, נכון למועד דוח זה.

7. תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות החברה

בהתאם לנתוני הדוחות הכספיים ובהתייחס להוראות תקנה 10(ב)(14) לתקנות הדיווח, שעניינה גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) ותזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בדוח הכספי המאוחד ליום 30 ביוני 2024. כמו כן, לחברה גרעון בהון חוזר בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו), אשר מסתכם ליום 30 ביוני 2024, בסך של כ- 569 מיליון ש"ח וסך של כ- 557 מיליון ש"ח, בהתאמה.

השימושים הצפויים של החברה בעתיד הנראה לעין כוללים בעיקר תשלומים בגין עסקאות לרכישת יחידות דיור בהן התקשרה החברה, תשלומי קרן וריבית בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים ואגרות חוב, תשלומים לקידום תכנון ורישוי פרויקטים בייזום ועלויות שוטפות. בכלל זה, כאמור בסעיף 5 לעיל, ביום 13 בספטמבר 2024 חל מועד הפירעון של הלוואה בסך של 245 מיליון ש"ח למימון פרויקט צומת פת בירושלים והחברה פועלת מול המלווה לשם הארכת ההלוואה לתקופה נוספת. במקביל החברה החלה לבחון חלופות מימון שיאפשרו את הקמת הפרויקט ופועלת מול מספר גורמים מממנים, בנוסף למלווה הנוכחי לשם השגת מימון לליווי והקמת הפרויקט.

המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה אשר נכון ליום 30 ביוני 2024 הינם בסך של כ- 68 מיליון ש"ח, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת של החברה כאשר לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 ה- NOI מהנכסים המניבים של החברה הסתכם בכ- 27.7 מיליון ש"ח, גיוס אשראי שיובטח בשעבוד נכסי החברה (החלק המיועד להשכרה בפרויקט אשקלון אשר טופס איכלוס לגביו צפוי ברבעון הרביעי לשנת 2024 והנכס ברובע ט"ז באשדוד אשר נמצא ביחס חוב לבטוחה של כ- 43%), מימוש נכסים (מכירת דירות בפרויקט אשקלון ו/או נכס מניב) וגיוס חוב והון במידה ויידרשו.

להערכת ההנהלה ודירקטוריון החברה, בהתבסס על הנתונים הקיימים בידיה למועד הדוח, אין בנתונים אלו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וקיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה.

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

חלק ב' - ממשל תאגידי

1. תרומות
לא חל שינוי ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023.
2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית
לא חל שינוי ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023.
3. דירקטורים בלתי תלויים
לא חל שינוי ביחס למספר ולזהות הדירקטורים הבלתי תלויים כאמור בדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023.
4. מבקר פנים
לפרטים אודות מבקר הפנים של החברה, לרבות תכנית עבודת הביקורת, ראו סעיף 4 לחלק ב' לדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023.

חלק ג' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

נכון למועד דוח זה, לחברה לא קיימים אומדנים חשבונאיים קריטיים, למעט קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה. לפרטים ראו ביאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, הנכללים כפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2023.

2. אירועים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

לא חלו אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי למעט אלו המתוארים בביאורים לדוחות הכספיים ובסעיף 1.1 לעיל.

3. אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח והגילוי (iSOX)

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

חלק ד' – הערכות שווי

החברה צירפה לדוח זה הערכות שווי מהותיות מאוד ששימשו לקביעת נתונים בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024, בפרויקטים רקפות ראשון לציון ובית בפארק אור יהודה.

לפרטים אודות הערכות השווי המהותיות מאוד לפרויקטים כאמור והערכות שווי מהותיות של הפרויקטים באשדוד רובע ט"ז ואשקלון אגמים, ששימשו לקביעת נתונים בדוחות הכספיים, ראו נספח א' לדוח זה.

חלק ה' – גילוי בדבר אגרות החוב של החברה נכון ליום 30 ביוני 2024

1. פרטים בדבר תעודות התחייבות במחזור של החברה

שם הסדרה	אגרות חוב סדרה א'	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות סדרה ב'
סדרה מהותית ⁴	כן	כן
מס' נייר ערך	1175769	1183581
מועד הנפקה	27.5.2021 (הרחבת סדרה מחודש מאי 2023 והרחבת סדרה נוספת בדרך של הנפקה פרטית בחודש יוני 2024)	16.1.2022 (הרחבת סדרה מחודש דצמבר 2023)
סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	152,000 (כ-256,255 לאחר הרחבת הסדרה)	180,000 (240,000 לאחר הרחבת הסדרה)
שווי נקוב ליום 30.6.2024 (באלפי ש"ח)	כ-256,255	240,000
יתרת ע.נ. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 30.6.2024 (באלפי ש"ח)	כ-256,255	240,000
סכום הריבית שנצברה ליום 30.6.2024 (באלפי ש"ח)	-	-
השווי הבורסאי ליום 30.6.2024 (באלפי ש"ח)	242,161	223,440
סוג הריבית ושיעורה	ריבית שנתית קבועה בשיעור 0.64%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 1.00%
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה לראשונה	0.85%	3.2%
מועדי תשלומי הקרן	(א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2029 (כולל), 1% מקרן אגרות חוב (סדרה א') כל תשלום; (ב) ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 עד 2029 (כולל), 1% מקרן אגרות חוב (סדרה א') כל תשלום; (ג) ביום 30 ביוני 2030, 85% מקרן אגרות חוב (סדרה א').	(א) ביום 31 בדצמבר 2025, 100% מקרן אגרות חוב (סדרה ב').
מועדי תשלומי הריבית	31.12 / 30.06	31.12 / 30.06
בסיס ההצמדה ותנאיה	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 14 במאי 2021 בגין חודש אפריל 2021 ("המדד היסודי"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית ("מדד התשלום") עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי ("הפרשי ההצמדה"). שיטת ההצמדה כאמור איננה ניתנת לשינוי.	אין
אגרות חוב ניתנות להמרה ⁵	לא	כן, כמפורט בסעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב').
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	לא	אין
ערבות שניתנה בגין האג"ח	לא	לא
פרטים בדבר הנאמן	משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374826; פקס: 03-6374344; דוא"ל: shlomyi@mtrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.	אין
שם החברה המדרגת	אין	אין
דירוג ביום ההנפקה	אין	אין
דירוג נוכחי	אין	אין
עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן
התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מייד/מימוש בטוחות	לא	לא
הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון מייד/מימוש בטוחות	לא	לא

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

סדרה ב'	סדרה א'	שם הסדרה
לא	לא	דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכנס את מחזיקי האג"ח
לא	לא	שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב
אין	<p>1. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בחשבון בנק על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') ("חשבון הנאמנות"), לרבות כל הכספים, הפקדונות וניירות הערך שיופקדו בחשבון הנאמנות מעת לעת, על תתי חשבוניותיו, והתמורה שתקבל בגינם ו/או ממכירתם, לרבות פירותיהם.</p> <p>2. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם מכר מיום 30 ביוני 2020, כמפורט בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א').</p> <p>3. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה למלוא הפירות הנובעים מפרויקט כפר שלם כמפורט בסעיף 6.1.2 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א').</p> <p>4. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תקבולים מבטוחות מכוח חוק המכר דירות, אשר ניתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין פרויקט כפר שלם כמפורט בסעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א').</p> <p>5. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם מכר מיום 28.12.2020 בין נוה בנין חברה לבנין בע"מ לבין החברה בהתאם להסכם המכר האמור, המהוות את כל זכויותיה של החברה בפרויקט פארק הים בבת ים, ולמעט המיטלטלין וכל יתרת שטחי הבנייה הנבנים בפרויקט וזכויות בניה נוספות על המקרקעין המיוחסים לפרויקט והשייכים לנוה בנין חברה לבנין בע"מ.</p> <p>6. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה למלוא הפירות הנובעים מפרויקט פארק הים בבת ים (לרבות תשלומים כספיים הנובעים מהם, כגון דמי שכירות, דמי שימוש או דמי פדיון או דמי ניהול או כל תשלום אשר ישולם, ככל שישולם, מכוח הסכמי שכירות שיהיו קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים שיהיו קיימים באותה עת ו/או יחליפו אותם, שייחתמו בקשר עם אילו מהדירות), או כל זכות אחרת הנובעת מהם או שתתקבל חלף הדירות ו/או בגינם בכס.</p> <p>7. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבל תגמולים מבטוחות מכוח חוק המכר דירות, אשר ניתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין פרויקט פארק הים בבת ים (לרבות בנקאיות שהוצאו על ידי התאגיד הבנקאי (כהגדרתו בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'))), אשר יירשם במרשמי רשם החברות.</p> <p>יובהר, כי השעבודים המפורטים בסעיפים 5-7 לעיל נרשמו לטובת מחזיקי אגרות החוב במסגרת הרחבת הסדרה בחודש מאי 2023.</p> <p>לצורך, כי השעבודים תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.</p> <p>לפרטים בדבר החלפה, שחרור והוספה של שעבוד, ראו סעיף 6.3 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), כפי שפורסם ביום 25 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-090027).</p>	נכסים משועבדים ⁶
<ul style="list-style-type: none"> - אין התחייבות לשעבוד שלילי. - מגבלות על הרחבת אגרות חוב (סדרה ב') שעניין עמידה באמות מידה פיננסיות לצורך ההרחבה, היעדר פגיעה בכוסר הפירעון של אגרות חוב (סדרה ב'), היעדר קיום עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מידי וקיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב'). - מגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות שעניין דרגת נשייה ועמידה באמות מידה פיננסיות. 	<ul style="list-style-type: none"> - אין התחייבות לשעבוד שלילי. - מגבלות על הרחבת אגרות חוב (סדרה א') שעניין עמידה באמות מידה פיננסיות לצורך ההרחבה, היעדר פגיעה בכוסר הפירעון של אגרות חוב (סדרה א'), קיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'), עמידה ביחס חוב נטו לבטוחה ועמידה בהיקף מקסימלי של הסדרה לאחר ההרחבה. - מגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות שעניין דרגת נשייה ועמידה באמות מידה פיננסיות. 	הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות
1. Default Cross בגין חוב מהותי של החברה שהועמד לפירעון מידי, והדרישה לפירעון מידי כאמור לא הוסרה, תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד שהועמד לפירעון מידי. "חוב מהותי" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של	1. Default Cross בגין חוב מהותי של החברה שהועמד לפירעון מידי, והדרישה לפירעון מידי כאמור לא הוסרה, תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד שהועמד לפירעון מידי. "חוב מהותי" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת	מנגנון פירעון מידי בגין הפרה צולבת

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

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

2. פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות ליום 30 ביוני 2024

עמידה באמות מידה פיננסיות מתקיים/לא מתקיים		חישוב אמות מידה פיננסיות ליום 30.6.2024	אמות מידה פיננסיות בהן התחייבה	
בסמוך למועד דוח זה	30.6.2024			
מתקיים	מתקיים	יחס הון עצמי למאזן – 31%	היחס בין ההון עצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה כפי שיופיע בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של : 22.5%.	סדרה א**
מתקיים	מתקיים	הון עצמי חשבונאי – 1,051 מיליון ש"ח	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מ : 440 מיליון ש"ח.	
מתקיים	מתקיים	יחס החוב נטו לבטוחות 73.64%	התחייבות כי יחס החוב נטו לבטוחות ⁷ לא יעלה על שיעור של : 80%.	
מתקיים	מתקיים	יחס הון עצמי למאזן – 31%	היחס בין ההון עצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה כפי שיופיע בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של : 22.5%.	סדרה ב'
מתקיים	מתקיים	הון עצמי חשבונאי – 1,051 מיליון ש"ח	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מ : 540 מיליון ש"ח.	

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

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

⁷ לפי סעיף 8.5.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), יחס החוב נטו לבטוחות, משמעו היחס בין : (1) יתרת קרן (ע.ג.) אגרות החוב (סדרה א') בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו וטרם שולמו עד למועד פרסום דוח כספי של החברה, ובניכוי ובניכוי פקדונות כספיים (כהגדרתם בסעיף 8.5.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) בחשבון הנאמנות, כפי שמוצגים בדוח יתרות שמנפיק הבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות, ובניכוי סכומי ערבויות שהומצאו לנאמן (ככל שהומצאו כאמור בסעיף 8.5.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) ("חוב נטו") לבין (2) השווי הבטוחתי של נכסי המקרקעין המשועבדים כשהוא מחושב בהתאם להוראות סעיף 6.4 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

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

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

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

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

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

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

פרויקט פארק היס בבת ים

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

שנת 2023	שנת 2024		נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס: 100% (נתונים באלפי ש"ח)
	רבעון 1	רבעון 2	
54,176	54,176	54,176	עלות רכישה התחלתית ⁸
54,176	73,323	73,323	עלות מצטברת לתחילת השנה
15,147	60,822	61,407	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה
73,323	134,145	134,730	סה"כ עלות מצטברת לסוף התקופה
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה
73,323	134,145	134,730	שווי הוגן בסוף תקופה – מוצג לפי עלות
48 חודשים ממועד קבלת ההיתר	48 חודשים ממועד קבלת ההיתר	48 חודשים ממועד קבלת ההיתר	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם המכר
-	-	-	רווח או הפסדי שערון
206,000	206,000	206,000	עלות השקעה כוללת צפויה ⁹
137,055	76,233	75,648	עלות השקעה שטרם הושקעה
9,000	9,000	9,000	אומדן הכנסה שנתית מדמי שכירות ¹⁰
מספר דירות	מס' חדרים		תמהיל דירות לפי מספר חדרים
7	5 חדרים		
39	4 חדרים		
26	3 חדרים		
26	2		

⁸ כולל תשלומים על פי הסכם המכר וכן עלויות נלוות נוספות.

⁹ עלויות בגין הנכס על פי הסכם המכר כולל הפרשי הצמדה.

¹⁰ אומדן שנערך על ידי הנהלת החברה להיקף ההכנסה מדמי שכירות בשנת פעילות מלאה ובמונחי תפוסה מלאה וזאת, בהתבסס על מקורות פומביים לתעריפי דמי שכירות ראויים ליחידות דיור דומות בסביבת הנכס. אומדן ההכנסות כאמור הוא מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות ואומדנים ואין כל ודאות כי התוצאות בפועל תהיינה זהות.

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

עד למועד דוח זה החברה שילמה על פי הסכם המכר של פרויקט פארק הים סך של 134 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה בהתאם להוראות ההסכם) ובהתאם נמסרו לה ערביות בנקאיות על פי חוק המכר דירות (שערכן צמוד למדד תשומות הבניה) ושווין נכון למועד הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024 עומד על כ – 137 מיליון ש"ח.

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

ערן עזרא ענבים, מנכ"ל

**חיים (הרש) פרידמן, יו"ר
הדירקטוריון**

תאריך החתימה: 14 באוגוסט, 2024

נספח א'

להלן פרטים בקשר עם הערכות שווי של נכסי נדל"ן להשקעה בראשון לציון, אור יהודה, אשדוד ואשקלון

הנכס המוערך	שווי הוגן (במיליוני ש"ח)		זיהוי המעריך (*)	מודל הערכה לפיו פעל מעריך השווי	ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי
	שווי הנכסים ליום 30.6.2024	שווי הנכסים ליום 31.3.2024			
מתחם מגורים להשכרה מניב בעיר ראשון לציון	507.7	506.7	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין	גישת "היוון ההכנסות" עפ"י היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי מהשכרת הדירות בתוספת הערך הנוכחי של שווי הדירות למכירה עם תום 20 שנות ההשכרה, כאשר שווין של הדירות יחושב ב-"גישת ההשוואה" ביחס לעסקאות מכר של דירות חדשות בסביבה. (ביחס למועד קובע 30.6.24 – נותרו כ- 17.1 שנות השכרה, לאחריהן ניתן יהיה למכור את הדירות ללא מגבלת שכירות).	- יתרת מרווח יזמי בתקופת ההקמה
					- מקדם דחייה משוקלל לאכלוס ותחילת פעילות
					- דמי שכירות שאינם מפוקחים ומפוקחים של דירות מגורים (במיליוני ש"ח)
					- דמי שכירות שנתיים מייצגים לכלל הדירות שאינן מפוקחות של כ-13.5 מיליון ש"ח לשנה 1-5
					- דמי שכירות שנתיים מייצגים לכלל הדירות המפוקחות של כ-3.3 מיליון ש"ח לשנה 1-5
					- תוספת בשיעור 5% אחת ל - 5 שנים (בנוסף למדד המחירים לצרכן)
					- שיעור התשואה של השכרה זירות למגורים, שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים בפרויקט
					- שיעור עליה צפוי של מחיר המכירה של דירות מגורים
					- מספר שנים שנותרו עד למועד המימוש הדחוי של הדירות (כולל תקופת הבניה)
					- שווי המלאי (נטו) בסוף תקופת ההשכרה (במיליוני ש"ח)
			- 722 מיליון ש"ח לסך הדירות, 3.3 מיליון ש"ח לדירה ממוצעת		

הנכס המוערך	שווי הוגן (במיליוני ש"ח)		זיהוי המעריך (*)	מודל הערכה לפיו פעל מעריך השווי	ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי
	שווי הנכסים ליום 30.6.2024	שווי הנכסים ליום 31.3.2024			
מתחם מגורים להשכרה מניב בעיר אור יהודה	855.1	829.0	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין	גישת "היוון ההכנסות" עפ"י היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי מהשכרת הדירות בתוספת הערך הנוכחי של שווי הדירות למכירה עם תום 20 שנות ההשכרה, כאשר שווין של הדירות יחושב ב-"גישת ההשוואה" ביחס לעסקאות מכר של דירות חדשות בסביבה. (ביחס למועד קובע 30.6.24 – נותרו כ- 17.2 שנות השכרה, לאחריהן ניתן יהיה למכור את הדירות ללא מגבלת השכרה).	- יתרת מרווח יזמי בתקופת ההקמה
					- מקדם דחייה משוקלל לאכלוס ותחילת פעילות
					- דמי שכירות שאינם מפוקחים של דירות מגורים (במיליוני ש"ח)
					- דמי שכירות שנתיים מייצגים לכלל הדירות שאינן מפוקחות של כ-15.1 לשנה 1-5
					- דמי שכירות שנתיים מייצגים לכלל הדירות המפוקחות של כ-10.3 מיליון ש"ח לשנה 1-5
					- תוספת בשיעור 5% אחת ל - 5 שנים (בנוסף למדד המחירים לצרכן)
					- שיעור התשואה של השכרה זירות למגורים, שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים בפרויקט
					- שיעור עליה צפוי של מחיר המכירה של דירות מגורים
					- מספר שנים שנותרו עד למועד המימוש הדחוי של הדירות (כולל תקופת הבניה)
					- שווי המלאי (נטו) בסוף תקופת ההשכרה (במיליוני ש"ח)
			- 1,249 מיליון ש"ח לסך הדירות, 3.4 מיליון ש"ח לדירה ממוצעת		

הנכס המוערך	שווי הוגן (במיליוני ש"ח)		זיהוי המעריך (*)	מודל הערכה לפיו פעל מעריך השווי	ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי
	שווי הנכסים ליום 30.6.2024	שווי הנכסים ליום 31.3.2024			
מתחם מגורים להשכרה מניב בעיר אשדוד	242.2	235.8	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין	גישת "היוון ההכנסות" עפ"י היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי מהשכרת הדירות בתוספת הערך הנוכחי של שווי הדירות למכירה עם תום 20 שנות ההשכרה, כאשר שוויין של הדירות יחושב ב-"גישת ההשוואה" ביחס לעסקאות מכר של דירות חדשות בסביבה. (ביחס למועד קובע 30.6.24 - נותרו כ- 13.8 שנות השכרה, לאחריהן ניתן יהיה למכור את הדירות).	- יתרת מרווח יזמי בתקופת ההקמה
					- מקדם דחייה משוקלל לאכלוס ותחילת פעילות
					- דמי שכירות שאינם מפוקחים של דירות מגורים (במיליוני ש"ח)
					- דמי שכירות שנתיים מייצגים לכלל הדירות שאינן מפוקחות של כ-6.4 מיליון ש"ח לשנה 1-5
					- דמי שכירות שנתיים מייצגים לכלל הדירות המפוקחות של כ-1.5 מיליון ש"ח לשנה 1-5
					- תוספת בשיעור 5% אחת ל - 5 שנים (בנוסף למדד המחירים לצרכן)
					- שיעור עליה צפוי בדמי השכירות שאינם מפוקחים בתקופת ההשכרה
					- שיעור התשואה של השכרה דירות למגורים/ שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים בפרויקט
					- שיעור עליה צפוי של מחיר המכירה של דירות מגורים
					- מספר שנים שנותרו עד למועד המימוש הדחוי של הדירות (כולל תקופת הבניה)
		- שווי המלאי (נטו) בסוף תקופת ההשכרה (במיליוני ש"ח)	- 328 לסך הדירות, 2.9 מיליון ש"ח לדירה ממוצעת		

הנכס המוערך	שווי הוגן (במיליוני ש"ח)		זיהוי המעריך (*)	מודל הערכה לפיו פעל מעריך השווי	ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי
	שווי הנכסים ליום 30.6.2023	שווי הנכסים ליום 31.3.2024			
פרויקט ביוזם עצמי להקמת נכס מגורים להשכרה ומכירה באשקלון	262.5	238.5	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין	ביחס ליח"ד המיועדות להשכרה גישת "היוון ההכנסות" עפ"י היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי מהשכרת הדירות בתוספת הערך הנוכחי של שווי הדירות למכירה עם תום 15 שנות ההשכרה, כאשר שוויין של הדירות יחושב ב-"גישת ההשוואה" ביחס לעסקאות מכר של דירות חדשות בסביבה. ביחס ליח"ד הניתנות למכירה בוצע תחשיב לפי גישת ההשוואה.	- יתרת מרווח יזמי בתקופת ההקמה
					- מקדם דחייה משוקלל לאכלוס ותחילת פעילות
					- דמי שכירות שאינם מפוקחים של דירות מגורים (במיליוני ש"ח)
					- דמי שכירות שנתיים מייצגים לכלל הדירות שאינן מפוקחות של כ-5.5 מיליון ש"ח לשנה 1-5
					- דמי שכירות שנתיים מייצגים לכלל הדירות המפוקחות של כ-2.1 מיליון ש"ח לשנה 1-5
					- מחיר מכירה ממוצע למ"ר ליח"ד המכירה בשוק החופשי
					- שיעור עליה צפוי בדמי השכירות שאינם מפוקחים בתקופת ההשכרה
					- שיעור התשואה של השכרה דירות למגורים/ שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים בפרויקט
					- שיעור עליה צפוי של מחיר המכירה של דירות מגורים
					- מספר שנים שנותרו עד למועד המימוש הדחוי של הדירות (כולל תקופת הבניה)
		- יתרת השקעה צפויה (כלל הפרויקט)	- כ- 35 מיליון ש"ח		
		- שווי המלאי (נטו) בסוף תקופת ההשכרה (במיליוני ש"ח)	- 225 מיליון ש"ח לסך יח"ד המיועדות להשכרה, 2.25 מיליון ש"ח לדירה ממוצעת		

(*) להערכת החברה לא קיימת לה תלות במעריך השווי. קיים הסכם שיפוי המותיר למעריך השווי חשיפה של פי שלוש משכר טרחתו. שיעור הנכסים שהוערכו במהלך תקופת הדוח על ידי מעריך השווי מהווה כ- 95% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים. לפיכך, עונה מעריך השווי על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.



ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2024

אזורים
Living
שכירות ארוכת טווח

דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2024

תוכן העניינים

עמוד

2 דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים

הדוחות הכספיים:

3 תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

4 תמצית דוחות רווח או הפסד ורווח כולל ביניים מאוחדים

5-7 תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

8-9 תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

10-16 ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ וחברה מאוחדת שלה (להלן - החברה) הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 ביוני 2024 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד והרווח הכולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת המידע הכספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 14 באוגוסט 2024

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
'גאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

31 בדצמבר	30 ביוני		
	2023	2023	
	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
			נכסים שוטפים
159,592	67,880	67,788	מזומנים ושווי מזומנים
13,799	51,134	45,453	פיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש
19,565	28,957	52,952	לקוחות וחייבים אחרים
-	-	71,050	נדלן להשקעה מוחזק למכירה
192,956	147,971	237,243	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים בלתי שוטפים
13,708	11,040	16,696	פיקדונות לזמן ארוך מוגבלים בשימוש
1,820,820	1,815,314	1,859,228	נדל"ן להשקעה מניב
1,213,615	1,160,567	1,217,284	נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות
-	8,651	-	אופציה לרכישת נדל"ן להשקעה
21	21	21	רכוש קבוע
3,048,164	2,995,593	3,093,229	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
3,241,120	3,143,564	3,330,472	סה"כ נכסים
			התחייבויות שוטפות
727,846	455,826	758,295	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים
10,597	10,491	10,814	חלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים
5,025	4,982	6,000	חלויות שוטפות של אגרות חוב
15,791	23,901	12,334	ספקים, קבלנים ונותני שירותים
23,724	27,115	18,624	זכאים אחרים ויתרות זכות
782,983	522,315	806,067	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
448,580	(*)393,490	487,275	אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
972,466	1,244,359	985,638	אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
1,421,046	1,637,849	1,472,913	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
9,460	7,110	9,460	הון מניות
819,403	(*)728,412	820,045	פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו
208,228	(*)247,878	221,987	יתרת רווח
1,037,091	983,400	1,051,492	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
3,241,120	3,143,564	3,330,472	סה"כ התחייבויות והון

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

ערן ענבים
מנכ"ל

אלכס וולקוב
סמנכ"ל כספים

חיים (הרש) פרידמן
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 14 באוגוסט 2024

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

תמצית דוחות רווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
	2023	2023	2024	2023		2024
אלפי ש"ח						
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)					
58,099	14,509	15,006	28,674	29,950	הכנסות דמי שכירות, אחזקת וניהול נכסים	
(5,287)	(1,008)	(1,183)	(2,319)	(2,268)	עלות השירותים והוצאות אחזקה	
52,812	13,501	13,823	26,355	27,682	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	
(46,065)	(2,486)	33,924	(12,566)	25,063	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	
(428)	(46)	(330)	(349)	(375)	הוצאות פרסום ושיווק	
(27,793)	(6,972)	(2,710)	(13,796)	(9,109)	הוצאות הנהלה וכלליות	
(851)	-	(729)	-	1,421	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	
(22,325)	3,997	43,978	(356)	44,683	רווח (הפסד) מפעולות	
6,504	1,206	1,094	3,511	2,570	הכנסות מימון	
(59,336)	(*) (20,143)	(23,570)	(*) (38,662)	(33,494)	הוצאות מימון	
(52,832)	(18,937)	(22,476)	(35,151)	(30,924)	הוצאות מימון, נטו	
(75,157)	(14,940)	21,502	(35,507)	13,759	רווח נקי (הפסד) ורווח (הפסד) כולל לתקופה	
רווח (הפסד) בסיסי למניה						
(1.00)	(**)(0.20)	0.23	(**)(0.48)	0.15	רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)	
75,280,620	74,101,000	94,603,196	74,101,000	94,603,196	כמות המניות ששימשה לחישוב הרווח הבסיסי למניה	
רווח (הפסד) מדולל למניה						
(1.00)	(**)(0.20)	0.23	(**)(0.48)	0.15	רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)	
75,280,620	74,101,000	94,767,010	74,101,000	94,767,010	כמות המניות ששימשה לחישוב הרווח המדולל למניה	

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	קרנות בעלי שליטה	קרן הון מהנפקת אופציות ותשלום מבוסס מניות	תקבולים ע"ח אופציות	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח							
<u>1,037,091</u>	<u>208,228</u>	<u>9,710</u>	<u>(2,732)</u>	<u>3,592</u>	<u>7,771</u>	<u>801,062</u>	<u>9,460</u>
13,759	13,759	-	-	-	-	-	-
642	-	-	-	642	-	-	-
<u>1,051,492</u>	<u>221,987</u>	<u>9,710</u>	<u>(2,732)</u>	<u>4,234</u>	<u>7,771</u>	<u>801,062</u>	<u>9,460</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2024 סה"כ רווח כולל לתקופה תשלום מבוסס מניות יתרה ליום 30 ביוני, 2024

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	קרנות בעלי שליטה	קרן הון מהנפקת אופציות	תקבולים ע"ח אופציות	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח							
<u>1,018,907</u>	<u>283,385</u>	<u>9,710</u>	<u>(2,732)</u>	<u>-</u>	<u>7,771</u>	<u>713,663</u>	<u>7,110</u>
(*)35,507	(*)35,507	-	-	-	-	-	-
<u>(*)983,400</u>	<u>(*)247,878</u>	<u>9,710</u>	<u>(2,732)</u>	<u>-</u>	<u>7,771</u>	<u>713,663</u>	<u>7,110</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2023 סה"כ הפסד כולל לתקופה יתרה ליום 30 ביוני, 2023

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

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

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	קרנות בעלי שליטה	קרן הון מהנפקת אופציות ותשלום מבוסס מניות	תקבולים ע"ח אופציות	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,029,348	200,485	9,710	(2,732)	3,592	7,771	801,062	9,460	יתרה ליום 1 באפריל, 2024
21,502	21,502	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
642	-	-	-	642	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
<u>1,051,492</u>	<u>221,987</u>	<u>9,710</u>	<u>(2,732)</u>	<u>4,234</u>	<u>7,771</u>	<u>801,062</u>	<u>9,460</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2024

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

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	קרנות בעלי שליטה	קרן הון מהנפקת אופציות	תקבולים ע"ח אופציות	פרמיה על מניות	הון מניות	
(*)998,340	(*)262,818	9,710	(2,732)	-	7,771	713,663	7,110	יתרה ליום 1 באפריל, 2023
(14,940)	(14,940)	-	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל לתקופה
<u>983,400</u>	<u>247,878</u>	<u>9,710</u>	<u>(2,732)</u>	<u>-</u>	<u>7,771</u>	<u>713,663</u>	<u>7,110</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2023

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 (מבוקר)

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

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2023	2023	2024
	אלפי ש"ח			
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)	
	(75,157)	(14,940)	(35,507)	13,759
	-	-	-	(2,430)
	46,065	2,486	12,566	(25,063)
	52,832	(*)18,937	35,151	30,924
		642		642
	(1,139)	(58)	505	695
	5	699	312	307
	(605)	(1,159)	(1,101)	(5,838)
	22,001	5,965	11,926	12,996
	(137,182)	(45,799)	(64,755)	(105,044)
	22,016	2,330	2,330	12,522
	45,064	11,520	7,729	(31,654)
	6,504	1,206	3,511	2,570
	(5,078)	(986)	(2,410)	(2,988)
	(68,676)	(31,729)	(53,595)	(124,594)
	-	12,873	-	30,473
	119,494	66,851	66,851	35,388
	93,341	-	-	-
	42,000	-	-	-
	(6,625)	(2,491)	(4,113)	(3,001)
	(217,795)	(2,613)	(167,445)	(5,345)
	(81,699)	(18,587)	(43,295)	(37,721)
	(51,284)	43,160	(148,002)	19,794
	(97,959)	17,396	(189,671)	(91,804)
	257,551	50,484	257,551	159,592
	159,592	67,880	67,880	67,788

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) נקי לתקופה מפעילות נמשכת

התאמות

הפסד (רווח) מביטול עסקאות רכישת נדל"ן להשקעה
ירידה (עליה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בהקמה, נטו
הוצאות מימון, נטו
תשלום מבוסס מניות
קישור (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים
גידול (קישור) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
גידול (קישור) בזכאים אחרים ויתרות זכות
מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה,
מקדמות וקרקעות
תמורה מביטול עסקאות לרכישת נדל"ן להשקעה
שינוי בפקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים בבנקים,
נטו
ריבית שהתקבלה במזומן
שינוי בפקדונות לזמן ארוך
מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים, נטו
תמורה מהנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה בניכוי הוצאות
הנפקה
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה למניות, בניכוי הוצאות
הנפקה
קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים
פירעון אגרות חוב לזמן ארוך
פירעון הלוואות לזמן ארוך לבנקים ומוסדות פיננסיים
ריבית ששולמה
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

נספח א' – פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2023	2023	2024
	אלפי ש"ח			
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)	
	15,849	23,758	11,749	23,758
			11,749	11,749

השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי

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

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

קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב, כגון: דירות מגורים להשכרה בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה וכדומה. מטרה נוספת של קרן להשקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה (ראו ביאור 13 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023). בעלי המניות בקרן להשקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות.

בהתאם לסעיף 3א64 לפקודה, חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 3א64(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין. למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים אלה, החברה עוסקת בנדל"ן מניב ומחזיקה בפרויקטים של דירות מגורים להשכרה ושטחי שירותים נלווים חלקם מניבים וחלקם בשלבי פיתוח בישראל. ליום 30 ביוני 2024 החברה עומדת בתנאים ובמגבלות המפורטים בסעיף 3א64(א) לפקודה.

פעילות החברה מתמקדת בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, דהיינו, רכישת והקמת דירות למגורים ונכסי נדל"ן הנלווים אליהן כגון: שטחים מסחריים, חנויות וכיו"ב, השכרתם ומתן שירותים הנלווים להשכרתם. בנוסף החברה עשויה להשקיע גם בהשקעות נוספות המותרות לקרן להשקעות במקרקעין, לרבות נדל"ן מסחרי מניב. למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, אזורים בנין (1965) בע"מ, חברה פרטית בשליטת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה) מחזיקה בכ- 37.37% מהונה המונפק של החברה (ללא דילול). בעל השליטה בחברת אזורים הינו מר הרשי פרידמן ובני משפחתו, באמצעות חברת אדריס סטאר בע"מ.

ב. עדכון הסכם הניהול

בהמשך לאמור בביאור 15 בדוחות הכספיים לשנת 2023, ביום 27 בדצמבר 2023, הודיעה חברת הניהול לחברה כי לאור השינויים במצב השוק היא נכונה לנהל מגעים עם החברה בנוגע להפחתת דמי הניהול המשולמים על פי הסכם הניהול וביצוע התאמות ועדכונים נוספים להסכמים, אם יידרשו ביתר מרכיבי התגמול, ובמסגרת זו גם להאריך את תקופת ההסכמים לתקופה נוספת.

ביום 13 ביוני 2024 אושרה התקשרות בהסכמי ניהול ויזום חדשים במסגרת האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לאחר אישורה בוועדת הביקורת ובדירקטוריון של החברה ביום 6 במאי, 2024 וביום 8 במאי, 2024 בהתאמה.

להלן עיקרי העדכונים בתנאי ההתקשרות אשר נכנסו לתוקף רטרואקטיבית מיום 1 בינואר 2024:

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

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

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

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

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

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

עדכון התגמול ההוני המגיע לחברת הניהול, כך שחלף זכאות לאופציות בשיעור של 5% מתוך כל הנפקה של ניירות ערך שתבוצע על ידי החברה, חברת הניהול תהיה זכאית למניות בשווי שיחושב מתוך נכסי החברה, בשיעור משתנה לפי היחס בין שווי השוק של החברה להון העצמי שלה, כדלקמן: חברת הניהול תהא זכאית מדי רבעון לתגמול הוני בדרך של הקצאת

ביאור 1 - כללי (המשך)

מניות של החברה בשווי של 0.04% לשנה מסך נכסי החברה, כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים (לפי העניין) שקדמו למועד התשלום ("שיעור ההקצאה"). במקרה שבו שווי שוק מניות החברה יעלה על 40% מההון העצמי, שיעור ההקצאה יעלה באופן לינארי עד לתקרה של 0.1% במקרה שבו שווי מניות החברה יעלה על 100%. כמות המניות שתוקצנה לחברת הניהול תחושב כחלוקה של התגמול ההוני בממוצע מחיר הסגירה של מניות החברה בבורסה ב- 30 ימי המסחר שקדמו לתום הרבעון שלפני מועד התשלום הרלוונטי.

בעקבות עדכון תנאי ההתקשרות כאמור לעיל, דמי הניהול בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 הסתכמו בסך של כ- 7.9 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 12.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. דמי הניהול בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 הסתכמו בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 6.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. סך זה כלל עדכון רטרואקטיבי של ההוצאה שהוכרה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 לסך של כ- 3.8 מיליון ש"ח לעומת דמי ניהול שהוכרו כהוצאה בסך של כ- 5.8 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2024.

ההוצאה שהוכרה בתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024, כללה סך של כ- 642 אלפי ש"ח בגין רכיב התגמול ההוני.

דמי היזום בתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 הסתכמו בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח ובסך של כ- 0.6 מיליון ש"ח, בהתאמה לעומת סך של כ- 2.3 מיליון ש"ח וסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. עלויות אלו נזקפו כחלק מעלות הנכסים בהקמה.

ג. גרעון בהון החוזר

בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 569 מיליון ש"ח וכ- 557 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) לאותו מועד. בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 הגרעון בהון החוזר הסתכם בסך של כ- 590 מיליון ש"ח וכ- 577 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) לאותו מועד. הגרעון האמור בהון החוזר נובע בעיקרו מסינון כהתחייבויות שוטפות של הלוואות בסך של כ- 758 מיליון ש"ח שהועמדו לחברה לרכישת קרקעות בייעוד לדיור להשכרה ולמימון הקמת פרויקטים בהקמה (אשקלון). בהתאם להסכמי המימון בין החברה לתאגידים הבנקאיים, מועד פירעון של הלוואות אלו חל ב- 12 החודשים העוקבים למועד הדוח על המצב הכספי. יצוין כי לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, מועד הפירעון של הלוואה שהועמדה לפרויקט בן שמן בסך של 226 מיליון ש"ח, הוארך עד ליום 25 ביולי 2025 - למידע נוסף ראה באור 6 להלן. באשר למימון מחדש בפרויקט אשקלון ראה באור 5 להלן.

הלוואה בסך של 245 מיליון ש"ח למימון פרויקט צומת פת בירושלים עומדת לפירעון ביום 13 בספטמבר 2024. החברה פועלת מול המלווה לשם הארכת ההלוואה לתקופה נוספת. במקביל החברה החלה לבחון חלופות מימון שתאפשרנה את הקמת הפרויקט ופועלת מול מספר גורמים מממנים, בנוסף למלווה הנוכחי לשם השגת מימון לליווי והקמת הפרויקט. למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, החברה נערכת להתחלת ביצוע חפירה ודיפון על פי היתר קיים. השווי ההוגן של הקרקעות ופרויקטים בהקמה, המוצגים במסגרת הנכסים הלא שוטפים (נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות) מסתכם ליום 30 ביוני 2024 לסך של כ- 1,217 מיליון ש"ח.

השימושים הצפויים של החברה בעתיד הנראה לעין כוללים בעיקר תשלומים בגין עסקאות לרכישת יחידות דיור בהן התקשרה החברה, תשלומי קרן וריבית בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים ומחזיקי אגרות החוב תשלומים בגין עלויות הקמה, תכנון ורישוי פרויקטים בייזום ועלויות שוטפות. המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כאמור כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושוי המזומנים של החברה, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, גיוס אשראי שיובטח בשעבוד על נכסי החברה, גיוס אשראי במסגרת הסכמי ליווי להקמת בנייני דיור להשכרה, מימוש הנכסים וגיוסי חוב והון. בנוסף, החברה פועלת מול התאגידים הבנקאיים למחזור והארכת מועדי הפירעון של ההלוואות המפורטות לעיל. לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, למועד אישור דוחות כספיים ביניים אלה, בהתבסס על הנתונים הקיימים למועד הדוח, אין בנתונים אלו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וקיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה בעתיד הנראה לעין בהגיע מועד פירעון.

ד. מלחמת "חרבות ברזל"

בהמשך לאמור בביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023, השפעתה של מלחמת "חרבות ברזל" על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה נכון לתאריך הדוח, היא זניחה. כמו כן, על אף שעד כה המלחמה לא השפיעה באופן מהותי על פעילות החברה, מצבה העסקי ותוצאות פעולותיה, בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את היקף השפעתה בעתיד.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים הביניים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 (להלן - "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. הדוחות אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 14 באוגוסט, 2024.

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

ג. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים ביניים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת. שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות השנתיים.

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

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

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

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

בבחינה שנעשתה למועד הדוח, אשר כללה בין היתר את גורמי ההשפעה הכלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, מחירי קרקעות ודמי שכירות נהוגים באזור, נמצא כי נכון ליום 30 ביוני 2024 לא חל שינוי מהותי בהנחות שעמדו בבסיס הערכות השווי של נכסי החברה ביחס למועד האחרון בו נערכו להם הערכות שווי, למעט הנכסים אור יהודה בית בפארק, אשדוד רובע ט"ז, רקפות ראשון לציון ואגמים אשקלון לגביהם נערכו הערכות שווי מלאות בידי שמאי חיצוני ובלתי תלוי, אשר בגין הערכות שווי אלו נרשמה עליית ערך מצטברת של כ- 50.6 מיליון ש"ח, מנגד לעלויות מימון שהווננו במהלך התקופה לקרקעות ונכסים בהקמה בסך של 25 מיליון ש"ח נזקפו כירידת ערך.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. המדיניות החשבונאית של החברה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות שיושמה בדוחות השנתיים של החברה לשנת 2023.
- ב. **תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:**

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 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 ובביאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

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

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופת עתידי (המשך)

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. 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.

ב. שיעורי השינויים במדדים ובשערי חליפין:

מדד המחירים לצרכן "ידוע"	מדד המחירים לצרכן "בגין"	
%	%	
1.90	2.10	<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:</u>
2.46	2.17	ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)
		ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
1.61	1.13	<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:</u>
1.36	0.97	ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)
		ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
3	3	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)
113.76	113.87	מדד (בנקודות) ליום 30 יוני 2024

ביאור 4 - שינוי במדיניות החשבונאית

בהתאם למדיניות החשבונאית אותה יישמה החברה עד לדוחות הכספיים ביניים ליום 30 ביוני 2023, כתבי אופציה שהוקצו לחברת הניהול טופלו כהסדר תשלום מבוסס מניות, המסולק במכשירים הוניים של החברה. מאחר שכתבי האופציה הוקצו בתמורה לשירותי ניהול בגין יעוץ וסיוע בגיוס הון, השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוקצו הופחת מתמורת ההנפקה של ההון שגויס וזאת מכיוון שתשלומים אלו במהותם מהווים עלויות המיוחסות במישרין לעסקה הונית. למידע נוסף ראה ביאור 3.ב.א. לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2023.

א. להלן השפעת השינוי במדיניות החשבונאית

השפעה על סעיפי הדוח על המצב הכספי

ליום 30 ביוני 2023			
כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
393,490	789	392,701	אגרות חוב – התחייבויות שאינן שוטפות
728,412	7,841	720,571	פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו
247,878	(8,630)	256,508	יתרת רווח
983,400	(789)	984,189	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

השפעה על סעיפי דוח על הרווח או הפסד - ליישום המדיניות החשבונאית החדשה היו השפעות זניחות על דוח הרווח והפסד לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023.

ביטול עסקת בני ברק

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

בנוסף, על פי תנאי הסכם הביטול, הוחלט כי ערבויות חוק המכר שניתנו לחברה בהתאם להסכם המכר, תישארנה בתוקף עד להשבת מלוא התמורה ששולמה למוכר לידי החברה. במידה שהמוכר ימכור דירות לצד ג' עוד לפני המועד האחרון להחזר, הוא יעביר לחברה את מלוא הכספים ששולמו לו על ידי הקונה בגין אותה דירה, והערבויות בגין אותה הדירה תבוטלנה. לביטול העסקה לא צפויה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.

פרויקט פארק הים בת ים

ביום 28 בדצמבר, 2020 התקשרה החברה עד צד שלישי שאינו קשור לחברה ("המוכר") בהסכם רכישה של 98 יחידות דיור. הדירות נרכשו בתנאי חוק המכר, תש"ל"ג 1973. בתקופת הדוח השקיעה החברה בפרויקט סך של כ-61.4 מיליון ש"ח בהתאם לתנאי התשלום בהסכם המכר. עד ליום 30 ביוני 2024 סך ההשקעה בפרויקט (ללא עלויות נלוות) עומדת על סך של כ-134 מיליון ש"ח (היתרה להשקעה בפרויקט נכון למועד זה עומדת על סך של כ-76.2 מיליון ש"ח).

פרויקט אשקלון

פרויקט בהקמה הכולל 196 יח"ד בשכונת אגמים. בהתאם לתנאי המכרז של חברת "דירה להשכיר" בו זכתה החברה, 100 דירות שתיכנינה מיועדות להשכרה ארוכת טווח שלא תפחת מ-15 שנה ברציפות, ויתרת 96 הדירות ניתנות למכירה פרטנית בשוק החופשי. ביום 9 ביולי 2024 נתקבל אישור אכלוס (טופס 4) למגרשי הדירות למכירה ועבודות ההקמה בגין דירות ההשכרה צפויות להסתיים ברבעון הרביעי לשנת 2024.

לאור האמור, החברה החלה לפעול לשיווק ומכירה של 96 יחידות דיור בשוק החופשי, ובהתאם סווגה את ערך כנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה. להערכת החברה, התמורה הצפויה ממכירת יחידות דיור אלו מסתכמת לסך של כ-150 מיליון ש"ח. בדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2024 סך של כ-71 מיליון ש"ח (שווי הוגן בניכוי עלויות להשלמה) בגין יחידות דיור למכירה סווג נלדן להשקעה מוחזק למכירה לאור צפי למכירת מחצית מהדירות למכירה בשנה הקרובה וזאת בסבירות גבוהה.

לאור הצגתן של כלל יחידות דיור למכירה בשווי הוגן, לא צפויה להיות השפעה מהותית על דוח הרווח והפסד של החברה בעקבות מכירתן.

כמו כן, ביום 12 באוגוסט 2024, החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי ("המלווה") למימון מחדש בקשר עם הפרויקט, אשר עיקריו הינם כמפורט להלן:

1. לחברה תועמד הלוואה בסך של 97.5 מיליון ש"ח ("ההלוואה"), אשר תחליף באופן חלקי מסגרת אשראי בסך של 144 מיליון ש"ח שהועמדה לחברה על-ידי המלווה לצורך הקמת כלל הפרויקט ("ההלוואה הקיימת"), וכן תועמד לחברה מסגרת לערבויות חוק מכר בסך של 150 מיליון ש"ח להבטחת מקדמות מרוכשים בגין יחידות דיור המיועדות למכירה ("הערבויות").
2. ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 0.6%.
3. קרן ההלוואה תיפרע באמצעות תשלומים רבעוניים במשך תקופה בת 30 חודשים, כאשר כל אחד מהתשלומים כאמור יהיה שווה לסכום הגבוה מבין: (א) שיעור של 65% מסך התמורה שתתקבל בידי החברה במהלך אותו רבעון ממכירת יחידות דיור המיועדות למכירה; ו- (ב) 10 מיליון ש"ח (התשלום הראשון יחול לאחר שני רבעונים בסך מינימאלי של 20 מיליון ש"ח). במועד התשלום האחרון תיפרע יתרת קרן ההלוואה, ובלבד שלא נפרעה קודם לכן על-פי ס"ק זה.
4. במסגרת הסכם המימון החברה התחייבה ליצור לטובת המלווה שעבוד על זכויותיה ביחידות דיור המיועדות למכירה בפרויקט.

הסכם המימון מותנה בקבלת אישורה של חברת "דירה להשכיר", אשר להערכת החברה צפוי להתקבל.

יצוין כי נכון למועד אישור דוחות כספיים ביניים אלו החברה מנהלת מגעים עם המלווה להעמדת הלוואה בקשר עם 100 יחידות דיור בפרויקט המיועדות להשכרה, אשר צפויה להחליף את מלוא יתרת ההלוואה הקיימת.

הלוואה בקשר לרובע הבינלאומי

בהמשך לאמור בביאור 8(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023, בחודש מאי 2024 החברה הגיעה להסכמות עם הבנק ובמסגרתן הלוואה הווארכה לשנה נוספת בסכום של כ- 96.4 מיליון ש"ח וזאת עד ליום 31 במאי 2025 ותישא ריבית שנתית של פריים בתוספת 0.8%.

הלוואה בקשר לנופי בן שמן

בהמשך לאמור בביאור 8(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023, במהלך הרבעון השני לשנת 2024, התקשרה החברה עם התאגיד הבנקאי להארכת מועד הפירעון של הלוואה על סך של 237 מיליון ש"ח אשר תישא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 0.8% עד ליום 25 ביולי, 2024. לאחר משא ומתן להארכת הסכם הלוואה לתקופה נוספת של 12 חודשים, החברה הגיעה להסכמות עם התאגיד הבנקאי כדלקמן:

- א. סך של כ- 10.5 מיליון ש"ח יועמד לחברה לתקופה של 3 חודשים. סך זה צפוי להיפרע מתקבולים מהחזרי מע"מ שנדרשו ע"י החברה או ממקורותיה העצמיים.
- ב. כחלק מההסכמות על חיזוק הביטחונות בהלוואה, ליום 30 ביוני 2024 החברה הפקידה בפקידון סך של כ- 26.5 מיליון ש"ח בחשבון אשר שועבד לטובת התאגיד הבנקאי אשר ישמש לפירעון החוב או לצורך השקעות עתידיות לקידום הפרויקט.
- ג. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, יתרת הלוואה בסך של כ- 226 מיליון ש"ח הווארכה עד ליום 25 ביולי 2025. יתר תנאי הלוואה נותרו ללא שינוי.

ביאור 7 - הנפקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה

במהלך חודש יוני 2024, ביצעה החברה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בסך של 38 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), במחיר של 93.6 אגרות לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') אשר משקף תשואה לפדיון בשיעור של 4.13%, בתמורה כוללת ברוטו בסך של 35.6 מיליון ש"ח, כך של- 30 ביוני 2024 ערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') של החברה הינו כ-256 מיליון ש"ח ערך נקוב.

ביאור 8 - התחייבויות תלויות
מידטאון חיפה

בהמשך לאמור בביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023, ביום 31 בדצמבר 2020, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים (ביחד: "המוכר"), בהסכמים מותלים ובהסכם אופציה לרכישה של כ- 210 יחידות דיור בתוספת שטחי מסחר ומשרדים, בארבעה פרויקטים שונים בעיר התחתית ובשכונת בת גלים בחיפה. במהלך החציון השני של שנת 2022 הסתיימה תקופת התנאי המתלה של שלושה מארבעת הפרויקטים בחיפה (אשר כללו יחד כ- 90 יחיד) והחברה החליטה שלא לחדש ההסכמים שפקעו. ביום 31 בדצמבר, 2023 שהינו המועד האחרון להתקיימות התנאי המתלה בהסכם האופציה, לא התקיימו התנאים המתלים לקיום ההסכם הרביעי (הסכם האופציה), ובהתאם הודיעה החברה למוכר כי האופציה לא נכנסה לתוקף ופנתה לנאמן בדרשה להשבת סך של 8 מיליון ש"ח שהופקדו בנאמנות. ביום 13 בפברואר 2024, הגיש המוכר תביעה לבית המשפט המחוזי בתל אביב, ובה תבע סעד הצהרתי כי התנאים המתלים התקיימו והאופציה נכנסה לתוקף וכי על החברה להודיע האם היא מממשת את האופציה או לא. ביחד עם התביעה הגיש המוכר בקשה לצו מניעה זמני במעמד צד אחד שיורה לנאמן שלא להשיב את הסך האמור לידי החברה, עד לסיום ברור התביעה העיקרית. ביום 17 במרץ 2024, ניתנה החלטה בבקשה לצו מניעה זמני. בית המשפט דחה את בקשת התובעת והורה לנאמנים להשיב את הסך של 8 מיליון ש"ח לחברה בכפוף למסירת התחייבות בכתב של החברה לשמירה רצופה של מקורות נזילים, המספיקים לתשלום סך של 8 מיליון ש"ח, ככל שהדבר יידרש בעתיד, עד להכרעה סופית בתביעה. ביום 27 במרץ 2024, השיבו הנאמנים לחברה את הסך האמור.

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

ביום 10 באפריל 2024 הוגשה על ידי המוכר בקשה לתיקון כתב התביעה במסגרתו התבקש בית המשפט לאשר את תיקון כתב התביעה כך שהתביעה תהא תביעה כספית על סך של 15 מיליון ₪ (מוגבל לצרכי אגרה). בכתב התביעה המתוקן טענה התובעת כי התנאים המתלים בהסכם אופציה שנחתם עם החברה התקיימו, ולכן על החברה לשלם את "תמורת האופציה" הקבועה בהסכם בסך 8 מיליון ש"ח, וכן פיצויים בסך של כ- 18 מיליון ש"ח, בגין נזקים נוספים שלטענת התובעת נגרמו לה. עוד מבקשת התובעת לפסוק לזכותה פיצויים עונשיים על סך של 1 מיליון ש"ח. ביום 16 ביוני 2024 הוגש כתב תביעה מתוקן. על החברה להגיש כתב הגנה עד ליום 2 באוקטובר 2024. למועד אישור דוחות כספיים ביניים אלו, בהתאם לעמדת יועציה המשפטים של החברה, סיכויי התביעה להצהרה כי התנאים המתלים התקיימו ולקבלת "תמורת האופציה" בסך 8 מיליון ש"ח נמוכים מ-50%. ובהתייחס לטענות בעניין הנזקים הנוספים שלטענת התובעת נגרמו לה לא ניתן להעריך בשלב מוקדם זה את סיכויי התביעה.

בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת

ביום 10 במאי 2023 הומצאה לחברה בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת בהתאם להוראות סעיף 198 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (: "בקשת האישור" ו- "חוק החברות", בהתאמה) אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו על ידי בעל מניות בחברה כנגד החברה, חברת הניהול של החברה, אזורים חברה להשקעות בפתוח ובנין בע"מ (להלן - אזורים) ונושאי משרה ודירקטורים בחברה.

בהמשך לאמור בביאור 15(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023, ביום 31 בדצמבר 2023 הגישו החברה ויתר המשיבים את תשובותיהם לבקשת האישור, במסגרתן דחו את טענות המבקש. לתשובות החברה והמשיבים צורפו חוות דעת כלכלית וכן חוות דעת שמאית. בהתאם להחלטת בית המשפט, המבקש הגיש את תגובתו ביום 28 באפריל, 2024 והתקיים דיון מקדמי בתיק ליום 21 במאי 2024 ונקבע דיון מקדמי נוסף בתיק ליום 24 בנובמבר 2024. בהתאם לעמדת יועציה המשפטים של החברה, הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ-50%.

ביאור 9 - מכשירים פיננסיים

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני			
2023		2023		2024	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח					
208,862	226,952	196,976	226,988	242,161	263,913
216,000	226,653	156,960	170,695	223,440	229,362
824,657	983,573	1,116,246	1,256,258	805,120	996,968

אגרות חוב
סחירות (*)
אגרות חוב
סחירות
הניתנות
להמרה
למניות
החברה (*)
הלוואות
לזמן ארוך
(**)

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

(**) השווי ההוגן של ההלוואות נמדד באמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים. שיעור ההיוון ששימש לצורך הערכת שיטת היוון תזרימי המזומנים ליום 30 ביוני, 2024 הינו 5.18% כאשר בתקופה המקבילה אשתקד עמד על 4.06%.

ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

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

הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה עצמה

ליום 30 ביוני 2024

אזורים
Living
שכירות ארוכת טווח

מידע כספי נפרד ליום 30 ביוני 2024

התוכן

עמוד

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

לכבוד
בעלי המניות של
ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ

**דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970**

מבוא

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

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 14 באוגוסט 2024

31 בדצמבר		30 ביוני		
2023	2023	2024		
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
נכסים שוטפים				
159,586	67,860	67,783	מזומנים ושווי מזומנים	
8,173	40,612	37,889	פיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים	
18,943	28,142	52,671	לקוחות וחייבים אחרים	
-	-	71,050	נדלן להשקעה מוחזק למכירה	
186,702	136,614	229,393	סה"כ נכסים שוטפים	
נכסים בלתי שוטפים				
1,763	1,748	1,796	פיקדונות לזמן ארוך מוגבלים בשימוש	
579,508	569,502	605,266	השקעות בחברה מוחזקת	
488,420	489,414	496,428	נדל"ן להשקעה מניב	
1,213,615	1,160,567	1,217,284	נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע	
-	8,651	-	אופציה לרכישת נדל"ן להשקעה	
21	21	21	רכוש קבוע	
2,283,327	2,229,903	2,320,795	סה"כ נכסים בלתי שוטפים	
2,470,029	2,366,517	2,550,188	סה"כ נכסים	
התחייבויות שוטפות				
727,846	455,826	758,295	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים	
5,025	4,982	6,000	חלויות שוטפות של אגרות חוב	
1,645	1,616	1,692	חלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים	
15,346	22,795	12,084	ספקים, קבלנים ונותני שירותים	
13,177	17,921	8,101	זכאים אחרים ויתרות זכות	
763,039	503,140	786,172	סה"כ התחייבויות שוטפות	
התחייבויות שאינן שוטפות				
448,580	(*)393,490	487,275	אגרות חוב ואגרות חוב להמרה	
102,376	377,319	103,474	אשראי לזמן ארוך מתאגידים ומוסדות פיננסיים	
118,943	109,168	121,775	הלוואה מחברה מוחזקת	
669,899	879,977	712,524	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	
הון				
9,460	7,110	9,460	הון מניות	
819,403	(*)728,412	820,045	פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו	
208,228	(*)247,878	221,987	יתרת רווח	
1,037,091	983,400	1,051,492	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	
2,470,029	2,366,517	2,550,188	סה"כ התחייבויות והון	

(*) תיאום למפרע בגיו שינוי במדיניות החשבונאית – ראה ביאור 9

ערן ענבים
מנכ"ל

אלכס וולקוב
סמנכ"ל כספים

חיים (הרש) פרידמן
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 14 באוגוסט 2024

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
14,568	3,679	3,890	7,066	7,741	הכנסות דמי שכירות, אחזקת וניהול נכסים
(1,325)	(302)	(290)	(720)	(570)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
13,243	3,377	3,600	6,346	7,171	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
(82,965)	(29,886)	6,824	(42,966)	(5,337)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
(274)	(11)	(313)	(262)	(317)	בהקמה, נטו
(27,741)	(6,962)	(2,710)	(13,786)	(9,109)	הוצאות פרסום ושיווק
(851)	-	(729)	-	1,421	הוצאות הנהלה וכלליות
(98,588)	(33,482)	6,672	(50,668)	(6,170)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
					רווח (הפסד) מפעולות
5,502	947	817	3,013	2,077	הכנסות מימון
(13,086)	(3,945)*	(4,886)	(8,861)*	(7,906)	הוצאות מימון
(7,584)	(2,998)	(4,069)	(5,848)	(5,829)	(הוצאות) מימון, נטו
31,015	21,540	18,899	21,009	25,758	חלק החברה בתוצאות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת
(75,157)	(14,940)	21,502	(35,507)	13,759	השווי המאזני
(75,157)	(14,940)	21,502	(35,507)	13,759	רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה
					רווח (הפסד) נקי ורווח כולל לתקופה

(* תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות החשבונאית – ראה ביאור 9

תמצית נתונים על תזרים המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2023	2024	2024	
אלפי ש"ח					
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
(75,157)	(14,940)	21,502	(35,507)	13,759	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת רווח נקי(הפסד) לתקופה מפעילות נמשכת
התאמות					
(31,015)	(21,540)	(18,899)	(21,009)	(25,758)	חלק הקבוצה בתוצאות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
		420		(2,430)	הפסד (רווח) מביטול עסקת רכישת נדל"ן להשקעה
82,965	29,886	(6,824)	42,966	5,337	הפסד (רווח) משינוי בשווי ההונגן של נדל"ן להשקעה, מקדמות, קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
7,584	2,998	4,069	(*)5,848	5,829	הוצאות מימון, נטו
	-	642		642	תשלום מבוסס מניות
(877)	625	76	960	354	קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
603	(316)	(1,085)	138	503	גידול (קיטון) בזכאים אחרים ויתרות זכות
(146)	(250)	(11,164)	(320)	(5,813)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת
(16,043)	(3,537)	(11,263)	(6,924)	(7,577)	
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה					
(137,295)	(45,502)	(20,555)	(64,695)	(105,044)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע
22,016	2,330	-	2,330	12,522	תמורה מביטול עסקת רכישת קרקע שינוי בפיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים בבנקים, נטו
38,102	10,676	(28,492)	5,663	(29,716)	ריבית שהתקבלה במזומן גביית הלוואות לזמן ארוך מחברה מוחזקת, נטו
5,502	947	817	3,013	2,077	שינוי בפקדונות לזמן ארוך
14,701	2,596	(1,026)	5,897	2,832	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה
429	461	(27)	444	(33)	
(56,545)	(28,492)	(49,283)	(47,348)	(117,362)	
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
-	-	12,873		30,473	קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
119,494	66,851	35,388	66,851	35,388	תמורה מהנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה בניכוי הוצאות הנפקה
93,341	-	-	-	-	תמורה מהנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה
42,000	-	-	-	-	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאים וממוסדות פיננסיים
(6,625)	(2,491)	(3,001)	(4,113)	(3,001)	פירעון אגרות חוב לזמן ארוך
(206,658)	(395)	(412)	(160,782)	(820)	פירעון הלוואות לזמן ארוך לבנקים ומוסדות פיננסיים
(59,924)	(14,230)	(17,345)	(30,370)	(28,904)	ריבית ששולמה
(18,372)	49,735	27,503	(128,414)	33,136	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
(90,960)	17,706	(33,043)	(182,686)	(91,803)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
250,546	50,154	100,826	250,546	159,586	
159,586	67,860	67,783	67,860	67,783	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(* תיאום למפרע בגין שינוי במדיניות החשבונאית – ראה ביאור 9

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

נספח א' - פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	אלפי ש"ח				
	(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
15,736	23,758	11,749	23,758	11,749	השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי

1 – כללי

א. הישות המדווחת

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

קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב, כגון: דירות מגורים להשכרה, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה וכדומה. מטרה נוספת של קרן להשקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה (ראה באור 13 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023). בעלי המניות בקרן להשקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות.

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

למועד אישור המידע הכספי, אזורים בנין (1965) בע"מ, חברה פרטית בשליטת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבניין בע"מ (חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה) מחזיקה (במישרין ובעקיפין) בכ-37.37% מהונה המונפק של החברה (ללא דילול).

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

ב. כללי

לעיל תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2024 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 138 (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד.

יש לקרוא את תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים זה ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 וביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2024.

ג. גירעון בהון החוזר

ליום 30 ביוני 2024 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-557 מיליון ש"ח. לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ-577 בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) ליום 31 בדצמבר 2023.

הגירעון האמור בהון החוזר נובע בעיקרו מסיווגן כהתחייבויות שוטפות של הלוואות בסך של כ-758 מיליון ש"ח שהועמדו לחברה לרכישת קרקעות ביעוד לדיור להשכרה ולמימון הקמת פרויקטים בהקמה (אשקלון). בהתאם להסכמי המימון בין החברה לתאגידים הבנקאיים, מועד פירעונן של הלוואות אלו חל ב-12 החודשים העוקבים למועד הדוח על המצב הכספי. בדבר הארכת הלוואות ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2024.

השימושים הצפויים של החברה בעתיד הנראה לעין כוללים בעיקר תשלומים בגין עסקאות לרכישת יחידות דיור בהן התקשרה החברה, תשלומי קרן וריבית בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים, תשלומים בגין עלויות הקמה, תכנון ורישוי פרויקטים בייזום ועלויות שוטפות. המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כאמור כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, גיוס אשראי שיובטח בשעבוד על נכסי החברה, גיוס אשראי במסגרת הסכמי ליווי להקמת בנייני דיור להשכרה, וגיוסי חוב והון במידה ויידרשו. בנוסף, החברה פועלת מול התאגידים הבנקאיים למחזור והארכת מועדי הפירעון של הלוואות המפורטות בביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2024.

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

2 – עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זו, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2023

המידע הכספי הנפרד אושר לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 14 באוגוסט 2024.

3 – נדל"ן להשקעה

בקשר עם מידע ועדכונים בגין הפרויקטים של החברה, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.

4 – הלוואות ואשראי מתאגידים פיננסיים ומנותני אשראי אחרים

בקשר הלוואה בפרויקט בן שמן ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.

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

בקשר להנפקת אגרות חוב בתמורה לסך של 35.6 מיליון ש"ח, ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024

6 – חייבים

בקשר לפרויקט חיפה והליך משפטי בפרויקט ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.

7 – בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת

בקשר לבקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת שהומצאה לחברה, ועמדת יועציה המשפטיים, הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ-50%, ראה באור 8 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.

8 – עדכון הסכם הניהול

בקשר לעדכון ההסכם ראה באור 1' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.

9 – שינוי במדיניות החשבונאית

בהתאם למדיניות החשבונאית אותה יישמה החברה עד לדוחות הכספיים ביניים ליום 30 ביוני 2023, כתבי אופציה שהוקצו לחברת הניהול טופלו כהסדר תשלום מבוסס מניות, המסולק במכשירים הוניים של החברה. מאחר שכתבי האופציה הוקצו בתמורה לשירותי ניהול בגין יעוץ וסיוע בגיוס הון, השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוקצו הופחת מתמורת ההנפקה של ההון שגויס וזאת מכיוון שתשלומים אלו במהותם מהווים עלויות המיוחסות במישרין לעסקה הונית. למידע נוסף ראה ביאור 3.יב.א. לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2023.

א. להלן השפעת השינוי במדיניות החשבונאית

השפעה על סעיפי הדוח על המצב הכספי

ליום 30 ביוני 2023			
כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
393,490	789	392,701	אגרות חוב- התחייבויות שאינן שוטפות
728,412	7,841	720,571	פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו
247,878	(8,630)	256,508	יתרת רווח
983,400	(789)	984,189	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

השפעה על סעיפי דוח על הרווח או הפסד - ליישום המדיניות החשבונאית החדשה היו השפעות זניחות על דוח הרווח והפסד לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023.

10 – מלחמת חרבות ברזל

בקשר להשלכות מלחמת חרבות ברזל, ראה ביאור 1ד לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.

ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 30 ביוני 2024

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

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

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

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

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

1970-

הצהרת מנהל כללי

אני, ערן עזרא ענבים, מצהיר כי:

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

14 באוגוסט 2024

תאריך

ערן עזרא ענבים, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אלכס וולקוב, מצהיר כי:

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

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

14 באוגוסט 2024

אלכס וולקוב, סמנכ"ל כספים

תאריך

- יוסי ברק
- שמאי מקרקעין
- משה פרידמן
- מהנדס ושמאי מקרקעין
- נעמי קפלנר
- שמאית מקרקעין
- מיכל שימקיץ
- שמאית מקרקעין
- רענן דוד
- כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין
- יואב שיינקין
- שמאי מקרקעין
- מיטל אסא
- רו"ח (C.P.A.), מנכ"לית
- שרית אלוני
- שמאית מקרקעין
- דורית גבר רוט
- עורכת דין (L.L.B.) ושמאית מקרקעין
- אבנר גזפן
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- אלי כהן
- כלכלן, שמאי מקרקעין
- ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
- ניא יופה
- רו"ח (C.P.A.) ושמאי מקרקעין
- רונו רוזנטל
- כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- עידו כהן
- כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
- ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
- שרון רומי
- כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
- ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
- איתי חן
- כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
- ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
- יונתן הלחמי
- בוגר מדעי המחשב (B.sc.)
- ושמאי מקרקעין
- שיי טנרי
- כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- אלירן עמר
- כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- אודר ארדיטי
- כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- קים קרונברג
- כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
- דורון יוכירוביץ
- כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- יקיר עמר
- כלכלן, שמאי מקרקעין
- ומוסמך במשפטים (M.A.)
- ילנה אפשטיין
- מהנדסת אדריכלות (M.E.)
- ושמאית מקרקעין
- מתן משה חמאוי
- כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- מתן יעקב
- בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
- ברק לב
- בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
- ניר טולדנו
- כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
- ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
- יעלה יהודאי
- כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
- גילי בורשטיין גולדנרוך
- עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
- מירי ברקו
- כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
- אור אביטן שלו
- כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
- שחר טרופ
- כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- סיון אלקיים
- כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
- שי סבג
- כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- דניאל גור
- כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
- אלון דולב
- כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
- ושמאי מקרקעין
- שיר פרימר
- כלכלנית (B.A.)
- יובל ארבל
- מהנדס תעשייה וניהול
- ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
- זהבה זריהון
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
- מור דיין
- כלכלנית (B.A.)
- עייב גרוס
- כלכלנית (B.A.)
- נעמה מלכא
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
- הדס בורוכוב
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

שומת מקרקעין מקיפה

פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח למגורים

חלקות 206 ו-207 בגוש 6231

שכונת "בית בפארק", אור יהודה



הערכה ליום 30.6.2024

12 באוגוסט 2024
מספרנו: 39551.42/30.596

לכבוד,
ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

ג.א.ג.

שומת מקרקעין מקיפה
פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח למגורים
שכונת "בית בפארק", אור יהודה
(חלקות 206 ו-207 בגוש 6231)

1. מטרת ההערכה

התבקשנו על ידי מר ערן ענבים, מנכ"ל חברת ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן: "החברה"), להעריך את שווי הנכס הנדון כמפורט בסעיף 5 להלן – במכירה מקונה מרצון למוכר מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות הדעת המקיפה נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ותפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו 30.6.2024.

3. פרטי המשרד והשמים המעריכים

משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' פעיל מאז שנת 1998. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, רשויות מקומיות, חברות בניה, מוסדות פיננסיים וחברות ביטוח. הערכת שווי זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין רענן דוד ושיי טנרי. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמות מקרקעין. שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000. בוגר התכנית לשמות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005. עוסק בשמות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

שיי טנרי – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול B.A בהתמחות מימון, מהמסלול האקדמי המכללה למנהל.

בעל תואר שני בהתמחות מימון M.B.A במנהל עסקים, מהאקדמית תל אביב – יפו.

עוסק במתן הערכות שווי נכסי מקרקעין לצרכים מגוונים, וכן בבחינות כדאיות כלכליות טרום ביצוע עסקאות לשימושים שונים, ליווי וייעוץ בביצוע עסקאות לרכישת נכסי נדל"ן, ערכת דוחות אפס לצרכי מימון ועוד.

עוסק בשמות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2018 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2019 (רישיון מס' 415160).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמים

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 10.6.2024.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, אשר נחתם בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירות בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

6231		גוש
207	206	חלקה
4,884	7,295	שטח חלקה רשום (מ"ר)
פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח הכולל 8 בנייני מגורים בני 10 קומות מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף, ובסה"כ 364 יח"ד		מהות הנכס
זכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל (קרקעות רשות הפיתוח)		הזכויות המשפטיות
רח' החרמון ושד' שמעון פרס, שכונת "בית בפארק", אור יהודה		מיקום

6. מועד הביקור בנכס

נערכו מספר ביקורים במקום, כאשר האחרון מבניהם נערך ע"י עדי אוריאל - מתמחה ממושרדנו, ביום 23.7.2024.

7. תיאור הסביבה

נשוא חוות הדעת ממוקם בשכונת מגורים חדשה בצפון אור יהודה, הידועה כשכונת "בית בפארק".

השכונה ממוקמת מצפון לכביש מס' 461 ולשכונת "נווה סביון", מצפון-מערב ובסמוך ל"צומת סביון", ממערב לכביש ארצי מס' 4622 ולחטיבת קרקע עליה מתוכננת להיבנות שכונת מגורים חדשה בתחומה המוניציפאלי של העיר קריית אונן, מצפון-מזרח ל"צומת השומר" ומדרום-מזרח ובסמוך למחנה יעקב דורי ("תל השומר").

שכונת "בית בפארק" הינה שכונה חדשה המתפרשת על פני כ- 340 דונם, בה מתוכננות להיבנות כ- 2,350 יח"ד (מתוכן יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח ויחידות דיור במתכונת "מחיר למשתכן"), שטחי ציבור ושטחי מסחר ותעסוקה, במסגרת תכנית מפורטת תמ"ל/1005. השכונה מתאפיינת בבנייני מגורים בני 11-14 קומות, לצד מבני ציבור, מסחר ותעסוקה.

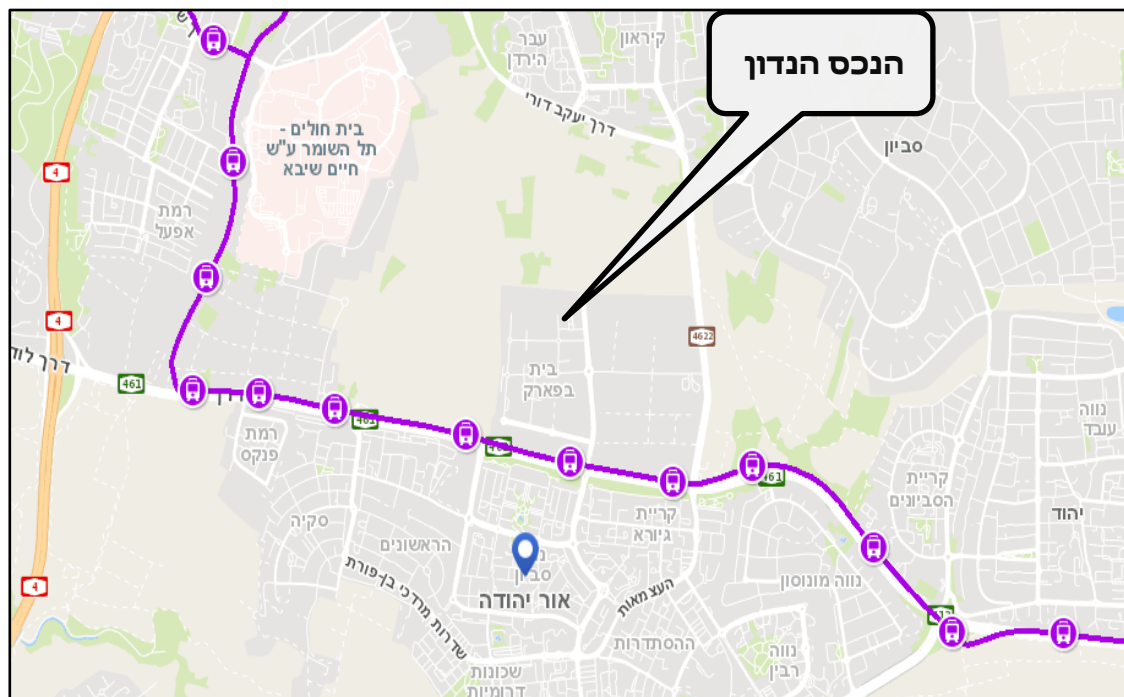
האזור נהנה מנגישות טובה באמצעות הקרבה לעורקי תנועה ראשיים באזור כגון כביש מס' 461 ("דרך לוד") וכביש מס' 4622.

ציון, כי מדרום ובמרחק של כ- 600 מ' (בקו אווירי) ממתחם הנכס הנדון, עתיד לעבור תוואי הרכבת הקלה "הקו הסגול"¹, והתחנות הסמוכות לנכס הינן "נווה סביון" ו"יגאל אלון".

נכון למועד הביקור בנכס, השכונה בשלבי אכלוס מתקדמים.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס הנדון

(סימון סכמתי - להמחשה בלבד)



¹ הקו הסגול עתיד לחבר את הערים – אור יהודה, יהוד מונסון, תל אביב, גבעתיים, רמת גן, גבעת שמואל וקריית אונן. עפ"י תכנית עבודה לתשתיות התחבורה בישראל - משרד התחבורה, הצפי הנוכחי להפעלת הקו הינו במהלך שנת 2027.

8. תיאור הנכס

על חלקות 206 ו- 207 בגוש 6231 הוקם פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח, שנבנה בשמונה בניינים נפרדים בני 10 קומות מעל קומת קרקע הכוללים 364 יח"ד.

8.1 תיאור החלקות

חלקה 206:

על חלקה 206 בנויים 5 בנייני מגורים הכוללים 220 יח"ד סה"כ (3 בניינים הכוללים 48 יח"ד בכל בניין ו- 2 בניינים נוספים הכוללים 38 יח"ד בכל בניין). הבניינים כוללים בינוי בן 10 קומות, מעל קומת קרקע ו- 2 קומות מרתף משותפות לחניה ואחסנה.

גבולות החלקה:

מצפון – גבול משותף עם מגרש מס' 700 ביעוד "שביל" לפי תכנית תמל/1005 ומעברו הצפוני מגרש מס' 500 ביעוד ל"מבנים ומוסדות ציבור" עליו גן ילדים, בסמוך אליו ממזרח מגרש מס' 400 ביעוד שצ"פ ומגרש מס' 29 לפי תכנית 508-0255349 ביעוד "מגורים ד" לבניה בגובה 13 קומות.

ממזרח – חזית מזרחית ברוחב של כ- 95 מ' לשד' שמעון פרס ומעברן מגרש מס' 21 לפי תכנית 508-0255349 ביעוד "מגורים ד" - 4 בנייני מגורים בני 12 קומות מעל קומת קרקע בשלבי הקמה.

מדרום – חזית דרומית ברוחב של כ- 120 מ' לרח' חרמון ומעברו חלקו הצפוני של מגרש מס' 108 לפי תכנית תמל/1005 ביעוד "מגורים ד" לבניה בגובה 11 קומות.

ממערב – חזית מערבית ברוחב של כ- 38 מ' לרח' מצדה, ומעברו מגרש מס' 401 לפי תכנית תמל/1005 ביעוד שצ"פ וחלקה 207 המהווה חלק מהנכס הנדון.

חלקה 207:

על חלקה 207 בנויים 3 בנייני מגורים הכוללים 144 יח"ד סה"כ (48 יח"ד בכל בניין). הבניינים כוללים בינוי בן 10 קומות, מעל קומת קרקע ו- 2 קומות מרתף משותפות לחניה ואחסנה.

גבולות החלקה:

מצפון – גבול משותף עם מגרש מס' 501 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עפ"י תכנית תמ"ל/1005, עליו מתוכננים להיבנות בית ספר, גני ילדים, מעונות ובית כנסת.

ממזרח – גבול משותף עם מגרש מס' 401 שייעודו שצ"פ כאמור, ומעברו רח' מצדה וחלקה 206 המהווה חלק מהנכס הנדון.

מדרום – חזית דרומית ברוחב של כ- 120 מ' לרח' חרמון ומעברו מגרש מס' 107 לפי תכנית תמל/1005 ביעוד "מגורים ד" לבניה בגובה 11 קומות.

ממערב – גבול משותף עם מגרש מס' 701 ביעוד "שביל" לפי תכנית תמל/1005 ומעברו מגרש מס' 103 ביעוד "מגורים ד" לבניה בגובה 11 קומות.

תצלום אוויר עם סימוני² החלקות

(תצלום אוויר משנת 2023 מתוך אתר ה-GIS של עיריית אור יהודה)



8.2 תיאור כללי של הפרויקט

סה"כ 364 יחידות הדיור בפרויקט הינן להשכרה לטווח ארוך בהתאם להנחיות "בנייה להשכרה למגורים" ובהתאם לתנאי המכרז במסגרתו נרכשו הזכויות במקרקעין, כמפורט בהרחבה בהמשך.

התפלגות הדירות בפרויקט:

שטח "פלדלת" ממוצע ליח"ד (מ"ר)	סה"כ יח"ד בפרויקט	טיפוס יח"ד
63	1	דירת גן 2 חדרים
81	16	דירת גן 3 חדרים
103	5	דירת גן 4 חדרים
125	8	דירת גן 5 חדרים
63	9	דירת 2 חדרים
82	122	דירת 3 חדרים
103	103	דירת 4 חדרים
125	72	דירת 5 חדרים
137	28	דופלקס גג 5 חד'
	364	סה"כ

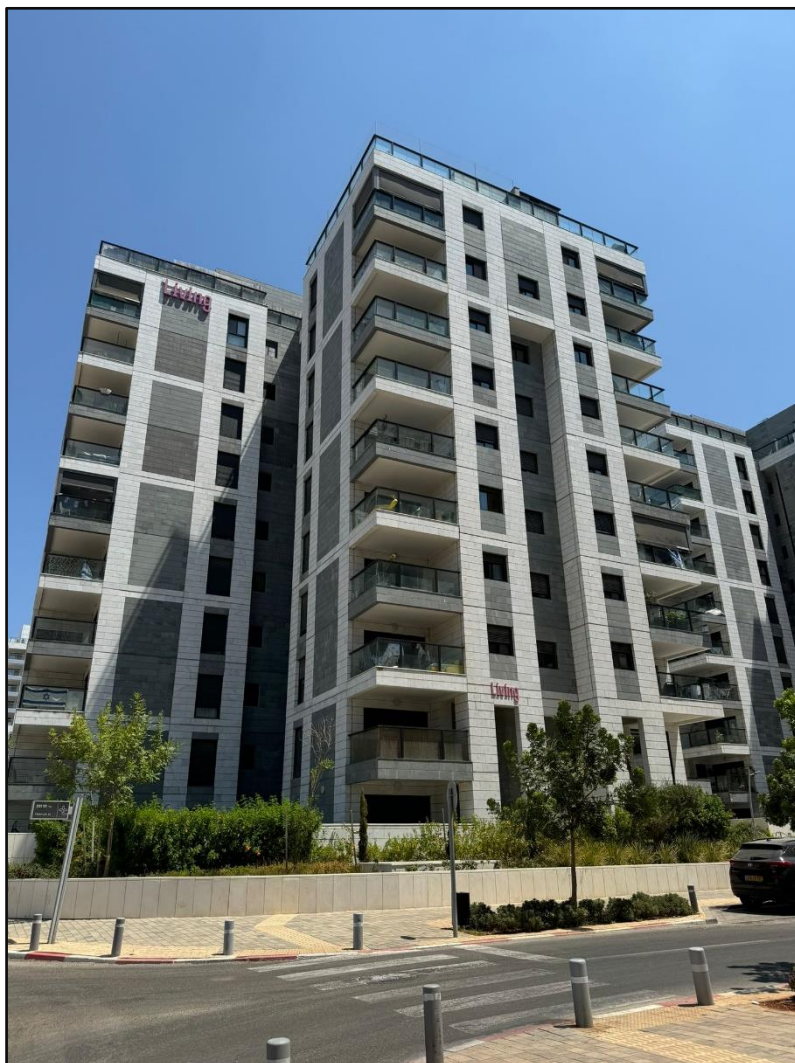
² סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

סטנדרט הבניה – רמת הגמר בשטחים המשותפים ובדירות בסיסית, בהתאם לתקני "בניה ירוקה". השטחים המשותפים כוללים: לובי כניסה בגובה כפול ובו פינת ישיבה, חיפוי קירות באריחים דקורטיביים בשטחים המשותפים, דלתות כניסה לבניינים עם מערכת כניסה ממוחשבת, תקרות גבס עם תאורה שקועה וגופי תאורה תלויים, חדר דיירים, חדר כושר, מערכות מיזוג אוויר, מערכת אבטחה, מערכות כיבוי אש "ספרינקלרים", ריצוף אבן משתלבת בשטחי החצר, שטחים מגוננים, ורצפת בטון מוחלק בחניון.

בדירות המגורים – מיזוג אוויר מרכזי בכל הדירות, ריצוף "גרניט פורצלן", דלת כניסה מפלדה, מקלחון זכוכית, אמבטיה, חיפוי קיר מלא בחדרי הרחצה, מטבח הכולל ארונות תחתונים ועיליים, חיפוי קיר חלקי ומשטח עבודה מאבן קיסר, חלונות מפרופיל אלומיניום עם תריסים חשמליים, ומערכות כיבוי אש הכוללות "ספרינקלרים".

תמונות טיפוסיות





9. מצב תכנוני

9.1 תכניות בנין עיר מאושרות³

להלן התכנית הרלוונטית החלה על הנכס הנדון:

תכנית מפורטת מס' **תמל/1005 - "פרדס בחסכון"**, תכנית מועדפת לדיוור אשר יצרה מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה בבנייה רוויה בהיקף של כ- 2,350 יח"ד, לצד שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה.

מטרות התכנית: פיתוח עירוני חדש לאורך כביש 461, בהיקף של 2,350 יח"ד במסגרת תכנית מפורטת, הקצאת שטחים לצרכי ציבור, שמירת ערכי טבע, תכנון המרחב הציבורי ופיתוח מערך התנועה והתחבורה בסביבה.

בהתאם לתשריט המצב המוצע בתכנית, סווג הנכס הנדון כמגרשים מס' **101** (חלקה 206) ו- **102** (חלקה 207) בייעוד **"מגורים ד"**, הכוללים 170 יח"ד ו- 114 יח"ד (בהתאמה), סה"כ 284 יח"ד למגורים בבנייה רוויה.

להלן פירוט ההוראות החלות על מגרשים בייעוד אזור מגורים ד':

א. שימושים מותרים:

1. מגורים ושימושים נלווים למגורים, דירות גן ודירות גג, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וחדרים טכניים.

2. מרתפים – שימושים נלווים למגורים הכוללים מועדון דיירים, מועדון ספורט, חדרי כושר משותפים לכלל הדיירים ובלבד שיסומנו בהיתר ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין כשטח משותף לכלל הדיירים בבניין, מקומות חניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים.

ב. הוראות בינוי עיקריות:

1. 20% מכלל הדירות יהיו דירות קטנות בגודל של עד 80 מ"ר (שטח עיקרי כולל ממ"ד).

2. גובה ברוטו של קומת קרקע כפולה לא יעלה על 8 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. תותר הקמת גלריה למסחר בקומה זו.

3. קווי בניין – למרתפים קו בניין אפס – ובלבד שתשמר תכסית לקומת מרתף בשיעור מרבי של 85%.

4. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד (לא יח"ד קטנות) 110 מ"ר + 15 מ"ר גזוטראות פתוחות.

5. שטחי הבניה המותרים לפי טבלת זכויות הבניה (כמפורט בהמשך).

6. שימושים נלווים למגורים:

- מועדון דיירים - עד 4 מ' לכל יח"ד אולם לא יפחת מ 75 מ"ר לבניין.

³ בהתאם למידע תכנוני אשר הופק, בין היתר, מאתרי האינטרנט של מחלקת ההנדסה בעיריית אור יהודה ורשות מקרקעי ישראל.

- דירות גן – שטח צמוד שלא יעלה על 85 מ"ר לדירה.

7. גזוטראות פתוחות – שטח ממוצע של עד 15 מ"ר לדירה.

8. דירות גן – בקומת הקרקע ניתן יהיה להקים דירות גן אשר תוצמד להן חצר פרטית, בנוסף יהיה ניתן בדירות אלו להקים מצללה מחומר קשיח בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר או 1/3 משטח החצר הפרטית בהתאמה, לפי הקטן מבניהם.

ג. גגות:

ניתן יהיה להקים חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר⁴ מעל הדירות העליונות בכל בניין.

ד. חניה:

- הכניסה לכלי רכב תהיה מהרחוב.

- כל מקומות החניה הצמודים לדירות הגן יהיו תת קרקעיים.

- מקומות חניה לאורחים יהיו בהיקף של 10% ממספר יח"ד במגרש.

- במבני מגורים בהם מתוכננות דירות גן, לא תותר חניה לאורחים במפלס הקרקע.

- תקן החניה יהא בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

ה. הוראות פיתוח:

בחצר המשותפת יותרו לפחות 15% משטח המגרש הכולל כשטחים חדרי מים.

ו. זיקת הנאה:

השטח המסומן בתשריט כשטח לזיקת הנאה למעבר רגלי – תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

יצוין, כי עפ"י התשריט המוצע ונספח הבינוי לא מסומנת זיקת הנאה במגרשים שבנדון.

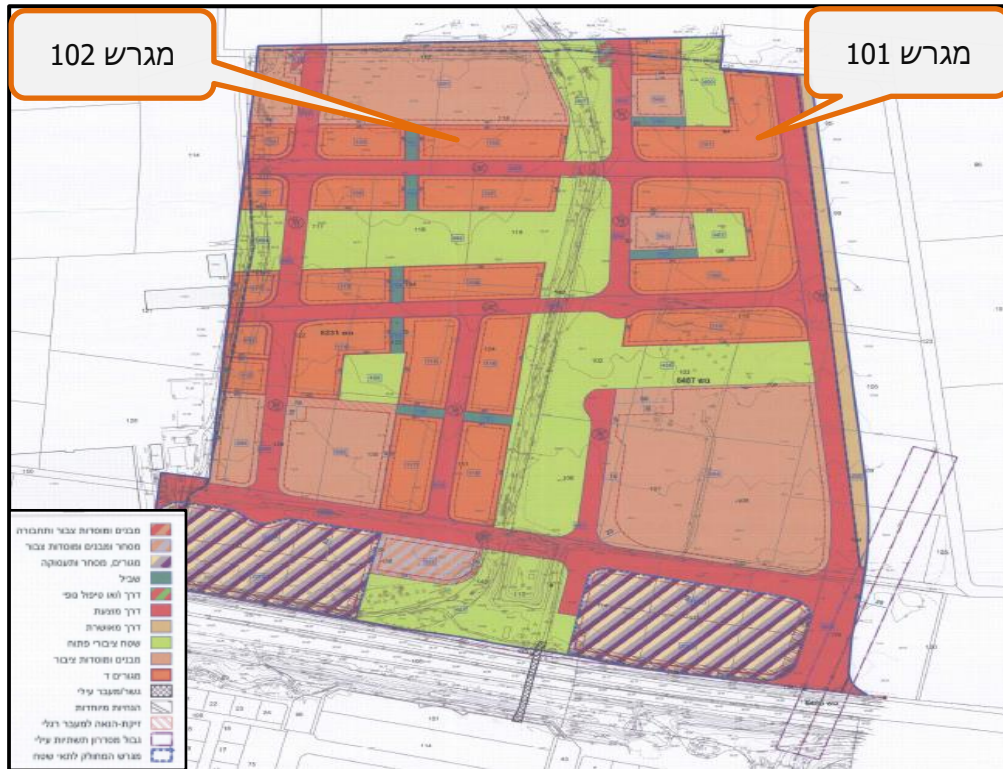
להלן זכויות והוראות הבניה במגרשים הנדונים מתוך הוראות התכנית:

מגרש/ תא שטח	יעוד	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית	יח"ד	צפיפות לדונם	קומות		קווי בניין	מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
			עילי עיקרי	עילי שירות	תת קרקעי עיקרי	תת קרקעי שירות				תת קרקעי	עילי			
101	מגורים ד'	7,285	19,300	9,350	510	6,192	35,352	50%	170	23	11	3	5 מ' לכל צד	2,550
102	מגורים ד'	4,881	12,990	6,270	510	4,149	23,919	50%	114	23	11	3	5 מ' לכל צד	1,710

הערה לטבלה: בתחום התכנית הגובה המרבי המותר לא יחרוג מהקבוע בהגבלות המישור האופקי בתמ"א 2/4 - גובה 84 מ' מעל פני הים - שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

⁴ השטח נכלל בסה"כ הזכויות המפורטות בטבלת הזכויות.

קטע מתשריט מצב המוצע בתכנית עם סימון המגרשים הנדונים



קטע מנספח הבינוי בתכנית עם סימון המגרשים הנדונים



9.2 רישוי הבניה

בהתאם למידע מארכיב תיקי הבניין הדיגיטלי באתר האינטרנט של מנהל ההנדסה בעיריית אור יהודה, בתוספת מסמכי רישוי שנמסרו לרשותנו ע"י החברה, להלן עיקרי מסמכי הרישוי הרלוונטיים:

היתרי בניה:

חלקה 206:

- היתר בניה מס' **20180236**, ניתן ביום 31.03.2019, עבור בקשה לחפירה, ביסוס, דיפון, התארגנות אתר, גידור ומבנים יבילים.
 - היתר בניה מס' **20180104** ניתן ביום 22.08.2019, עבור: "הקמת 5 בנייני מגורים: 10 קומות מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 220 יח"ד. 3 בניינים בני 48 יח"ד בכל בנין, 2 בניינים בני 38 יח"ד בכל בנין. 2 צוברי גז + חדר שנאים + חדר חשמל + גידור והתארגנות אתר".
 - היתר בניה מס' **20200166**, ניתן ביום 4.7.2021, עבור תוספת שטחים לרווחת הדיירים במרתפים. השטחים מתוכננים להיבנות בהתאם לחלוקה הבאה: 188.17 מ"ר בכל אחת מקומות מרתף 1-, 2- ובסה"כ 376.34 מ"ר.
- היתרי הבניה השונים כוללים את ההקלות הבאות:
- א. הקלה לתוספת יחידות דיור בשיעור של עד 30% במגרש. מבוקשות 220 יח"ד במקום 170.
- ב. הקלה בשיעור של עד 10% מקו בניין צידי למרפסת.
- ג. הקלה לניוד שטחים עיקריים למועדון דיירים במקום 150 מ"ר בכל בניין לכ- 400 מ"ר מתחת לבניין מס' 4.

להלן פירוט עיקרי טבלת השטחים המצורפת לתכנית ההיתר:

מכללה	שטחים לא מקורים- יזוי	שטחים לא מקורים- גג	סה"כ הבנין (מ"ר)	חלקי שירות (מ"ר)					השימושים העיקריים (מ"ר)			הקומה והמפלס בבנין		
				סה"כ שטח במ"ר	קומת מפלשת עמודים	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט	סה"כ שטח במ"ר		שטחים לדיירים	מוצע לדירות
-	-	-	6,215.39	6,027.22	-	272.16	5,351.79	203.13	200.14	-	188.17	188.17	-	מרתף 2-
-	-	-	6,129.13	5,940.96	-	221.62	5,219.70	324.79	174.85	-	188.17	188.17	-	מרתף 1-
0.00	0.00	0.00	12,344.52	11,968.18	0.00	493.78	10,571.49	527.92	374.99	0.00	376.34	376.34	0.00	סה"כ תת"ק
-	-	-	2,635.20	1,037.40	211.38	533.99	-	27.61	39.42	225.00	1,597.80	175.23	1,422.57	קומה 0
-	200.37	-	2,183.88	750.32	-	414.69	-	88.00	22.63	225.00	1,433.56	-	1,433.56	קומה 1
-	274.71	-	2,548.48	648.04	-	294.94	-	65.60	-	287.50	1,900.44	-	1,900.44	קומה 2
-	274.71	-	2,548.48	648.04	-	294.94	-	65.60	-	287.50	1,900.44	-	1,900.44	קומה 3
-	274.71	-	2,548.48	648.04	-	294.94	-	65.60	-	287.50	1,900.44	-	1,900.44	קומה 4
-	274.71	-	2,548.48	648.04	-	294.94	-	65.60	-	287.50	1,900.44	-	1,900.44	קומה 5
-	274.71	-	2,548.48	648.04	-	294.94	-	65.60	-	287.50	1,900.44	-	1,900.44	קומה 6
-	274.71	-	2,548.48	648.04	-	294.94	-	65.60	-	287.50	1,900.44	-	1,900.44	קומה 7
-	274.71	-	2,570.43	644.52	-	291.42	-	65.60	-	287.50	1,925.91	-	1,925.91	קומה 8
-	274.71	-	2,570.42	641.29	-	288.22	-	65.57	-	287.50	1,929.13	-	1,929.13	קומה 9
216	-	1,047.95	700.24	21.80	-	21.80	-	0.00	-	-	678.44	-	678.44	גג
216	2,398.05	1,047.95	25,951.05	6,983.57	211.38	3,319.76	0.00	640.38	62.05	2,750.00	18,967.48	175.23	18,792.25	סה"כ עילי + תת"ק

חלקה 207:

- היתר בניה מס' **20180237** ניתן ביום 31.3.2019, עבור בקשה לחפירה, ביסוס, התארגנות אתר וגידור.
- היתר בניה מס' **20180105** ניתן ביום 22.08.2019, עבור: "מגורים - בניה חדשה הקמת 3 בנייני מגורים. 10 קומות מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 144 יח"ד. 48 יח"ד בכל בניין. צובר גז + חדר שנאים + חדר חשמל + גידור והתארגנות אתר".

היתר הבניה כולל את ההקלות הבאות:

א. הקלה לתוספת של 30 יח"ד בשיעור של עד כ- 27%. מבוקשות 144 יח"ד במקום 114 יח"ד.

ב. הקלה בשיעור של עד 10% מקו בניין צידי למרפסת.

להלן פירוט עיקרי טבלת השטחים המצורפת לתכנית ההיתר:

מזללה	שטחים לא מקוירים- יזי	שטחים לא מקוירים- גג	סה"כ הבנין (מ"ר)	חלקי שירות (מ"ר)						השימושים העיקריים (מ"ר)				הקומה והמפלס הבנין
				סה"כ שטח במ"ר	קומת עמודים מקולשת	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט	סה"כ שטח במ"ר	משתוף לדיירים	מוצע לדיירות	
-	-	-	4,006.25	4,006.25	-	143.37	3,534.01	124.87	204.00	-	-	-	-	מרחה 2-
-	-	-	3,946.90	3,946.90	-	119.43	3,435.58	216.73	175.16	-	-	-	-	מרחה 1-
0.00	0.00	0.00	7,953.15	7,953.15	0.00	262.80	6,969.59	341.60	379.16	0.00	0.00	0.00	0.00	סה"כ תת"ק
-	-	-	1,763.61	682.24	146.61	343.33	-	10.53	32.77	150.00	1,080.37	92.59	987.78	קומה 0
-	135.60	-	1,473.84	416.89	-	207.74	-	55.15	4.00	150.00	1,056.95	57.69	999.26	קומה 1
-	177.81	-	1,673.13	415.98	-	189.12	-	39.36	-	187.50	1,257.15	-	1,257.15	קומה 2
-	177.81	-	1,673.13	415.98	-	189.12	-	39.36	-	187.50	1,257.15	-	1,257.15	קומה 3
-	177.81	-	1,673.13	415.98	-	189.12	-	39.36	-	187.50	1,257.15	-	1,257.15	קומה 4
-	177.81	-	1,673.13	415.98	-	189.12	-	39.36	-	187.50	1,257.15	-	1,257.15	קומה 5
-	177.81	-	1,673.13	415.98	-	189.12	-	39.36	-	187.50	1,257.15	-	1,257.15	קומה 6
-	177.81	-	1,673.13	415.98	-	189.12	-	39.36	-	187.50	1,257.15	-	1,257.15	קומה 7
-	177.81	-	1,692.45	415.98	-	189.12	-	39.36	-	187.50	1,276.47	-	1,276.47	קומה 8
-	177.81	-	1,692.45	413.58	-	186.72	-	39.36	-	187.50	1,278.87	-	1,278.87	קומה 9
162.00	0.00	777.75	521.58	13.08	-	13.08	-	0.00	-	0.00	508.50	-	508.50	גג
162.00	1,558.08	777.75	17,182.71	4,438.65	146.61	2,074.71	0.00	380.56	36.77	1,800.00	12,744.06	150.28	12,593.78	סה"כ עילי + תת"ק

תעודות גמר:

לבניינים הממוקמים על חלקות 206 ו- 207 התקבלו תעודות גמר ביום 2.9.2021.

בקשה להיתר בניה:

הוגשה בקשה להיתר בניה במגרש 102, שמהותה שינויים פנימיים בשטח לשרות הדיירים, ותוספת מועדון דיירים בקומה א' לבניין מס' 2. ביום 24.10.2021 התקבלה החלטת ועדה לאשר את הבקשה, שולמו תשלומי האגרות והיטל השבחה ע"י החברה ובוצעו השינויים והתוספת בפועל.

10. מצב משפטי

10.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

בהתאם להעתיקי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 2.7.2024, בחלקות הנדונות קיימים הרישומים הבאים:

גוש	6231	
חלקה	207	206
שטח חלקה רשום (במ"ר)	4,884	7,295
בעלויות	רשות הפיתוח (בשלמות)	
חכירות	מיום 24.5.2022 לטובת ליווינג נכסים 1 בע"מ, בשלמות. קיימת הגבלה בהעברה מלבד ירושה	
משכנתאות	משכנתא מדרגה ראשונה מיום 24.5.2022 לטובת מגדל חברה לביטוח בע"מ ללווה ליווינג נכסים 1 בע"מ, ללא הגבלת סכום, בשלמות	
הערות	הערת עפ"י סעיף 126 מיום 24.5.2022 לטובת דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ על המנעות מעשיית עסקה על כל החוכרים	
	הערת עפ"י סעיף 126 מיום 7.8.2023 לטובת חברת החשמל לישראל על כל החוכרים	

10.2 מכרז מס' תא/125/2017 – פרדס חיסכון, אור יהודה

מכרז פומבי אשר פורסם בחודש אוקטובר 2017 על ידי חברת דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ יחד עם רמ"י – מרחב עסקי מרכז, לחתימה על חוזה חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים (להלן: "**חוזה החכירה**") למקרקעין הידועים כמגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תמל/1005.

מטרת החוזה הינה לשם תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול 284 דירות לפחות, המיועדת להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות, כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכ"ד מפוקח לזכאים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1466 שעניינה "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה", 50% מהדירות תושכרנה בשוק החופשי.

בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז למכור את זכויותיו בדירות/במתחם, כולן או חלקן.

פרטי המקרקעין הינם כדלהלן (מס' המגרשים הינם בהתאם לתכנית תמל/1005):

מס' מגרש	שטח במ"ר (בערך)	מספר יח"ד	סה"כ הוצאות
101	7,285	284	37,764,008 ₪
102	4,881		

להלן נתונים רלוונטיים מחוברת המכרז:

- תכנית בניין עיר התקפה למגרשים הינה תמ"ל/1005.
- יעוד המגרשים הינו מגורים ד'.
- במהלך תקופת הבנייה ו/או תקופת ההשכרה, לא ניתן יהיה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, אשר אותה ניתן להגיש במהלך תקופת הבנייה בלבד. וכן לא יהיה רשאי לנייד זכויות בניה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט לפרויקטים אחרים. יח"ד נוספות שיאושרו, אם יאושרו, במסגרת ההקלה, ייבנו במהלך תקופת הבנייה ולא לאחר מכן.
- רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי ס' 147 לחוק התו"ב.
- אם התכנית הנוכחית התקפה תשונה ע"י גורם שאינו הזוכה והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לקיימות (לרבות תוספת שטחים ו/או הקלות), הזוכה לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י ודירה להשכיר. בכל מקרה הזוכה לא ישלם סכומים נוספים עבור הקרקע לרמ"י בגין הזכויות הנוספות.
- בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות ו/או מאת דירה להשכיר.
- ככל שתאושר הקלה לפי ס' 147, היזם יישא בתשלום אגרות והיטלים לרשות המקומית. כמו כן, בעת אישור הקמת דירות נוספות לפי תקנות התכנון והבניה, (סטייה ניכרת מתכנית תשס"ב 2002), מתחייב היזם לבנות ולהשכיר 100% מהדירות הנוספות כדירות להשכרה לטווח ארוך בכפוף לתנאי המכרז, כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח.
- בגין זכויות בניה שיתווספו מעבר לזכויות המותרות לניצול עבור הוראות התב"ע, לרבות במסגרת הקלה או היתר לשימוש חורג או תכניות שיאושרו לאחר מועד השיווק, יגבו העירייה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או התאגיד, היטלי פיתוח ו/או דמי הקמה.
- הזוכה יהא פטור מתשלום היטל השבחה בגין תכניות שאושרו עד למועד הכרזת הזוכה ע"י ועדת המכרזים, ואשר בגינה גובה הרשות חלף היטל השבחה. ככל שיחול היטל השבחה בגין תכנית שתאושר לאחר הזכייה, יישא הזוכה בתשלום.
- העירייה רשאית לגבות ישירות מהיזמים היטלי פיתוח מלאים עפ"י חוקי העזר התקפים במועד הוצאת החיוב בגין זכויות הבניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות שבס) שינוצלו ע"י היזמים מעבר לקבוע בתכנית.
- ניהול, תפעול ותחזוקת המתחם:
 - בתקופת ההשכרה (תקופה של 20 שנה לאחר טופס 4 וטופס 5 למתחם כולו), יהיה היזם מחויב להשכיר את הדירות לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי והכל בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

▪ 50% מהדירות במתחם (אשר תחולקנה בין בנייני המתחם, בשיעור דומה בכל בניין) תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מפוקח. שטח הדירות בשכר דירה מפוקח (כהגדרת "שטח דירה" בהסכם העיקרי), לא יעלה על 100 מ"ר. הדירות בשכר דירה מפוקח תושכרנה לזכאים אשר יעמדו בתבחינים לקביעת זכאות, כפי שנקבע בהחלטת ממ"י מס' 1446, וזאת בהתאם לנוהל המפורט בהסכם העיקרי, לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים עם 2 תק' אופציה של השוכר להארכה (של 3 שנים ושל 4 שנים בהתאמה), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר.

- על תמהיל טיפוסי הדירות בשכר דירה מפוקח להיות דומה לתמהיל טיפוסי הדירות בשוק החופשי.

▪ נכון למועד פרסום המכרז, שכר הדירה המפוקח המקסימלי אותו הזים רשאי לגבות הינו כדלקמן⁵:

▪ עבור דירות 2 חדרים (לפי מפתח של 25 מ"ר לחדר) – סך של 52 ש"מ/מ"ר עבור כל חודש שכירות.

▪ עבור דירות 3 חדרים (לפי מפתח של 25 מ"ר לחדר) – סך של 45 ש"מ/מ"ר עבור כל חודש שכירות.

▪ עבור דירות 4 חדרים (לפי מפתח של 25 מ"ר לחדר) – סך של 39 ש"מ/מ"ר עבור כל חודש שכירות.

לסכומים המפורטים יתווספו דמי אחזקה עבור הדירות בשכ"ד מפוקח בסך מקסימלי של 4 ש"מ/מ"ר עבור כל מ"ר משטח דירה בתוספת מע"מ, אך בכל מקרה לא יעלו על דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין דירות בשוק החופשי.

- בהתאם לנוסח ההסכם עם חברת "דירה להשכיר" (ס' 8.6.6 ו- 8.6.10), לסכום שכר הדירה המפוקח למ"ר וסכום דמי האחזקה למ"ר יתווספו הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון, ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית. לאחר מכן, יבוצע העדכון האמור אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות, בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית. הזים מתחייב להעמיד לרשות שוכר דירה בשכ"ד מפוקח לפחות מק' חניה אחד ומחסן, בגינם לא ניתן לגבות תשלום נוסף.

- בהתאם לנוסח ההסכם עם חברת "דירה להשכיר" (ס' 8-8.6.7) כשישה חודשים לפני המועד הצפוי לתקופת ההשכרה ומידי כל 3 שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך שמאי מטעמה. באחריות הזים יהיה לפנות לחברה, 9 חודשים טרם המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, על מנת שהחברה תפעל להוצאת השומה העדכנית כאמור. שכר הדירה למ"ר שייקבע במסגרת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה המעודכנת ולא יפחת בכל מקרה משכ"ד (הנומינלי ללא הפרשי הצמדה) שנקבע בהזמנה להצעת הצעות. בעת עריכת כל שומה תובא בחשבון הצמדה של מק' חניה

⁵ כמפורט בסעיף 11.2 בהמשך, גובה שכר הדירה התעדכן.

לפי תקן, מרפסת ומחסן. שכר הדירה שייקבע בכל עדכון יחול על דירות בשכר דירה מפוקח שייחתם בגינן הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר.

- היזם יהיה רשאי להשכיר את הדירות שאינן בשכ"ד מפוקח, בשוק החופשי, לתקופות שכירות של 5 שנים עם תק' אופציה של השוכר לחמש שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. שכר הדירה ודמי האחזקה עבור הדירות בשוק החופשי ייקבעו ע"י היזם, הכול בכפוף ובהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

בהתאם לנוסח ההסכם עם חברת "דירה להשכיר" (ס' 8.7), בתקופת השכירות לדירות שאינן בפיקוח, יתעדכנו דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינליים אחת לשנה, בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית. בתקופת האופציה, יהיה היזם רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינליים.

- עד לתום תקופת ההשכרה, רמ"י לא תקנה לזוכה/ליזם זכות בעלות במקרקעין נשוא המכרז.

- המועד להשלמת הבניה – 39 חודשים ממועד הכרזת הזוכה ע"י ועדת המכרזים או במקרה בו קיים חוזה תשתית – מהמועד בו נמסר המגרש ליזם בפועל.

- בהתאם לנספח ט' לחוברת המכרז "אישור יחידות דיור קטנות בהסכם גג" – מוסכם כי כל תכנית תכלול 30% "דירות קטנות" כהגדרתן. ככל והוראות התכניות יקבעו שיעור דירות הנמוך מ- 30%, תתמוך העירייה במתן הקלות לפי תקנות התו"ב, בכפוף לעמידת היזמים בדרישות הרלוונטיות עד לשיעור של 30%.

- בהתאם להסכם לבניית דירות להשכרה למגורים המצורף לחוברת המכרז (ס' 2.1.3) במהלך תקופת הבניה ו/או תקופת ההשכרה, היזם או מי מטעמו לא יורשו לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה וכן לא יהיה היזם רשאי לנייד זכויות בניה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט, לפרויקטים אחרים. זאת למעט בקשת הקלה לפי ס' 147 לחוק התכנון והבניה.

כמו כן, בהתאם לס' 8.6.17 להסכם עם חברת "דירה להשכיר" – אם פעל היזם ופרסם על חשבוננו את הדירות הפנויות כמיועדות להשכרה למגורים לזכאים, בהתאם להוראות ס' 12 להלן ובנספח ג'(6), אך לא עלה בידו להשכיר את הדירות הפנויות במהלך 3 חודשים ממועד הפרסום הרלוונטי לזכאים, ושלא בהפרה של היזם, יהא רשאי היזם להשכיר את הדירות הפנויות לשוכרים בשוק החופשי, בשכר דירה מפוקח, לתקופת שכירות של עד 3 שנים (ללא תקופת אופציה) וביתר תנאי השכירות המפורטים בהסכם זה ובהסכם השכירות לגבי דירות בשכ"ד מפוקח. בתום תקופת השכירות של הדייר בשוק החופשי, ובכל מקרה לא יאוחר משלוש שנים ממועד השכרת הדירה לדייר, תשוב הדירה למאגר הדירות בשכ"ד מפוקח ותושכר לזכאי.

10.3 הודעת זכיה במכרז (רשות מקרקעי ישראל)

בהתאם להחלטת ועדת מכרזים מיום 2.11.2017 אישרה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") את הזכייה של "ריט אזורים - ליווינג בע"מ" במכרז מס' תא/125/2017 (להלן: "המכרז").

בגין העסקה ישלם הזוכה:

- תמורה בגין הקרקע – שובר ע"ס 84,090,820 ₪ כולל מע"מ (הסכום הנ"ל הינו השלמה לרכישת הקרקע בקיזוז הפיקדון).
- הוצאות פיתוח – 38,279,010.05 ₪⁶.

10.4 הסכם במסגרת המכרז לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך

הסכם לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך מיום 21.01.2018, בין חברת דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיוור והשכרה בע"מ (להלן: "החברה") לבין ריט-אזורים ליווינג בע"מ (להלן: "היזם"). להלן עיקרי ההסכם:

- המקרקעין כהגדרתם בהזמנה לקבלת הצעות.
- היזם יהיה מחויב לתכנן ולבנות את המתחם, בהתאם להוראות הדין ולכל הוראות ההסכם.
- היזם מתחייב לבנות את המתחם על חשבונו ובהתאם לשלבי התכנון והבניה שבחוברת המכרז.
- כלל הדירות תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד לשוכרים, למשך תקופת ההשכרה. היזם לא יהא רשאי למכור ו/או להשכיר את הדירות ו/או לתת בהן זכות שימוש אחרת ו/או לייעדן לכל מטרה אחרת, פרט להשכרה למגורים לשוכרים, לרבות איסור מוחלט להשכיר ו/או להשתמש בדירות למטרת דיוור מוגן ו/או בתי אבות ו/או דירות נופש וכיוצ"ב.

דירות בשכר דירה מפוקח:

- המתחם יכלול את הדירות בשכר דירה מפוקח, אשר תחולקנה בין כל הבניינים אשר ייבנו במסגרת המתחם, בשיעור דומה בכל בניין. למען הסר כל ספק, היזם יהיה מחויב להעמיד לרשות כל שוכר דירה בשכר דירה מפוקח לפחות מקום חניה אחד ומחסן (אם בניית מחסנים כאמור מתאפשרת ע"פ התב"ע), ולא ניתן יהיה לגבות מאת הזכאים תשלום נוסף בשל שטח החניה ו/או המחסן.
- הדירות בשכר דירה מפוקח תושכרנה לתקופה של 3 שנים, עם שתי אופציות להארכה הנתונות לזכאים, הראשונה למשך 3 שנים והשנייה למשך 4 שנים, ובסה"כ תקופות השכירות ו/או האופציה, לדירות בשכר דירה מפוקח לא יעלו על 10 שנים לאותו שוכר.
- למרות האמור לעיל הזכאים יהיו רשאים, שלושה חודשים לפני סיומה של כל שנת שכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופת האופציה, להודיע ליזם על סיום הסכם השכירות.

⁶ מורכב משני שוברים על סך של 34,217,875.14 ₪ ו- 4,061,134.91 ₪.

- סכום שכר הדירה המפוקח למ"ר וסכום דמי האחזקה למ"ר יפורטו במסמכי המכרז. לסכומים אלו יתווספו הפרשי הצמדה.
- כ- 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, ולאחר מכן - מדי כל שלוש שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך שמאי מטעמה (להלן: "מועד העדכון").
- שכר הדירה למ"ר שייקבע במסגרת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה המעודכנת ולא יפחת, בכל מקרה, משכר הדירה למ"ר (הנומינלי, ללא הפרשי הצמדה) שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות.
- ביום תחילת תקופת השכירות או תחילת תקופת האופציה, לפי העניין, יתעדכן שכר הדירה המפוקח הנומינלי בגובה הפרשי הצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית. לאחר מכן, יבוצע העדכון האמור (בגין שכר הדירה המפוקח הנומינלי כפי שנקבע בשומה) אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות.
- לשכר הדירה המפוקח יתווספו דמי אחזקה למ"ר (אשר יוכפלו ב"שטח דירה" של כל דירה), עד לתקרת סכום דמי אחזקה למ"ר שיקבע על ידי החברה בסמוך למועד פרסום המכרז ויעודכן על ידה בסמוך למועדי עדכון השומה.
- סכום דמי האחזקה למ"ר שיגבו על ידי הזים בגין דירות בשכר דירה מפוקח יהיה אחיד לכל הדירות בשכר דירה מפוקח.

דירות להשכרה בשוק החופשי:

- שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי, יקבעו על ידי הזים.
- הדירות בשוק החופשי תושכרנה לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכה, הנתונה לשוכרים בשוק החופשי, לתקופה של 5 שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לדירות בשוק החופשי, לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר.
- דמי השכירות ודמי האחזקה:

- בתקופת השכירות - יתעדכנו אחת לשנה בגובה הפרשי הצמדה שבין המדד הידוע בתחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.
- בתקופת האופציה - רשאי הזים להעלות בשיעור של 5% לעומת שנת השכירות הראשונה. דמי השכירות ודמי האחזקה יוצמדו למדד המחירים.

ניהול ותחזוקת המתחם - הזים יהיה אחראי על ניהולו ותחזוקתו של המתחם.

10.5 חוזה חכירה

הובא לעיוננו חוזה חכירה מהוון אשר נערך ונחתם ביום 15.03.2018, בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**המחכירה**"), לבין ריט אזורים - ליווינג בע"מ (להלן: "**החוכר**"), להלן פרטיו העיקריים:

"המוכר" – מגרשים מס' 101 ו- 102 לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1005 בשטח של 12,166 מ"ר (בערך), בחלק מחלקות 115 ו- 116 בגוש 6231 ובחלק מחלקות 93, 94 ו- 95 בגוש 6487 באור יהודה.⁷

"תקופת החכירה" – 98 שנים, החל מיום אישור העסקה, דהיינו 2.11.2017 ועד 1.11.2115.

"תקופת חכירה נוספת" – 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה" – בנייה רוויה להשכרה.

"התמורה" – 76,146,000 ₪, נכון ליום אישור העסקה.

"היעוד" – מגורים ד'.

"המועד להשלמת הבניה" – לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום אישור העסקה.

תנאים מיוחדים:

- ידוע לחוכר כי תנאי חוברת המכר מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי החוזה.
- ידוע לחוכר כי הקמת המתחם ותכנונו הינם בהתאם להוראות ההסכם העיקרי שייחתם עם חברת דירה להשכיר ובלוחות הזמנים המפורטים שם.
- ידוע לחוכר כי השימוש בקרקע למטרת מגורים להשכרה יהא לתקופה שלא תפחת מ- 20 שנים ברציפות ממועד קבלת טופס 4 וטופס 5, וכמפורט בהסכם העיקרי. הזוכה במכרז לא יהא רשאי ליזום שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת שאינה תואמת את תנאי המכרז. באם שונה השימוש בקרקע לפני תום תקופת ההשכרה או שונה ייעודה של הקרקע או נמכרו יח"ד, תהא רמ"י רשאית לבטל את החוזה בגין ההפרה כאמור.
- לאחר רישום הפרצלציה ובמעמד רישום זכויות החוכר בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב החוכר לרשום הערת אזהרה בדבר איסור מכירת דירות במשך 20 שנה.
- עד לתום תקופת ההשכרה, החוכר לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה. בנוסף החוכר לא יהיה רשאי לנייד זכויות בניה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט, לפרויקטים אחרים. רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.
- ידוע לחוכר כי העברת זכויות אסורה אלא או תבוצע בהתאם להוראות המכרז. אם תותר העברת זכויות חכירה, היא תבוצע לגבי כל המגרשים כחטיבה אחת או בחלק יחסי (מושע) ובכל מקרה בעלי הזכויות במקרקעין לא יעלו על שלושה⁸.
- ידוע לחוכר כי בתקופת ההשכרה יהיה החוכר מחויב להשכיר את הדירות לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי, והכל בהתאם להוראות ההסכם העיקרי. 50% מהדירות במתחם (אשר תחולקנה בין בנייני המתחם, באופן שווה בקירוב) תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מפוקח.

⁷ כאמור לעיל, המגרשים נרשמו כחלקות 206 ו- 207 בגוש 6231.
⁸ האמור בסעיף זה יחול למשך תקופת הבניה ותקופת ההשכרה.

10.6 החלטה מס' 5595

ביום 2.6.2024 מועצת מקרקעי ישראל אישרה תיקון להחלטת מועצה 4.8 – "מכרזי דיור להשכרה".

התיקון קבע, בין היתר, כי תותר העברת זכויות מזוכה במכרז בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות אף טרם סיום הבניה, ובלבד שיועברו כל זכויות החכירה בכל יחידות הדיור במתחם המיועדות למטרת ההשכרה, או בחלק בלתי מסוים מאלו נשמרה מטרת ההקצאה ומולאו כל תנאי ההסכם בין הזוכה במכרז לבין החברה, אשר יש למלאם עד לשלב הבקשה להעברת זכויות על ידי הזוכה. מקבל הזכויות יתחייב לעמידה בכלל התחייבויות הזוכה מכל המכרז על נספחיו והסכמיו.

הוראות אלו יחולו גם על מכרזים שנסגרו בטרם כניסת החלטה לתוקף, ויוקם צוות לקביעת כללים בדבר החלת התיקונים כאמור לעיל.

להלן עיקרי הסוגיות שאושרו במסגרת החלטה:

- תותר מכירת יח"ד לפרטיים בשיעור של עד 40% מסך יח"ד להשכרה בכל פרויקט, לרבות אלו המיועדות להשכרה במחיר מפוקח.
- המכירה לרוכשי יח"ד תותר החל ממועד החלטת הועדה למתן היתר בתנאים לגבי 50% מיח"ד המיועדות להשכרה או יותר.
- היזם ייחד יח"ד מסוימת לכל רוכש ויהיה מחויב לרשום את יח"ד על שם הרוכשים בלשכת רישום מקרקעין.
- היזם ייוותר האחראי המלא והבלעדי למלוא ההתחייבויות במכרז ולניהול הפרויקט להשכרה למשך כל תקופת ההשכרה.
- לרוכשי יח"ד לא תהיה כל סמכות קבלת החלטות ביחס לפרויקט, זהות השוכר, דמי השכירות ועוד, כפי שיפורט בתנאים שיכללו בחוזה הרכישה. הסוברניות של היזם תישמר ביחס לפרויקט אל מול גופי המדינה, ללא כל תלות ברוכשי יח"ד.
- ביח"ד הנמכרות לפרטיים לא יתגוררו הרוכשים עצמם או בני משפחותיהם, אלא גם הן ינוהלו ע"י היזם כיח"ד בשכירות ארוכת טווח לפי תנאי המכרז.

11. התכנית העסקית של הפרויקט

11.1 כללי

בהתאם לתנאי המכרז להקצאת המגרש הנדון (מכרז מס' **תא/2017/125**), הדירות בפרויקט מיועדות להשכרה לטווח זמן של 20 שנים ברציפות לפחות.

מתוך מלאי הדירות, 50% מהדירות (סה"כ 182 יח"ד) מיועדות לשכירות בשוק החופשי ו- 50% מהדירות (סה"כ 182 יח"ד) ששטחן קטן מ- 100 מ"ר (דירות 2, 3 ו- 4 חדרים) מיועדות להשכרה בשכ"ד מפוקח.

החברה תהא אחראית לניהולו ואחזקתו התקינה של הבניין והרכוש המשותף באמצעות חברת אחזקה העונה למפרט הנדרש לתקופה של 20 שנה.

בתום תקופת ההשכרה (כעבור 20 שנים ברציפות ממועד האכלוס), יימכרו הדירות בשוק החופשי.

ביחס להחלטה מס' 5595 כפי שפורט בהרחבה לעיל, נכון לשלב זה החברה בוחנת את הנושא וטרם יישמה החלטה.

11.2 מנגנון שכר הדירה המפוקח

הועברה לעיוננו הודעה שנמסרה לחברה ע"י חב' דירה להשכיר בדבר עדכון דמי השכירות המופחתים לפרויקט הנדון מיום 31.1.2024, לפיה נערכה שומה עדכנית לצורך קביעת שכר הדירה המופחת לזכאים בתקופת האופציה הראשונה, ולהלן ממצאיה:

- שכר הדירה המופחת עבור דירות 2 חדרים הינו 4,080 ₪.
- שכרי הדירה המופחת עבור דירות 3 חדרים הינו 4,720 ₪.
- שכר הדירה המופחת עבור דירות 4 חדרים הינו 5,200 ₪.

בהמשך לכך, נמסר לנו מהחברה כי החל ממועד סיום החוזה הנוכחי של כל דייר מפוקח, בכוונתה לעדכן את שכר הדירה בהתאם לאומדנים העדכניים שהועברו מחב' דירה להשכיר.

הועבר לעיוננו מהחברה דו"ח שוכרים מעודכן כמפורט בהמשך, ממנו עולה כי כל יח"ד המפוקחות מושכרות מלבד יח"ד אחת מפוקחת שבפרויקט.

יצוין, כי לדמי השכירות המפוקחים יתווספו דמי אחזקה בסך מקסימלי של 4.5 ₪/מ"ר לחודש⁹, בתוספת מע"מ והצמדה.

הדירות תושכרנה לתקופה של 3 שנים, בתוספת שתי תקופות אופציה להארכה (ראשונה ל- 3 שנים והשניה ל- 4 שנים), בסה"כ תקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר.

יובהר, כי במידה ולא עלה בידי הזים להשכיר את הדירות הפנויות במהלך 3 חודשים ממועד הפרסום הרלוונטי לזכאים, יהיה רשאי להשכיר את הדירות הפנויות לשוכרים

⁹ עפ"י מכתב מחב' דירה להשכיר מיום 26.5.2024, אך בכל מקרה לא יעלו על דמי אחזקה למ"ר אשר יגבו בגין דירות בשוק החופשי.

בשוק החופשי לתקופת שכירות של עד 3 שנים (ללא תקופת אופציה) ולאחר תקופה זו הדירות יוחזרו למאגר הדירות בשכר דירה מפוקח לזכאים.

11.3 מנגנון שכר הדירה לדירות בשוק החופשי

בהתאם למסמכי המכר ותכנית החברה, סה"כ 182 יח"ד בנות 2-4 חד' תושכרנה בדמי שכירות ראויים - "שוק חופשי", לתקופה של 5 שנים עם תקופת אופציה של חמש שנים נוספות, סה"כ תקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר.

דמי השכירות ודמי האחזקה יתעדכנו:

- בתקופת השכירות – אחת לשנה בגובה הפרשי ההצמדה שבין מדד הידוע בתחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.
- בתקופת האופציה – היזם רשאי להעלות בשיעור של 5% לעומת שנת השכירות הראשונה, דמ"ש ודמי האחזקה יוצמדו למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנה השכירות הרלוונטית.

11.4 ניהול ואחזקה

מתחמי מגורים לשכירות ארוכת טווח נדרשים לספק שירותי אחזקה וניהול לבניין בכדי להבטיח את שלמות הבניין, רכיביו ומערכותיו ושמירה על תפקודו התקין.

תקציב האחזקה והניהול של הבניין כולל עלות שוטפת שנתית להפעלת הפרויקט במהלך תקופת ההשכרה. כמו כן, לחברת האחזקה עתידים להיות משולמים דמי האחזקה אשר ייגבו מדיירי הפרויקט, בכפוף למגבלות והוראות המכר ביחס לדירות בפיקוח.

12. תפעול הפרויקט

הכנסות משכירות:

הועבר לעיוננו מהחברה דו"ח שיווק מעודכן, ממנו עולה כי מושכרות 359 יח"ד מתוך סה"כ 364 יח"ד בפרויקט.

להלן ההכנסות כפי שנמסרו לנו נכון למועד הקובע:

טיפוס יח"ד	כמות חוזים	שטח ממוצע ליח"ד (מ"ר)	דמ"ש חודשיים ממוצעים ליח"ד
יח"ד בשוק החופשי			
דירות גן 2 חדרים	1	63	₪ 5,323
דירות גן 3 חדרים	16	81	₪ 6,604
דירות גן 4 חדרים	5	103	₪ 7,494
דירות גן 5 חדרים	7	125	₪ 8,785
2 חדרים	1	63	₪ 4,989
3 חדרים	8	82	₪ 5,770
4 חדרים	43	104	₪ 6,312
5 חדרים	71	125	₪ 6,826
פנטהאוז	26	137	₪ 8,250
סה"כ שוק חופשי	178		
יח"ד מפוקחות			
2 חדרים	8	63	₪ 4,027
3 חדרים	114	82	₪ 4,593
4 חדרים	59	103	₪ 5,072
סה"כ בפיקוח	181		
סה"כ בפרויקט	359		

סיכום סטאטוס השיווק בפרויקט:

- דירות מפוקחות - קיימת 1 יח"ד פנויות.
- דירות בשוק החופשי - קיימות 4 יח"ד פנויות.

ניהול ואחזקה:

להלן הגרעון מפעילות אחזקה וניהול כפי שנמסר לנו מהחברה:

הכנסות מדמי ניהול	₪ 1,966,614
הוצאות שנתיות	₪ -3,147,188
גרעון מפעילות אחזקה וניהול	₪ -1,180,574

הערות:

- א. ההכנסה הכוללת מדמי הניהול משקפת ממוצע הכנסות של כ- 450 ₪ ליח"ד לחודש ונמצאת סבירה ביחס לנתוני השוק.
- ב. הוצאות תפעול הפרויקט כוללות, בין היתר, את ההוצאות הבאות: חברת אחזקה, ביטוחים, חשמל, ארנונה, אחזקת מועדון דיירים, אחזקת חדר כושר, אחזקת מעליות ועוד. בהתאם למידע שנמסר לנו מהחברה, חברת הניהול פועלת בעצימות גבוהה יחסית ודואגת לשימור וטיפול שוטף במערכות וביצוע תיקונים במידת הצורך.

13. מצב השוק

החודשים האחרונים ערב מלחמת "חרבות ברזל" התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים וגיאופוליטיים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל את הריבית המוניטרית במידה משמעותית.

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור על מדינת ישראל והיא ממשיכה אל תוך שנת 2024, כאשר החזית העיקרית נותרה בעזה ובמקביל חלה החמרה בחזית הצפונית ובחזיתות אחרות. כל אלו נותנים את אותותיהם על המשק הישראלי, על שוק ההון ועל יוקר המחיה.

בהתאם לדו"ח המדיניות המוניטרית שפורסם בחודש יולי 2024, במהלך מחצית השנה ירד קצב האינפלציה, ובסיומה קצב האינפלציה השנתי נותר בתחום היעד (2.8%). בהחלטת הריבית בחודש ינואר 2024 נראה היה כי על אף סביבת אי-הוודאות הגבוהה, התנאים הגיאופוליטיים והכלכליים במגמת שיפור, החליטה הוועדה המוניטרית להפחית את הריבית ב-0.25 נקודת אחוז, ל-4.5%. בהמשך המחצית גברה אי-הוודאות הגיאופוליטית, עלתה סביבת האינפלציה, ועל-כן הוחלט להותיר את הריבית ללא שינוי תוך התמקדות בשמירה על הציבות הפיננסית.

ענף הנדל"ן למגורים ושוק הדיור להשכרה ארוכת טווח:

עפ"י סקירת ענף הנדל"ן למגורים אפריל 2024 – אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, עולה כי ענף המגורים חווה צמיחה במספר העסקאות לאחר השפל בעסקאות בחודשים הראשונים לאחר פרוץ מלחמת חרבות ברזל.

בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי, עמד מספר העסקאות בשוק החופשי על 6,782, המהווה גידול חד של 90% בהשוואה לרמת השפל באפריל אשתקד.

מכירות הקבלנים בשוק החופשי בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו לסה"כ 2,701 דירות, המהווה גידול של 158% בהשוואה לאפריל אשתקד, וכן הרמה השנייה בגובהה במכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודשי אפריל למשך 23 השנים האחרונות.

ביחס לדירות יד שניה, סה"כ העסקאות בחודש אפריל עמד על 4,081, המהווה גידול חד של 62% בהשוואה לאפריל אשתקד.

שוק הדיור להשכרה ממשיך להתאפיין בתנודתיות ואי ודאות סביבו, כנובע בעיקר מתהליכי ההידוק המוניטרי וההתייקרויות המשמעותיות בריבית, אשר השפיעו באופן דרמטי הן על עלויות המימון שגדלו באופן משמעותי, והן על הקושי הרב בקבלת מימון לפרויקטים מסוג דיור להשכרה ארוכת טווח, בפרט בנוגע למימון רכישת קרקעות בייעוד זה.

14. עקרונות השומה

עפ"י תנאי הקצאת הקרקע הפרויקט מיועד להשכרה לטווח של לפחות 20 שנים, בתום התקופה ניתן יהיה למכור את הדירות בשוק החופשי. כפי שצוין בפרק הרישוי לעיל, תעודות גמר התקבלו בתאריכים 27.7.2021 ו- 24.8.2021, קרי, מכירת הדירות בשוק החופשי תתאפשר במהלך החודש יולי-אוגוסט בשנת 2041.

מאחר ודמי השכירות משקפים תשואה נמוכה ביחס לשווי הדירות כגמורות (כמקובל במגורים) סביר להניח שהדירות יימכרו בתום תקופת השכירות.

הגישה השמאית המובילה להערכת שווי נכס בנוי להשכרה הינה גישת "היוון ההכנסות", שכן היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי לבעלי הנכס מהשכרת יחידות הדיור, בתוספת הערך הנוכחי של שווי יחידות הדיור במכירה עם תום תקופת ההשכרה, מהווה אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם עבור רכישת הזכויות בנכס. שווי יחידות הדיור במכירה בתום תקופת ההשכרה יחושב ב"גישת השוואה" ביחס לעסקאות מכר בסביבה.

ביחס להחלטה מס' 5595, להערכתנו החלטה זו מבטאת את הכרתה של המדינה בכשל השוק שנוצר, בין היתר, לאור העלייה החדה בריבית, ומציעה כלים לעידוד הכלכליות של הפרויקטים היזמיים, כאשר ההחלטה נועדה להזרים כסף של משקיעים לשוק הדיור להשכרה ארוכת טווח.

בשלב זה, למעט העובדה שניתן ביטוי מצידה של המדינה לצורך לשיפור הכלכליות של פרויקטים להשכרה ארוכת טווח, במכלול השיקולים, לרבות הסיכוי לצמצום היקפי מימון ע"י הזרמת כספי משקיעים מחד, ומאיך גידול בעלויות אחרות, היווצרות אלמנט השיתוף במקרקעין (מושע), ובהתחשב בכך שככל הידוע לנו טרם יושמה ההחלטה בפועל, לא מצאנו תרומה כלכלית לשווי הנכס בשלב זה.

נציין, כי במהלך חודש מאי 2019 פורסמו ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים קווים מנחים לעריכת שומות מקרקעין המבוצעות לנכסי דיור להשכרה ארוכת טווח (קרקעות בייעוד השכרה ונכסים בדיור להשכרה), אשר לגביהם קיימת התחייבות קניינית ו/או הוראה תכנונית להשכרת הדירות, לתקופה שלא פחות מ- 5 שנים מיום האכלוס - "פרק כ"ח: סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח" מאי-2019 (להלן: "הקווים המנחים"). יודגש, כי חוות דעת זו נערכה בהתבסס, בין היתר, על העקרונות אשר הוטו בקווים המנחים המוזכרים לעיל, תוך כדי ביצוע ההתאמות הנדרשות למאפייני הנכס הנדון.

להלן הפרמטרים לתזרימי המזומנים שנקבעו במודל הערכות השווי של מקבץ נכסים שונים בארץ (עפ"י נתונים שפורסמו ע"י החברה במגנא):

מיקום הנכס	שם החברה	מועד קובע להערכת השווי	מספר יח"ד להשכרה	שיעור יח"ד בשכ"ד מופחת	שיעור עלייה שנתית	שיעור היוון לתזרימי המזומנים (1)
מדיעין (2)	רנט איט - ריט מגורים בע"מ	29/01/2024	120	0%	0.75%	5.25%
תל אביב - שדה דב	שיכון ובינוי	31/12/2023	835	50%	2.0%	ש. ניכון: 5.5% ש. ניכון לגרט: 5.0%
באר יעקב	מגורית	31/12/2023	279	50%	1.5%	5.25%
חולון	מגורית	31/12/2023	51	25%	1.5%	5.00%
רמלה	פרשקובסקי השקעות ובנין	31/12/2023	241	25%	2.0%	5.15%
כרמיאל	רנט איט - ריט מגורים בע"מ	31/12/2023	100	25%	1.0%	דמ"ש מופחתים: 5.0% דמ"ש שוק: 5.25%
תל אביב	אשטרום	31/12/2023	176	25%	-	ש. ניכון: 5.5% ש. ניכון לגרט: 5.0%
תל אביב	אשטרום	31/12/2023	370	25%	-	ש. ניכון: 5.5% ש. ניכון לגרט: 5.0%
הרצליה	אפריקה ישראל מגורים	31/12/2023	273	25%	1.0%	5.00%
שוהם	אפריקה ישראל מגורים	31/12/2023	271	50%	1.0%	5.00%
תל השומר רמת גן	חנן מור	30/09/2023	287	50%	1.25%	5.00%

הערות לטבלה:

- במודלים של דיור להשכרה משתמשים בשיעור ההיוון לתזרימי המזומנים (Discount Rate) מנוכה ממרכיב הצמיחה שמחושב בנפרד.
- חב' רנט איט רכשה את הזכויות בנכס בינואר 2024, כגמור ומוכן לאכלוס (נכון למועד הרכישה היה לקראת סיום הקמה). הנכס מיועד לדיור להשכרה מתוקף תב"ע וחווה מול רמ"י עד לשנת 2065 (בשונה מפרויקטים ששווקו ע"י חב' דירה להשכיר). במודל הערכת השווי שצורפה לדו"ח הכספי של החברה הובאה בחשבון צמיחה של דמי השכירות בשיעור של 1% בשנה וצמיחה בשווי הדירות בשיעור של 0.75% בשנה, כאשר בשומה הוסבר שלא נוכתה קרן לחידוש ציוד ותחזוקה הואיל והיא מופחת במודל התשואה של הקרן. נבהיר, כי להערכתנו העסקה והשמאות שצורפה לדו"ח הכספי מתקפים את מודל הערכת השווי המיושם על ידנו.

14.1 שיקולים עקרוניים בעריכת תזרימי המזומנים

הובאו בחשבון העקרונות והשיקולים הבאים (תואמים את האמור בקווים המנחים):

- 182 יח"ד יוקצו לזכאים ויושכרו בשכר דירה מפוקח המפורטים לעיל, בתוספת 1% לשנה ובתוספת דמי אחזקה.
- שכר הדירה של הדירות בשוק החופשי שאינן בשכ"ד מפוקח (182 יח"ד) – הובאה בחשבון תוספת בשיעור של 5% אחת לחמש שנים. לדמי השכירות יתווספו דמי אחזקה חודשיים בדומה לדמי הניהול של הדירות המפוקחות התואמים את נתוני השוק.
- שיעורי התפוסה – הפרויקט כולל תמהיל דירות בנות 2-5 חדרים. קהל היעד הינו משפחות צעירות וזכאים שיש להניח שיעדיפו, בתנאים רגילים, להמשיך ולגור בדירות אלו לתקופת זמן ממושכת. לפיכך, שיעור התפוסה צפוי להיות גבוה, כאשר אי התפוסה מייצגת את תקופות המעבר בין שוכרים עוזבים וכניסת שוכרים חדשים. לצורך התחשיב הובאו בחשבון מקדמי תפוסה כדלקמן:
 - לדירות בפיקוח - 98.8% (מייצג אי תפוסה של שלושה שבועות בחמש שנים).
 - לדירות בשוק החופשי - 97.1% (מייצג אי תפוסה של שבוע וחצי לשנה לכל דירה).

- הובא בחשבון כי בסוף תקופת ההשכרה תידרש השקעה בגובה של 18.2 מיליון ₪ (כ- 50,000 ₪ בממוצע לדירה) לטובת "מתיחת פנים" לדירות שיוצעו למכירה.
- הובא בחשבון הגירעון התפעולי הנוצר מתפעול ואחזקת הנכס בתקופת ההשכרה, כמפורט בסעיף 12 לעיל.
- שווי המלאי (ערך הגרט): בהתחשב בפחת העתיד להצטבר בתקופת הפעלת הנכס, ודמי השכירות העתידיים להתקבל, הן מהשכרת הדירות בפיקוח והן מהשכרת הדירות בשוק החופשי, הנושאים סעיף גידול ריאלי שנתי בגובה של 1%/שנה ו- 5% כל 5 שנים (בהתאמה), ובהתבסס, בין היתר, על מדד השתנות מחירי הדיור (מכירה והשכרה) לטווח ארוך, הובא בחשבון מקדם גידול שנתי של 1%, המשקף את השחיקה הריאלית החלקית עקב התיישנות הבניין.
- בהתאם לייעוץ המקצועי שקיבלה החברה, לפי הוראות חוק מס ערך מוסף התשל"ו - 1976 (להלן: "חוק מע"מ"), הכנסות מהשכרת הדירות בידי החברה ומכירתן בעתיד פטורה ממע"מ. בהתאם, מס התשומות, אשר ישולם על ידי החברה לצורך הקמת הפרויקטים לדיור להשכרה, כגון רכישת המקרקעין, עלויות הבניה, הוצ' נלוות וכדומה לא יהיה ניתן לניכוי בידי החברה, וייחשב כחלק מעלות הפרויקט לצורכי מס. לפיכך, כל ההכנסות וההוצאות הכלולות בשמאות כוללות מע"מ.

14.2 קביעת שיעור היוון לתזרים המזומנים בפרויקט

ככלל, שיעור היוון משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השיעור המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי היוון לתזרים הצפוי להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי היוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור היוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו – דהיינו, גובה דמי השכירות ביחס לרמות השכירות לנכסים דומים בנקודת הזמן ושיעורי התפוסה.

לצורך קביעת שיעורי היוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת השוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

העלייה המהירה באינפלציה וההידוק המוניטרי שהתבטא בהעלאות הריבית התכופות הביאו עימם צמצום בכמות העסקאות בענף הנדל"ן המניב בישראל. יחד עם זאת, במעט העסקאות שנערכו בחודשים האחרונים לא ניכר שינוי לגבי שיעורי היוון (ראה כאמור התייחסות לעסקת מכר לדיור להשכרה בהמשך). בהקשר זה נדגיש, כי ההשפעה של העלאת הריבית על תזרים ההכנסות של פרויקטים פעילים של דיור להשכרה אינם מהותיים.

תשואות בשוק המגורים:

להלן טבלה המפרטת את שיעור התשואה למגורים בדירות 3.5 חדרים עד 5 חדרים במהלך השנים 2021-2023, וזאת בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

סוג	מהות	ממוצע שנתי 2021	ממוצע שנתי 2022	ממוצע שנתי 2023
דירת 3.5 חדרים	שכ"ד שנתי ממוצע	₪ 52,141	₪ 55,643	₪ 60,460
	מחיר דירה ממוצע	₪ 1,528,000	₪ 1,899,000	₪ 2,146,700
	תשואה לדירה	3.41%	2.93%	2.82%
דירה 4.5 חדרים	שכ"ד שנתי ממוצע	₪ 68,314	₪ 71,032	₪ 77,530
	מחיר דירה ממוצע	₪ 1,911,400	₪ 2,482,300	₪ 2,795,100
	תשואה לדירה	3.57%	2.86%	2.77%

להלן שיעורי התשואה הנגזרים משכירות בפועל ביחס לשווי שנקבע בהערכות השווי של מקבץ נכסים שונים בארץ (עפ"י נתונים שפורסמו ע"י החברה במגנא):

מיקום הנכס	שם החברה	מועד קובע להערכת השווי	מספר יח"ד להשכרה	סה"כ הכנסות שנתיות משכ"ד (כולל מע"מ)	שווי כולל שנקבע בחו"ד (כולל מע"מ)	שיעור תשואה שנתית בתפוסה מלאה
רמלה מערב, רמלה	פרשקובסקי השקעות ובנין	30/09/2023	241	₪ 9,495,000	₪ 499,600,000	1.90%
רמת רבין, כרמיאל	רנט איט - ריט מגורים בע"מ	31/12/2022	100	₪ 4,296,180	₪ 165,200,000	2.60%
חיים זכאי, פתח תקווה	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	56	₪ 4,179,000	₪ 202,050,000	2.07%
הנשיא 73 ו-75, גבעת שמואל	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	59	₪ 4,166,000	₪ 182,770,000	2.28%
משה דיין 2, רמלה	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	84	₪ 4,793,000	₪ 180,440,000	2.66%
צבי נוימן, ירושלים	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	61	₪ 4,576,000	₪ 197,200,000	2.32%
דרך נגבה, רמת גן	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	31	₪ 2,533,000	₪ 108,820,000	2.33%
החלוץ, רמת השרון	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	36	₪ 3,107,000	₪ 144,780,000	2.15%
יהודה לוי, יהוד	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	30	₪ 2,078,000	₪ 86,170,000	2.41%
משה זילברג 28, ירושלים	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	20	₪ 1,799,000	₪ 91,450,000	1.97%
תשואה ממוצעת						
2.27%						

הערה: התשואה השנתית מגלמת את עליית הערך בשווי הדירות.

עסקת מכר של נכס מניב בנוי - דיור להשכרה:

עפ"י דיווח של חב' צמח המרמן מיום 12.2.2023, החברה מכרה את זכויותיה בפרויקט "כרמיאל דיור להשכרה" הכולל סה"כ 100 יח"ד, מתוכן 25% בשכ"ד מוזל ומפוקה, ו-750 מ"ר מסחר, אשר הוקם במסגרת זכיית החברה במכרז "דירה להשכיר" תמורת סך של 134.7 מ' ש. החברה ציינה בדיווח, כי ליום 30.9.2022 שווי של הפרויקט בספרי החברה ע"ס של כ-132 מ' ש.

במסגרת הדו"ח הכספי למועד 30.6.2022 צורפה חוות דעת מקיפה לנכס ממנה עולה, כי תזרימי המזומנים הצפויים בפרויקט הווננו בשיעור היוון של 5.5%, וכן הובאה בחשבון צמיחה בשווי דירות המגורים בשיעור של 1%.

תשקיף חב' רנט איט - ריט מגורים בע"מ מיום 24.7.2023:

בהמשך לפירוט העסקה לעיל, מתוך תשקיף של חב' רנט איט - ריט מגורים בע"מ (להלן: "חב' רנט איט") מיום 24.7.2023, עולה כי ביום 6.2.2023 (בסמוך למועד העסקה), ביצעה חב' רנט איט הערכת שווי מטעמה ע"י שמאי מקרקעין חיצוני, לפיה השווי ההוגן של הנכס הינו בסך של כ-155.4 מיליון ש, לעומת התמורה בעסקה בסך 134.7 מ' ש כאמור.

בחוות דעת מקיפה שצורפה לתשקיף צוין, כי הפרויקט כולל סה"כ 100 יח"ד מתוכן 25% בשכ"ד מזל ומפוקח, וכי תזרימי המזומנים בפרויקט הווננו בשיעור היוון בגבולות של **4.5% - 4.25%** לדירות בדמ"ש מופחתים ו- **4.75%** לדירות בדמ"ש שוק, וכן הובאה בחשבון צמיחה בשווי דירות המגורים בשיעור של **1%**.

החברה ציינה בתשקיף, כי הפער בין השווי ההוגן לבין שווי העסקה נובע, בין היתר, מהנחת כמות שקיבלה חב' רנט איט מחב' צמח המרמן במסגרת רכישת הנכס.

דוגמאות נוספות לעסקאות תשואה של נכסים מניבים:

להלן מספר עסקות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך השנים האחרונות¹⁰:

משרדים ותעשייה:

תאריך העסקה / הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפים)	שיעור התשואה
01/2022	מחצית מזכויות החכירה ממתחם מבני תעשייה, משרדים ואחסנה בקיסריה	71,000 ₪	6.00%
02/2022	מלוא הזכויות ב"מגדלי שקל" בבני ברק	177,000 ₪	7.35% (1)
05/2022	קומות משרדים במגדל "פלטניום" בת"א	142,000 ₪	6.20%
06/2022	6 קומות משרדים במגדל "דניאל פריש" בת"א	82,000 ₪	5.00%
07/2022	6 קומות משרדים ומקומות חניה ב"מגדלי הארבעה" בת"א	294,700 ₪	5.85%
10/2022	בניין משרדים ומסחר ברמת החייל	119,000 ₪	6.35% (2)
11/2022	שליש מהזכויות במבנה "בית הרופאים" ברמת החייל, תל אביב	69,300 ₪	5.60%
01/2023	מכירת בית "מישורים" באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקווה	22,000 ₪	6.20%
02/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה יבנה, מושכר לשוכר יחיד	30,000 ₪	5.67%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	131,500 ₪	6.92%
08/2023	רכישת שני מבני תעשייה בגדרות	194,000 ₪	4.12% (3)
08/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה אלון תבור "מתחם זלכל"	154,000 ₪	6.50% (4)
09/2023	רכישת מבנה תעשייה, הכולל חדרי קירור, באזור מישור החוף	176,000 ₪	5.88% (5)
12/2023	רכישת פרויקט "רב-ברייח" הכולל מבנה לוגיסטיקה (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון	250,000 ₪	6.00% (6)
12/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה דימונה "עלבד משואות יצחק"	40,000 ₪	7.50% (7)
01/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה "דנשר" באזור התעשייה "פארק אפק" בראש העין	89,800 ₪	6.46%
01/2024	מכירת מחצית מבניין משרדים בחיפה "מגדל הארמון"	103,750 ₪	6.85% (8)
05/2024	מחצית ממבנה לוגיסטיקה "אורשר" באזור התעשייה "ניר גלים" סמוך לאשדוד	102,000 ₪	6.00% (9)

הערות:

- (1) עד למועד הרכישה הנכס טופל ע"י משרדנו מס' שנים.
- (2) במקביל להתקשרות בהסכם, התקשרה המוכרת עם צד ג' להשכרת מלוא שטחי הבנין לתקופה של 6 שנים. יצוין, כי קיימות זכויות בניה נוספות במקרקעין.
- (3) במשרדנו, פרטים נוספים אודות העסקה הכוללת, בין היתר, יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות. נציין כי עד למועד הרכישה, הנכס הוערך על-ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים ומפאת סודיות לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.
- (4) הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו- 11 חודשים.
- (5) הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירותי קירור והבטחת תשואה ל- 10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.
- (6) שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ- 41 א' מ"ר המושכר לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, מחיר העסקה כ- 200 מיליון ₪, משקף תשואה של כ- 6%. שלב ב': כחלק מהעסקה נרכשו הזכויות בשלב ב' הכולל מגרש בשטח של כ- 38 דונם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ- 34 א' מ"ר אשר יושכר גם הוא לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו ישקפו תשואה של כ- 6% מעלויות הקמת המבנה. בעת הרכישה שולמו כ- 50 מיליון ₪ מהווים החזר הוצאות ששולמו ע"י המוכר עד כה בגין שלב זה. יצוין, כי הנכס טופל ע"י משרדנו.
- (7) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + אופציה לעוד 10 שנים.
- (8) השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלם המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.
- (9) הנכס נרכש ע"י חב' "מגדל חברה לביטוח", בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.

¹⁰ מקור המידע: פרסומים במגנא וכן מידע הקיים במשרדנו לגבי נכסים שטופלים על ידנו. שיעורי התשואה המוצגים בטבלה לעיל מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול. נבהיר, כי המידע לגבי העסקאות מפורסם או נודע לנו לעיתים מספר חודשים לאחר קיומה.

מרכזים מסחריים:

שיעור התשואה	סכום הרכישה (באלפים)	הנכס	תאריך העסקה/ הפרסום
6.01%	136,500 ₪	רכישת 80% במרכז מסחרי שכונתי בחולון	07/2022
(1) 6.20%	70,000 ₪	רכישת 50% במרכז מסחרי חדש בשלבי אכלוס בפריפריה	09/2022
6.67%	58,000 ₪	רכישת מרכז מסחרי בראשון לציון	05/2023
(1) 6.41%	139,820 ₪	רכישת מרכז מסחרי במחוז המרכז	08/2023
6.76%	45,850 ₪	רכישת מרכז מסחרי ב"א.ת עקרון 2000" של חב' "מישורים"	10/2023
(2) 7.60%	120,000 ₪	רכישת מחצית ממתחם משרדים ומסחר "אלון קרית השרון" בנתניה	02/2024

הערות:

- (1) משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות העסקה לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים
- (2) העסקה כוללת מכירת נכס נוסף ברעננה ומהווה למעשה פירוק השותפות בנכסים בין החברות 'רבע כחול נדל"י ו'הראל חברה לביטוח'. הובא בחשבון כי הנכס כולל זכויות בניה נוספות ותשלומים חוזיים.

סיכום ומסקנה לגבי שיעור ההיוון לתזרים המזומנים (Discount Rate):

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיקום הפרויקט ובעובדה שהפרויקט ממוקם בשכונה חדשה המאופיינת במשפחות זוגות צעירים, ובכך שהיקף של 25% מכלל יחידות הדיוור להשכרה מיועדות להשכרה במחיר מוזל ומפוקח, וכן ששיעור האכלוס בפרויקט גבוה ועומד על כ- 98.6%, קבענו את שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים ולערך הגרט (Discount Rate) במודל הערכת השווי בשיעור של **4.75%**.

בהקשר זה נציין כאמור, כי שיעור הצמיחה השנתי שהובא בחשבון הינו **1%**.

15. גורמים ושיקולים נוספים בהערכה

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

- א. מיקום הפרויקט והחלקות בשכונת מגורים חדשה בצפון אור יהודה, הידועה כשכונת "בית בפארק".
- ב. שכונת "בית בפארק" הינה שכונת מגורים חדשה המתפרשת על פני כ- 340 דונם, העתידה לכלול כ- 2,350 יח"ד (מתוכן יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח ויחידות במתכונת "מחיר למשתכן"), בבינוי המאופיין במגדלי מגורים בני 11-14 קומות, לצד שטחי ציבור ושטחי תעסוקה, במסגרת תכנית מפורטת תמל/1005.
- ג. שטח החלקות וזכויות הבניה בהתאם לתוכניות החלות עליהן.
- ד. הזכויות במקרקעין ותנאי המכרז להקצאת הקרקע.
- ה. מסמכי הרישוי:
 - הפרויקט נבנה בהתאם להיתרי בניה מס' 20180104 ו- 20180105. יצוין, כי היתרי הבניה כוללים בקשות להקלות לתוספת יח"ד.
 - התקבלו תעודות גמר לבנייני המגורים בפרויקט, כמפורט לעיל.
- ו. הזכויות המוערכות – זכויות חכירה מרשות מקרקעי ישראל (רשות הפיתוח). החברה זכתה במכרז בו שווקו המגרשים הנדונים וחתמה על הסכם חכירה ביום 15.03.2018.
- ז. עפ"י תנאי הקצאת הקרקע, הדירות בפרויקט מיועדות להשכרה לתקופה של 20 שנה לפחות, לאחריה ניתן יהיה למכור את הדירות בשוק החופשי. נכון למועד הקובע, יתרת התקופה עד לאפשרות למכירת הדירות הינה 17.173 שנים.
- ח. הפרויקט הינו במסגרת דיור להשכרה - מסלול ב' - להשכרת 50% מהדירות בפרויקט בשכ"ד מפוקח ו- 50% בשכ"ד לא מפוקח (שכ"ד בשוק החופשי), וסה"כ 364 יח"ד.
- ט. כאמור הועברה לעיוננו הודעה שנמסרה לחברה ע"י חב' דירה להשכיר בדבר עדכון דמי השכירות המופחתים לפרויקט הנדון, וביחס לחוזים הצפויים להסתיים במהלך השנה הקרובה, הובאה בחשבון תוספת להכנסה בשנה הקרובה הצפויה להתקבל בהתאם לשכר הדירה העדכני עפ"י חלקו היחסי במהלך השנה.

16. סקר מחירים

בחנו את נתוני ההשוואה לדירות מגורים בסביבה מתוך מערכת מידע נדל"ן ברשות המיסים, כדלקמן:

מחיר למ"ר בנוי	מחיר מוצהר	שטח מדווח (במ"ר)	מספר חדרים	קומה	חלקה	גוש	תאריך העסקה
23,259 ₪	3,140,000 ₪	135	5	5	200	6231	10/06/2024
23,289 ₪	2,655,000 ₪	114	4	3	200	6231	10/06/2024
23,482 ₪	2,676,920 ₪	114	4	5	200	6231	18/04/2024
23,552 ₪	2,755,580 ₪	117	4	5	200	6231	09/04/2024
24,033 ₪	3,076,240 ₪	128	5	3	200	6231	07/04/2024
34,933 ₪	2,620,000 ₪	75	4	2	221	6231	02/04/2024
22,498 ₪	3,059,680 ₪	136	5	4	200	6231	31/03/2024
27,941 ₪	2,850,000 ₪	102	4	10	209	6231	31/03/2024
26,417 ₪	3,170,000 ₪	120	5	10	221	6231	26/03/2024
24,175 ₪	3,046,000 ₪	126	5	1	200	6231	05/03/2024
31,333 ₪	2,350,000 ₪	75	3	5	223	6231	29/02/2024
30,704 ₪	2,487,000 ₪	81	3	7	209	6231	30/01/2024
29,934 ₪	2,275,000 ₪	76	3	3	209	6231	25/01/2024
30,556 ₪	2,475,000 ₪	81	3	5	209	6231	25/01/2024
23,828 ₪	3,050,000 ₪	128	5	9	211	6231	17/01/2024
23,932 ₪	2,800,000 ₪	117	4	4	165	6231	18/12/2023
30,325 ₪	2,456,288 ₪	81	3	4	209	6231	06/12/2023
23,831 ₪	2,788,220 ₪	117	4	2	165	6231	21/11/2023
23,894 ₪	2,700,000 ₪	113	4	3	200	6231	19/11/2023
23,864 ₪	2,625,000 ₪	110	4	7	221	6231	16/11/2023
25,229 ₪	2,750,000 ₪	109	4	10	200	6231	15/10/2023
23,196 ₪	2,250,000 ₪	97	3	2	221	6231	04/10/2023
22,605 ₪	3,074,345 ₪	136	5	5	200	6231	18/09/2023
23,356 ₪	3,059,665 ₪	131	5	3	200	6231	05/09/2023
25,439 ₪	2,900,000 ₪	114	4	1	200	6231	31/08/2023
24,094 ₪	3,035,860 ₪	126	5	5	200	6231	28/08/2023
35,473 ₪	5,250,000 ₪	148	5	12	209	6231	28/08/2023
23,814 ₪	2,691,000 ₪	113	4	2	200	6231	27/08/2023
30,625 ₪	2,450,000 ₪	80	3	6	200	6231	08/08/2023
24,405 ₪	3,075,000 ₪	126	5	3	200	6231	07/08/2023
26,569 ₪	2,710,000 ₪	102	4	2	223	6231	03/08/2023

מחיר למ"ר בנוי	מחיר מוצהר	שטח מדווח (במ"ר)	מספר חדרים	קומה	חלקה	גוש	תאריך העסקה
28,304 ₪	3,537,999 ₪	125	5	10	17	7347	24/05/2024
34,780 ₪	3,582,372 ₪	103	4	11	15	7347	16/05/2024
28,812 ₪	3,226,999 ₪	112	4	10	12	7347	02/05/2024
35,897 ₪	5,599,999 ₪	156	5	13	16	7347	02/05/2024
29,234 ₪	3,245,000 ₪	111	4	12	12	7347	30/04/2024
32,684 ₪	3,399,137 ₪	104	4	2	15	7347	21/04/2024
33,286 ₪	4,127,456 ₪	124	5	8	15	7347	18/04/2024
34,584 ₪	3,562,137 ₪	103	4	10	15	7347	15/04/2024
32,619 ₪	4,012,137 ₪	123	5	5	15	7347	07/04/2024
29,745 ₪	3,272,000 ₪	110	4	12	14	7347	05/04/2024
29,564 ₪	3,252,000 ₪	110	4	12	14	7347	04/04/2024
31,928 ₪	3,927,137 ₪	123	5	0	15	7347	27/03/2024
32,180 ₪	3,926,000 ₪	122	5	6	15	7347	21/03/2024
31,496 ₪	4,000,000 ₪	127	5	11	15	7347	20/03/2024
32,744 ₪	4,158,500 ₪	127	5	9	15	7347	14/03/2024
36,502 ₪	2,774,137 ₪	76	3	3	15	7347	14/03/2024
32,602 ₪	3,455,850 ₪	106	4	4	15	7347	11/03/2024
32,824 ₪	3,512,136 ₪	107	4	7	15	7347	11/03/2024
35,686 ₪	2,712,137 ₪	76	3	4	15	7347	06/03/2024
36,216 ₪	3,042,136 ₪	84	3	7	15	7347	18/02/2024
30,755 ₪	3,752,137 ₪	122	5	3	15	7347	07/02/2024
33,343 ₪	3,567,692 ₪	107	4	11	15	7347	30/01/2024
31,449 ₪	3,302,137 ₪	105	4	1	15	7347	28/01/2024
34,484 ₪	5,345,000 ₪	155	5	13	17	7347	21/01/2024
32,096 ₪	3,402,137 ₪	106	4	6	15	7347	18/01/2024
28,440 ₪	3,554,999 ₪	125	5	12	17	7347	18/01/2024
31,849 ₪	3,344,137 ₪	105	4	5	15	7347	11/01/2024
30,804 ₪	3,912,136 ₪	127	5	8	15	7347	10/01/2024
29,865 ₪	3,942,137 ₪	132	5	6	15	7347	04/01/2024
34,443 ₪	2,652,137 ₪	77	3	3	15	7347	03/01/2024
34,633 ₪	2,632,137 ₪	76	3	3	15	7347	31/12/2023
35,223 ₪	2,712,137 ₪	77	3	5	15	7347	31/12/2023
35,742 ₪	2,752,137 ₪	77	3	7	15	7347	31/12/2023
35,949 ₪	2,732,137 ₪	76	3	6	15	7347	31/12/2023
32,933 ₪	3,392,137 ₪	103	4	9	15	7347	31/12/2023
32,133 ₪	3,406,136 ₪	106	4	5	15	7347	31/12/2023
32,182 ₪	3,379,136 ₪	105	4	7	15	7347	31/12/2023
32,448 ₪	3,342,135 ₪	103	4	7	15	7347	31/12/2023
35,352 ₪	2,722,137 ₪	77	3	6	15	7347	31/12/2023
32,662 ₪	3,462,136 ₪	106	4	9	15	7347	31/12/2023
31,042 ₪	3,787,137 ₪	122	5	5	15	7347	28/12/2023
34,963 ₪	2,692,137 ₪	77	3	4	15	7347	28/12/2023
34,443 ₪	2,652,137 ₪	77	3	2	15	7347	27/12/2023
31,886 ₪	3,890,137 ₪	122	5	10	15	7347	26/12/2023
31,711 ₪	3,868,723 ₪	122	5	9	15	7347	26/12/2023
34,430 ₪	2,892,136 ₪	84	3	5	15	7347	26/12/2023
31,283 ₪	3,222,137 ₪	103	4	1	15	7347	19/12/2023
34,620 ₪	2,908,042 ₪	84	3	6	15	7347	18/12/2023
30,591 ₪	3,732,137 ₪	122	5	2	15	7347	18/12/2023
33,019 ₪	3,500,000 ₪	106	4	8	15	7347	13/12/2023

סיכום ומסקנות:

מניתוח הנתונים לעיל, ובהתחשב, בין היתר במיקום, שטחי יחידות הדיוור, מספר קומות ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, הגענו לכלל דעה כי ניתן לבסס את ערכי שווי הבסיס למגורים, כדלקמן:

טיפוס יח"ד (*)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
דירת גן 2 חדרים	₪ 36,000
דירת גן 3 חדרים	₪ 39,500
דירת גן 4 חדרים	₪ 36,300
דירת גן 5 חדרים	₪ 36,300
חדרים 2	₪ 31,000
חדרים 3	₪ 30,000
חדרים 4	₪ 26,900
חדרים 5	₪ 26,000
דופלקס גג 5 חד'	₪ 31,800

(*) דירות הדופלקס והגן הוערכו עפ"י ערכי שווי הבסיס בדירות הטיפוסיות ובהתחשב בשטח הדירות, קומה ותוספת שווי למרפסת גג ולחצר בהתאמה.

17. תחשיבים

17.1 שווי המלאי

טיפוס יח"ד	סה"כ יח"ד בפרויקט	שטח "פלדלת" ממוצע ליח"ד (מ"ר)	שווי ממוצע פלדלת ממוצע (כולל מע"מ)	שווי יח"ד ממוצעת (כולל מע"מ)	סה"כ שווי מלאי (כולל מע"מ)
דירת גן 2 חדרים	1	63	₪ 36,000	₪ 2,270,000	₪ 2,270,000
דירת גן 3 חדרים	16	81	₪ 39,500	₪ 3,190,000	₪ 51,040,000
דירת גן 4 חדרים	5	103	₪ 36,300	₪ 3,720,000	₪ 18,600,000
דירת גן 5 חדרים	8	125	₪ 36,300	₪ 4,540,000	₪ 36,320,000
דירת 2 חדרים	9	63	₪ 31,000	₪ 1,950,000	₪ 17,550,000
דירת 3 חדרים	122	82	₪ 30,000	₪ 2,470,000	₪ 301,340,000
דירת 4 חדרים	103	103	₪ 26,900	₪ 2,770,000	₪ 285,310,000
דירת 5 חדרים	72	125	₪ 26,000	₪ 3,250,000	₪ 234,000,000
דופלקס גג 5 חד'	28	137	₪ 31,800	₪ 4,360,000	₪ 122,080,000
סה"כ	364				₪ 1,068,510,000

17.2 אומדן ההכנסות מדמי השכירות (בתפוסה מלאה)

טיפוס יח"ד	סה"כ יח"ד בפרויקט	סה"כ בשכ"ד מפוקח	יח"ד בשכ"ד חופשי	סה"כ שכ"ד חודשי ליח"ד מפוקחות (כולל מע"מ)	סה"כ שכ"ד חודשי ליח"ד בשוק חופשי (כולל מע"מ)	סה"כ שכ"ד שנתי בפרויקט (כולל מע"מ)
דירת גן 2 חדרים	1		1		₪ 5,300	₪ 63,600
דירת גן 3 חדרים	16		16		₪ 105,600	₪ 1,267,200
דירת גן 4 חדרים	5		5		₪ 37,500	₪ 450,000
דירת גן 5 חדרים	8		8		₪ 70,400	₪ 844,800
דירת 2 חדרים	9	8	1	₪ 32,216	₪ 5,000	₪ 446,590
דירת 3 חדרים	122	114	8	₪ 523,172	₪ 46,400	₪ 6,834,860
דירת 4 חדרים	103	60	43	₪ 305,620	₪ 270,900	₪ 6,918,242
דירת 5 חדרים	72		72		₪ 489,600	₪ 5,875,200
דופלקס גג 5 חד'	28		28		₪ 229,600	₪ 2,755,200
סה"כ בפרויקט	364	182	182	₪ 861,008	₪ 1,260,300	₪ 25,455,692

17.3 הלך תחזית תזרים המזומנים נטו בתקופת ההשכרה (וערכו המהווה)

שנה	דמי השכירות שנתיים ליה"ד מפוקחות	שעור עליה שנתית ריאלי	תפוסה	דמי שכירות שנתיים ליה"ד בשוק החופשי	שעור עליה שנתית ריאלי	תפוסה	סה"כ הכנסה מדמי שכירות	גרעון שנתי מפעילות אחזקה וניהול	סה"כ הכנסה נטו	סה"כ הכנסות מדמי שכירות ערך מהוון
	(כולל מע"מ)			(כולל מע"מ)			(כולל מע"מ)		(כולל מע"מ)	(כולל מע"מ)
1	10,332,092	1.0%	98.8%	15,123,600	0%	97.1%	24,900,218	-1,180,574	23,719,644	22,644,052
2	10,435,413	1.0%	98.8%	15,123,600	0%	97.1%	25,002,347	-1,180,574	23,821,773	21,710,310
3	10,539,767	1.0%	98.8%	15,123,600	0%	97.1%	25,105,497	-1,180,574	23,924,923	20,815,577
4	10,645,165	1.0%	98.8%	15,123,600	0%	97.1%	25,209,678	-1,180,574	24,029,105	19,958,204
5	10,751,617	1.0%	98.8%	15,123,600	0%	97.1%	25,314,902	-1,180,574	24,134,328	19,136,612
6	10,859,133	1.0%	98.8%	15,879,780	5.0%	97.1%	26,155,544	-1,180,574	24,974,971	18,905,179
7	10,967,724	1.0%	98.8%	15,879,780	0%	97.1%	26,262,883	-1,180,574	25,082,309	18,125,471
8	11,077,401	1.0%	98.8%	15,879,780	0%	97.1%	26,371,295	-1,180,574	25,190,721	17,378,342
9	11,188,175	1.0%	98.8%	15,879,780	0%	97.1%	26,480,790	-1,180,574	25,300,217	16,662,415
10	11,300,057	1.0%	98.8%	15,879,780	0%	97.1%	26,591,381	-1,180,574	25,410,807	15,976,371
11	11,413,058	1.0%	98.8%	16,673,769	5.0%	97.1%	27,474,163	-1,180,574	26,293,590	15,781,763
12	11,527,188	1.0%	98.8%	16,673,769	0%	97.1%	27,586,977	-1,180,574	26,406,403	15,130,764
13	11,642,460	1.0%	98.8%	16,673,769	0%	97.1%	27,700,919	-1,180,574	26,520,345	14,506,972
14	11,758,885	1.0%	98.8%	16,673,769	0%	97.1%	27,816,000	-1,180,574	26,635,426	13,909,234
15	11,876,474	1.0%	98.8%	16,673,769	0%	97.1%	27,932,232	-1,180,574	26,751,658	13,336,450
16	11,995,238	1.0%	98.8%	17,507,457	5.0%	97.1%	28,859,266	-1,180,574	27,678,692	13,172,890
17	12,115,191	1.0%	98.8%	17,507,457	0%	97.1%	28,977,835	-1,180,574	27,797,261	12,629,422
18	2,112,026	1.0%	98.8%	3,021,835	0%	97.1%	5,022,324	-203,770	4,818,553	2,171,798
סה"כ	192,537,064			276,422,495			458,764,252	-20,273,527	438,490,725	291,951,825

שווי המלאי לסוף התקופה: **1,267,625,314 ₪** (לפי קצב גידול שנתי של 1% למשך יתרת תקופת ההשכרה, כפי שהובהר לעיל).

17.4 תחשיב שווי הנכס

שיעור היוון	4.75%
מספר שנים לתום תקופת ההשכרה	17.173
ערך נוכחי של הכנסות שכירות שנתיות	291,951,825 ₪
שווי מלאי בסוף תקופת ההשכרה	1,267,625,314 ₪
בניכוי השקעה בשיפוץ דירות לקראת מכר	-18,200,000 ₪
שווי מלאי נטו (בסוף התקופה)	1,249,425,314 ₪
שווי מלאי בערך מהוון	563,135,780 ₪
סה"כ שווי הנכס בערך מהוון	855,087,605 ₪
ובמעוגל	855,100,000 ₪

ניתוח רגישות:

שיעור היוון					שיעור העליה הריאלית בשווי המלאי
4.25%	4.50%	4.75%	5.00%	5.25%	
1,039,500,000 ₪	1,003,900,000 ₪	969,900,000 ₪	937,100,000 ₪	905,700,000 ₪	2.00%
974,900,000 ₪	942,000,000 ₪	910,300,000 ₪	879,900,000 ₪	850,800,000 ₪	1.50%
915,100,000 ₪	884,500,000 ₪	855,100,000 ₪	826,900,000 ₪	799,800,000 ₪	1.00%

18. הערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון – נכון למועד הקובע, כנקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט זכויות השוכרים החופשיים – בסך של **855,100,000 ₪** (שמונה מאות חמישים וחמישה מיליון ומאה אלף שקלים חדשים).

הערות:

א. השווי לעיל **כולל מע"מ**.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות – כדלקמן:

שוי באלפי ₪	מועד ההערכה
822,800	30/06/2023
808,700	31/12/2022
765,400	30/06/2022
735,900	31/03/2022
678,300	31/12/2021
667,000	30/09/2021

ב. כפי שנמסר לנו מהחברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.3.2024 בסך של 829,000 אלפי ₪.

20. הצהרות

- א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
- ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 13.08.2024

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושחמאות מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושחמאות מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רויח (C.P.A), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושחמאות מקרקעין
אבנר גופן
כלכלן ושחמאות מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיאת יופה
רויח (C.P.A) ושחמאות מקרקעין
רונו רזונטל
כלכלן ושחמאות מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושחמאות מקרקעין
שיי טנדי
כלכלן (B.A) ושחמאות מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושחמאות מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושחמאות מקרקעין
קים קרונוברג
כלכלנית (B.A) ושחמאות מקרקעין
דורון יזכירוביץ
כלכלן (B.A) ושחמאות מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אורחית (M.E)
ושחמאות מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושחמאות מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושחמאות מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושחמאות מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושחמאות מקרקעין
גילי בורשטיין גולדננורן
עורכת דין, כלכלנית ושחמאות מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושחמאות מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושחמאות מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A) ושחמאות מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלנית (B.A) ושחמאות מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושחמאות מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A) ושחמאות מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושחמאות מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
הדס בורזוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח למגורים

שכונת "הרקפות", ראשון לציון

(חלקות 287 ו-292 בגוש 4246)



הערכה ליום 30.6.2024

2024 ביולי 31
מספרנו: 38676.42/30.596

לכבוד,
ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

ג.א.ג.

פרויקט דיוור להשכרה ארוכת טווח למגורים
שכונת "הרקפות", ראשון לציון
(חלקות 287 ו-292 בגוש 4246)

1. מטרת ההערכה

התבקשנו על ידי מר ערן ענבים, מנכ"ל חברת ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן: "החברה"), להעריך את שווי הנכס הנדון כמפורט בסעיף 5 להלן – במכירה מקונה מרצון למוכר מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות הדעת המקיפה נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ותפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו 30.6.2024.

3. פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' פעיל מאז שנת 1998. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, רשויות מקומיות, חברות בניה, מוסדות פיננסיים וחברות ביטוח. הערכת שווי זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין רענן דוד ושיי טנרי. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמואות מקרקעין. שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000. בוגר התכנית לשמואות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005. עוסק בשמואות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

שיי טנרי – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול B.A בהתמחות מימון, מהמסלול האקדמי המכללה למנהל.

בעל תואר שני בהתמחות מימון M.B.A במנהל עסקים, מהאקדמית תל אביב – יפו.

עוסק במתן הערכות שווי נכסי מקרקעין לצרכים מגוונים, וכן בבחינות כדאיות כלכליות טרום ביצוע עסקאות לשימושים שונים, ליווי וייעוץ בביצוע עסקאות לרכישת נכסי נדל"ן, עריכת דוחות אפס לצרכי מימון ועוד.

עוסק בשמואות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2018 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2019 (רישיון מס' 415160).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 10.6.2024.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, אשר נחתם בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירות בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמואות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

4246		גוש
292	287	חלקה
2,305	2,022	שטח חלקה רשום בשלמות במ"ר
פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח, הכולל 2 בנייני מגורים בני 24 קומות הכוללים בסה"כ 216 יח"ד, מעל קומת קרקע ו- 3 קומות מרתף		הנכס
זכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל (קרקעות קק"ל ורשות הפיתוח)		הזכויות המשפטיות המעורכות
רח' דודו דותן, ראשון לציון	רח' חיים חפר 15, ראשון לציון	כתובת עירונית

6. מועד הביקור בנכס

נערכו מספר ביקורים במקום, כאשר האחרון מבניהם נערך ע"י דורון זכירוביץ' - שמאי
מקרקהעין, ביום 17.7.2024.

7. תיאור הסביבה

נשוא חוות הדעת ממוקם בשכונת מגורים חדשה יחסית הידועה כשכונת "הרקפות", הממוקמת בחלקה הדרום-מזרחי בראשון לציון.

השכונה ממוקמת מצפון לכביש מס' 4313 המחבר בין מחלף נס ציונה וכביש מס' 431 בדרום-מערב לכביש מס' 44 בצפון-מזרח, מדרום וממזרח לשכונת "שיכוני המזרח" המאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה, וממערב לשטחים חקלאיים מעובדים.

העיר ראשון לציון מצויה בתנופת בניה משמעותית, וכוללת מספר שכונות חדשות יחסית, ביניהן שכונת "האירוס", שכונת "הנרקיסים", וכן שכונת "הנוריות" המצויה בשלבי הקמה ראשוניים בתחום מחנה צריפין לשעבר.

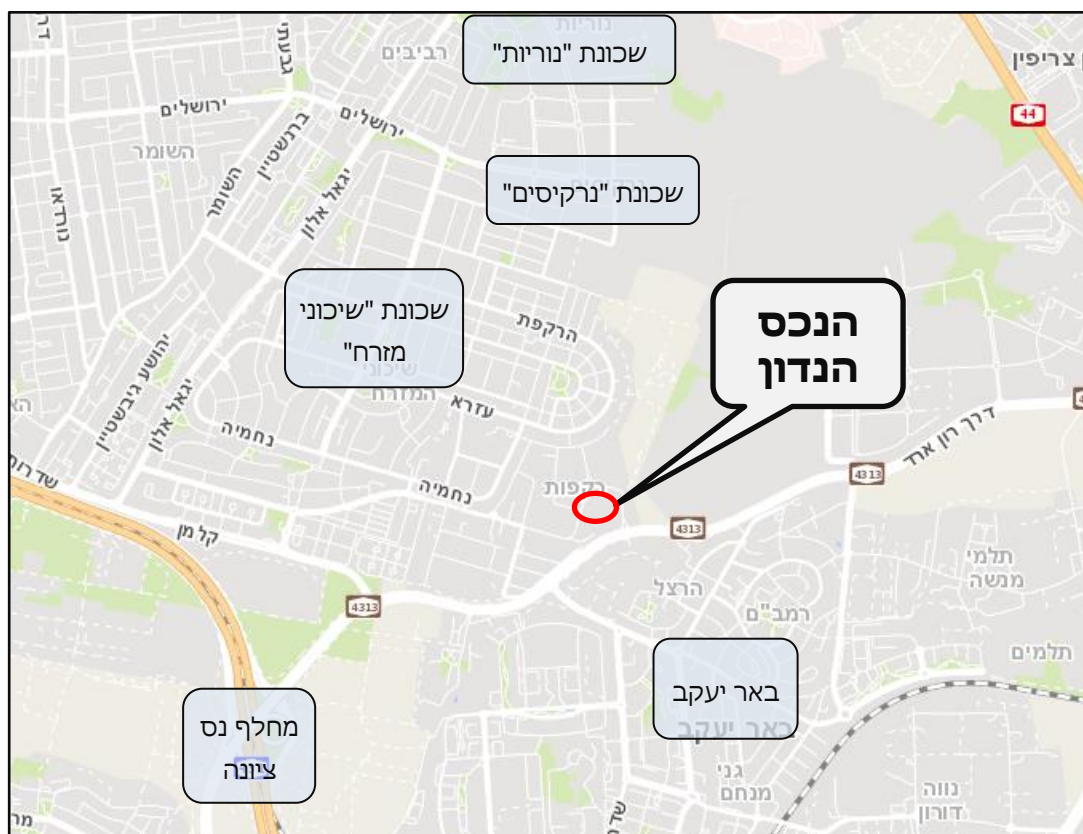
שכונת הרקפות כוללת סה"כ כ- 1,400 יח"ד למגורים בבניה רוויה (חלקן במסגרת תכנית "מחיר למשתכן"), לצד מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי מסחר.

הכניסה העיקרית לשכונה הינה מכביש 4313, בנוסף לשני חיבורים פנימיים לשכונת שיכוני המזרח.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניים מלאים.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס הנדון

(סימון סכמתי - להמחשה בלבד)



8. תיאור הנכס

על חלקות 287 ו-292 בגוש 4246 הוקם פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח, הכולל שני בניינים נפרדים בני 24 קומות ובסה"כ 216 יח"ד.

8.1 תיאור החלקות

חלקה 287:

החלקה ממוקמת בחלקה הדרום-מזרחי של שכונת "הרקפות", שטחה הרשום הינו 2,022 מ"ר, וכוללת צורה דמוית טרפז שפינתו הדרום-מזרחית קטומה, ולו חזית מערבית ברוחב של כ- 50 מ' לרחוב חיים חפר, עומקה הממוצע הינו כ- 43 מ'. דרומית ובסמוך לחלקה, ממוקם שצ"פ המשמש כחנייה בלתי מקורה וקצהו המזרחי של רח' רבי עקיבא.

גבולות החלקה:

מצפון – בניין מגורים בבנייה רוויה בן 29 קומות.

ממזרח – חלק מחלקה 261 בייעוד "שצ"פ" ומעברו הדרום-מזרחי כביש ארצי מס' 4313.

מדרום – חלק מחלקה 261 בייעוד "שצ"פ" עליו מצוי חניון פתוח ומעברו הדרום-מזרחי כביש ארצי מס' 4313.

ממערב – רח' חיים חפר ומעברו בנייני מגורים בבנייה רוויה בני 7-9 קומות.

חלקה 292:

החלקה ממוקמת בחלקה המזרחי של שכונת "הרקפות", שטחה הרשום הינו 2,305 מ"ר, וכוללת צורה רגולרית דמוית מלבן ולו חזית דרומית ברוחב של כ- 53 מ' לרחוב דודו דותן, עומקה הממוצע הינו כ- 43 מ'.

גבולות החלקה:

מצפון – בנייני מגורים בבנייה רוויה בני 8-9 קומות.

ממזרח – חלקה 644 בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, כשמעברה דרך ושטחים חקלאיים מעובדים שאינם מהווים חלק ממתחם תכנית שכונת הרקפות.

מדרום – רח' דודו דותן ומעברו בניין מגורים בבנייה רוויה בן 26 קומות.

ממערב – גבול משותף עם חלקה 293 עליה קיים בניין מגורים בבניה רוויה בן 28 קומות.

תצלום אוויר עם סימון¹ החלקות בפרויקט
(תצלום אוויר משנת 2023 מתוך אתר ה- GIS של עיריית ראשון לציון)



¹ סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

תמונות טיפוסיות



8.2 תיאור כללי של הפרויקט

הפרויקט כולל סה"כ 216 יח"ד בשני בניינים הכוללים מאפיינים דומים - בכל בניין 108 יח"ד בבניה בת 24 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), מעל קומת קרקע (כוללת שטחים משותפים בלבד) ו- 3 קומות מרתף לחניה ואחסנה, כאשר הדירות בנויות סביב גרעין מרכזי הכולל חדר מדרגות, 3 מעליות ומבואת כניסה.

התפלגות הדירות בפרויקט:

טיפוס דירה	סה"כ יח"ד בפרויקט	שטח "פלדלת" ממוצע ליח"ד (מ"ר)
3 חדרים	60	76
4 חדרים	30	99
5 חדרים	124	122
פנטהאוז 6 חד'	2	171
סה"כ	216	

סטנדרט הבניה – רמת הגמר בשטחים המשותפים ובדירות הינה בסיסית, בהתאם לתקני "בניה ירוקה". השטחים המשותפים כוללים: לובי כניסה בגובה כפול ובו פינת ישיבה, חיפוי קירות באריחים דקורטיביים בשטחים המשותפים, דלתות כניסה לבניינים עם מערכת כניסה ממוחשבת, תקרות גבס עם תאורה שקועה וגופי תאורה תלויים, חדר דיירים, חדר כושר, מערכות מיזוג אוויר, מערכת אבטחה, מערכות כיבוי אש "ספרינקלרים", ריצוף אבן משתלבת בשטחי החצר, שטחים מגוננים, ורצפת בטון מוחלק בחניון.

בדירות המגורים – מיזוג אוויר מרכזי בכל הדירות, ריצוף "גרניט פורצלן", דלת כניסה מפלדה, מקלחון זכוכית, אמבטיה, חיפוי קיר מלא בחדרי הרחצה, מטבח הכולל ארונות תחתונים ועיליים, חיפוי קיר חלקי ומשטח עבודה מאבן קיסר, חלונות מפרופיל אלומיניום עם תריסים חשמליים, ומערכות כיבוי אש הכוללות "ספרינקלרים".

9. מצב תכנוני

9.1 תכנית בנין עיר רלוונטית מאושרת²

תכנית מס' **רצ/129/22/1 (413-0133843)** – **"מזרח ראשון לציון מגורים"**, שפורסמה בילקוט פרסומים מס' 6944 ביום 16.12.2014, הינה תוכנית מפורטת אשר יצרה מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה בבנייה רוויה בת 1,394 יח"ד למגורים ו-250 יח"ד בדיוור מיוחד, שטחי ציבור, מבני ציבור, מבני מסחר ושטח לספורט ונופש.

בהתאם לתשריט המצב המוצע בתכנית סווגו מגרשים מס' **400** ו-**405** **"מגורים ד"**, הכוללים סך של 90 יח"ד למגורים בבנייה רוויה בכ"א מהמגרשים.

עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס הנדון:

א. שימושים מותרים – השימוש יהיה למגורים עד 23 קומות מעל קומת קרקע. קומת הקרקע תיועד ללובי ולשימושים משותפים של דיירי הבניין.

ב. בינוי ו/או פיתוח:

1. 25% מכלל הדירות יהיו דירות בגודל של עד 75 מ"ר כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות (כולל שטח ממ"ד).

2. תותר הקמת גזוזטראות בשטח ממוצע של 15 מ"ר ליח"ד בנוסף לשטח העיקרי.

3. תותר בניית מרתפים עד קו המגרש, כאשר תכסית המרתף לא תעלה על 80% ותקרתו תהא נמוכה ב- 1-2 מ' מפני השטח שבין קו הבניין לקו המגרש.

4. השימושים המותרים במרתפים הינם למחסנים לדיירי הבניין בשטח של עד 6 מ"ר לדייר, מתקנים הנדסיים וחניה.

ג. חניה – החניה תהא לפי תקן החניה הארצי החל במועד הוצאת היתר הבנייה.

לכל מגרש תותר כניסה ויציאה אחת בלבד ובמגרשים מסוימים תותר בתיאום עם הועדה המקומית כניסה נוספת לחניה. החניות תהינה תת-קרקעיות בלבד ולפחות חדר מדרגות אחד של כל בניין יגיע לכל מפלסי החניונים התת-קרקעיים שימשו גם למחסנים. תסופק חניה לאורחים בהיקף של לפחות 10% ממספר יחידות הדיוור, בתחום המגרשים.

ד. פיתוח סביבתי – היתר הבניה יכלול חובת פיתוח, שטח מגונן של 30% לפחות משטח המגרש.

ה. תנאי למתן היתר בניה:

להלן עיקרי התנאים למתן היתר:

- תנאי למתן היתר בניה למגרשים המיועדים למגורים ד' הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק לרכוש המשותף בבניין (חברת אחזקה)³.

² בהתאם למידע תכנוני אשר הופק מאתר האינטרנט של מחלקת ההנדסה בעיריית ראשון לציון.
³ כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין – תשכ"ט, 1969.

- הכנת נספח בינוי ופיתוח בתיאום עם אגף תכנון עיר למתחמים שיקבעו על ידי הוועדה המקומית, הכנת הנספח תכלול בין היתר, התייחסות למגורים ד', בנושאים הבאים:

- עיצוב הכניסה והמבואה לבניין הגבוה כחלק מעיצוב הרחוב, עיצוב ייחודי של ראש הבניין לרבות שילוב תאורה.
- בנייה בת קיימא: בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה על פי הנחיות התקפות לאותה עת כפי שאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- הכנת דוח אקוסטי מפורש שיוגש לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית העירונית.
- מפה לצרכי רישום: הגשת מפה לצרכי רישום והבטחת הרישום בספרי המקרקעין.

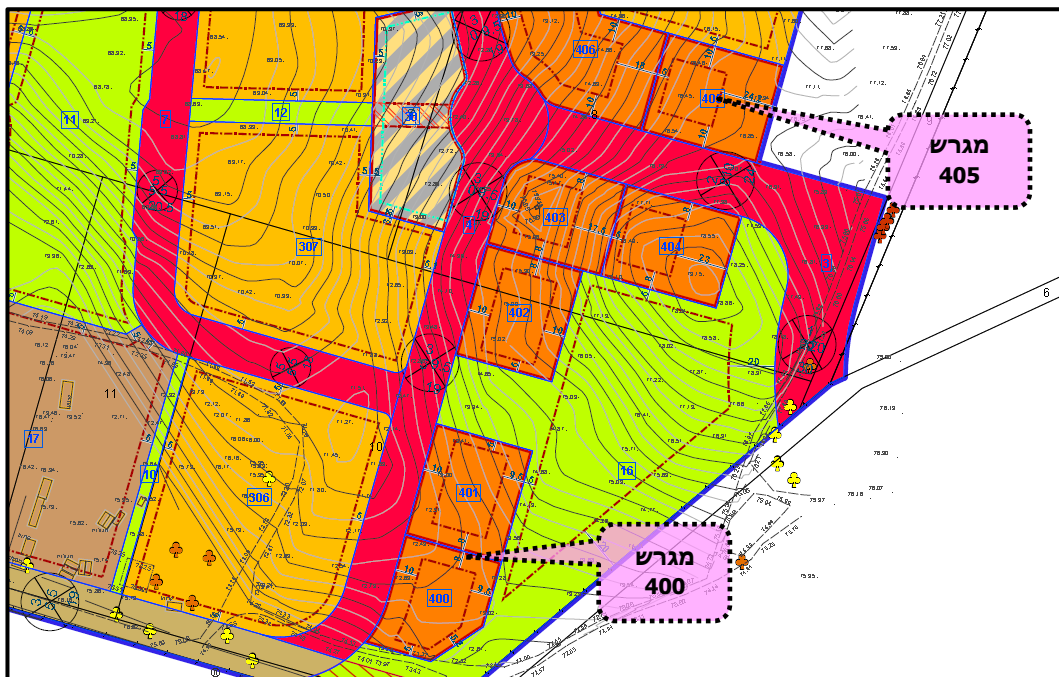
יצוין, כי בהתאם להוראות התכנית מתוכננת הכניסה העיקרית לשכונה מכביש 4313 ובנוסף שני חיבורים פנימיים לשכונה הקיימת עם אופציה להתרחבות עתידית של התכנית.

זכויות והוראות הבניה במגרשים הנדונים מתוך הוראות התכנית:

מגרשות (*)	מס' קומות		מס' יח"ד	תכסית	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מעל הכניסה	מתחת לכניסה				מטחח לכניסה הקובעת		מטחח לכניסה הקובעת				
						שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
1,350	3	23	90	50%	18,900	4,500	-	3,600	10,800	2,020	400	מגורים ד'
1,350	3	23	90	50%	18,900	4,500	-	3,600	10,800	2,288	405	מגורים ד'

(*) בנוסף לשטח העיקרי

קטע מתשריט מצב מוצע בתכנית עם סימון המגרשים הנדונים



9.2 רישוי הבניה

בהתאם למידע מארכיב תיקי הבניין הדיגיטלי באתר האינטרנט של מנהל ההנדסה בעיריית ראשון לציון, בתוספת מסמכי רישוי שנמסרו לרשותנו ע"י החברה, להלן עיקרי מסמכי הרישוי הרלוונטיים:

היתרי בניה:

מגרש 400 – בניין A

- היתר בניה מס' **201800359**, ניתן ביום 6.11.2018 לשלב א': חפירה ודיפון לצורך מרתפים של הבניין, כולל 32.8 מ"ר מבנים זמניים.
- היתר בניה מס' **201900120**, ניתן ביום 7.4.2019 לבית משותף - בניה חדשה. הקמת מבנה מגורים בן 24 קומות מעל לקומת קרקע. סה"כ 108 יח"ד, 3 מרתפי חניה וחדר כושר בקומה א'.

במסגרת היתר הבניה אושרו ההקלות הבאות:

- הקלה לתוספת קומה אחת, 24 במקום 23 המותרות בתב"ע.
- הקלה בתוספת יחידות דיור בשיעור שאינו עולה על 20% ע"פ שב"ס, 108 במקום 90 ע"פ תב"ע. סה"כ תוספת 18 יח"ד.
- הקלה לתוספת של עד 20% מסה"כ השטחים המותרים ע"פ כחלון, עבור שטחי שירות על ותת קרקעיים.
- הקלה בקו בניין קדמי עבור בליטת מרפסות 2 מ', 8 מ' במקום 10 מ' המותר ע"פ תב"ע.
- הקלה בקו בניין אחורי עבור בליטת מרפסות 2 מ', 8 מ' במקום 10 מ' המותר ע"פ תב"ע.
- הקלה בקו בניין צדי צפוני 10%, 7.2 מ' במקום 8 מ' המותר ע"פ תב"ע.
- הקלה בקו בניין אחורי 10%, 9 מ' במקום 10 מ' המותר ע"פ תב"ע.
- הקלה לתקרת מרתף נמוכה בכ- 1-2 מ' מפני השטח שבין קו בניין לקו מגרש.
- הקלה בתכסית המרתפים, 92% במקום 80% המותרים ע"פ תב"ע.
- הקלה לגודל השטח שחדיר למים, כ- 7.5% במקום 15% המותרים ע"פ תב"ע.
- הקלה להעברת שטח עיקרי בלתי מנוצל לשטח שירות מעל הקרקע על סך כ- 15 מ"ר.
- הקלה להעברת שטח עיקרי בלתי מנוצל לשטח שירות בתת הקרקע על סך כ- 343 מ"ר.

להלן טבלת שטחי הבניה מתכנית היתר הבניה:

קומה	שטחים עיקריים (מ"ר)				שטחי שירות (מ"ר)							שטחים עיקריים (מ"ר)				מ"ר
	מגורים	חדר כושר	חדר ממ"ד	מרפסת	סה"כ עיקרי	מסגרת	מסגרת	מסגרת	מסגרת	מסגרת	מסגרת	מסגרת	מסגרת	מסגרת	מסגרת	
מרתף 3-	-	-	-	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
מרתף 2-	-	-	-	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
מרתף 1-	-	-	-	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
סה"כ מרתף תת"ק	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
קרקע	-	-	-	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1	203.29	94.99	0.72	28.66	327.66	-	-	-	-	8.82	-	-	-	-	-	
2	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	-	-	-	14.76	-	-	-	-	-	
3	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	-	-	-	14.76	-	-	-	-	-	
4	413.86	-	1.62	16.37	431.85	-	-	-	-	14.76	-	-	-	-	-	
5	413.86	-	1.62	16.37	431.85	-	-	-	-	14.76	-	-	-	-	-	
6	413.86	-	1.62	16.37	431.85	-	-	-	-	14.76	-	-	-	-	-	
7	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	-	-	-	14.76	-	-	-	-	-	
8	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	-	-	-	14.76	-	-	-	-	-	
9	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	-	-	-	14.76	-	-	-	-	-	
10	413.86	-	1.62	16.37	431.85	-	-	-	-	14.76	-	-	-	-	-	
11	413.86	-	1.62	16.37	431.85	-	-	-	-	14.76	-	-	-	-	-	
12	413.86	-	1.62	16.37	431.85	-	-	-	-	14.76	-	-	-	-	-	
13	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	-	-	-	14.76	-	-	-	-	-	
14	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	-	-	-	14.76	-	-	-	-	-	
15	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	-	-	-	14.76	-	-	-	-	-	
16	440.41	-	1.38	20.46	462.25	-	-	-	-	11.84	-	-	-	-	-	
17	440.49	-	1.38	11.66	453.53	-	-	-	-	11.84	-	-	-	-	-	
18	440.49	-	1.38	11.66	453.53	-	-	-	-	11.84	-	-	-	-	-	
19	440.48	-	1.38	11.66	453.52	-	-	-	-	11.84	-	-	-	-	-	
20	440.48	-	1.38	11.66	453.52	-	-	-	-	11.84	-	-	-	-	-	
21	440.48	-	1.38	11.66	453.52	-	-	-	-	11.84	-	-	-	-	-	
22	440.49	-	1.38	11.66	453.53	-	-	-	-	11.84	-	-	-	-	-	
23	440.49	-	1.38	11.66	453.53	-	-	-	-	11.84	-	-	-	-	-	
24	390.82	-	0.93	-	391.75	-	-	-	-	8.87	-	-	-	-	-	
גג	-	-	-	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
סה"כ עילי	78.94	49.39	1,303.31	14,044.53	3,614.93	972.00	80.70	197.34	92.44	23.74	1,801.76	34.05	319.05	93.85	10,429.60	
סה"כ עילי + תת"ק	78.94	49.39	1,303.31	18,791.29	8,361.69	972.00	80.70	224.47	234.04	4,425.55	1,977.98	34.05	319.05	93.85	10,429.60	

- היתר בניה מס' **202100358**, ניתן ביום 17.11.2021 לבית משותף – שינויים בתכנית מאושרת. שינויים בחזיתות, שינוי להיתר בניה מס' 201900120 מיום 7.4.2019 ללא תוספת שטח בסמכות מהנדס הועדה.

מגרש 405 – בניין B

- היתר בניה מס' **201800360**, ניתן ביום 6.11.2018 לשלב א': חפירה ודיפון לצורך מרתפים של הבניין, כולל 61.6 מ"ר מבנים זמניים.
- היתר בניה מס' **201900121**, ניתן ביום 7.4.2019 לבית משותף - בניה חדשה. הקמת מבנה מגורים בן 24 קומות מעל לקומת קרקע. סה"כ 108 יח"ד, 3 מרתפי חניה וחדר כושר בקומה א'.

במסגרת היתר הבניה אושרו ההקלות הבאות:

- הקלה לתוספת קומה אחת, 24 במקום 23 המותרות בתב"ע.
- הקלה בתוספת יחידות דיור בשיעור שאינו עולה על 20% ע"פ שב"ס, 108 במקום 90 ע"פ תב"ע. סה"כ תוספת 18 יח"ד.
- הקלה לתוספת של עד 20% מסה"כ השטחים המותרים ע"פ כחלון, עבור שטחי שירות על ותת קרקעיים.
- הקלה בקו בניין קדמי עבור בליטת מרפסות 2 מ', 8 מ' במקום 10 מ' המותר ע"פ תב"ע.
- הקלה בקו בניין אחורי עבור בליטת מרפסות 2 מ', 8 מ' במקום 10 מ' המותר ע"פ תב"ע.
- הקלה בקו בניין צידי מערבי 10%, 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר ע"פ תב"ע.

- הקלה בקו בניין אחורי 10%, 9 מ' במקום 10 מ' המותר ע"פ תב"ע.
- הקלה בתכסית המרתפים, 83% במקום 80% המותרים ע"פ תב"ע.
- הקלה לתקרת מרתף נמוכה בכ- 1-2 מ' מפני השטח שבין קו בנין לקו מגרש.
- הקלה להעברת שטח עיקרי בלתי מנוצל לשטח שירות מעל הקרקע על סך כ- 5 מ"ר.
- הקלה להעברת שטח עיקרי בלתי מנוצל לשטח שירות בתת הקרקע על סך כ- 353 מ"ר.

להלן פירוט עיקרי טבלת השטחים המצורפת לתכנית ההיתר:

מפרסת גג	מרוגלה	גומחה	סו"כ בנין (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)										שטחים עיקרים (מ"ר)					קומה
				סו"כ שירות	ממ"ק	חרר אשפה	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	נהיה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	קירות	מערון דירים	סו"כ עיקרי	מפרסת	ממ"ק	חרר כושר	מגורים	
-	-	-	1,357.18	1,357.18	-	-	27.41	36.28	1,202.44	91.05	-	-	0.00	-	-	-	-	-	מרתף 3-
-	-	-	1,774.38	1,774.38	-	-	27.08	50.35	1,633.63	63.32	-	-	0.00	-	-	-	-	-	מרתף 2-
-	-	-	1,721.40	1,721.40	-	-	27.09	43.94	1,585.28	65.09	-	-	0.00	-	-	-	-	-	מרתף 1-
0.00	0.00	0.00	4,852.96	4,852.96	0.00	0.00	81.58	130.57	4,421.35	219.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	סה"כ מרתפי תת"ק
-	-	-	614.28	614.28	-	80.25	133.70	70.84	33.97	171.55	30.18	-	93.79	0.00	-	-	-	-	קרקע
-	-	6.13	445.25	117.59	27.00	-	-	-	-	81.77	-	8.82	-	327.66	28.74	0.72	94.82	203.38	1
-	-	55.91	562.43	127.16	45.00	-	-	-	-	67.40	-	14.76	-	435.27	19.67	1.62	-	413.98	2
-	-	55.91	562.43	127.16	45.00	-	-	-	-	67.40	-	14.76	-	435.27	19.67	1.62	-	413.98	3
-	-	55.90	559.00	127.15	45.00	-	-	-	-	67.39	-	14.76	-	431.85	16.37	1.62	-	413.86	4
-	-	55.90	559.00	127.15	45.00	-	-	-	-	67.39	-	14.76	-	431.85	16.37	1.62	-	413.86	5
-	-	55.91	559.00	127.15	45.00	-	-	-	-	67.39	-	14.76	-	431.85	16.37	1.62	-	413.86	6
-	-	55.91	562.43	127.16	45.00	-	-	-	-	67.40	-	14.76	-	435.27	19.67	1.62	-	413.98	7
-	-	55.91	562.43	127.16	45.00	-	-	-	-	67.40	-	14.76	-	435.27	19.67	1.62	-	413.98	8
-	-	55.91	562.43	127.16	45.00	-	-	-	-	67.40	-	14.76	-	435.27	19.67	1.62	-	413.98	9
-	-	55.90	559.00	127.15	45.00	-	-	-	-	67.39	-	14.76	-	431.85	16.37	1.62	-	413.86	10
-	-	55.90	559.00	127.15	45.00	-	-	-	-	67.39	-	14.76	-	431.85	16.37	1.62	-	413.86	11
-	-	55.90	559.00	127.15	45.00	-	-	-	-	67.39	-	14.76	-	431.85	16.37	1.62	-	413.86	12
-	-	55.91	562.43	127.16	45.00	-	-	-	-	67.40	-	14.76	-	435.27	19.67	1.62	-	413.98	13
-	-	55.91	562.43	127.16	45.00	-	-	-	-	67.40	-	14.76	-	435.27	19.67	1.62	-	413.98	14
-	-	55.91	562.43	127.16	45.00	-	-	-	-	67.40	-	14.76	-	435.27	19.67	1.62	-	413.98	15
-	-	47.52	575.57	113.30	36.00	-	-	-	-	65.46	-	11.84	-	462.27	20.46	1.38	-	440.43	16
-	-	56.32	566.80	113.27	36.00	-	-	-	-	65.43	-	11.84	-	453.53	11.66	1.38	-	440.49	17
-	-	56.32	566.80	113.27	36.00	-	-	-	-	65.43	-	11.84	-	453.53	11.66	1.38	-	440.49	18
-	-	62.52	566.85	113.33	36.00	-	-	-	-	65.49	-	11.84	-	453.52	11.66	1.38	-	440.48	19
-	-	62.52	566.85	113.33	36.00	-	-	-	-	65.49	-	11.84	-	453.52	11.66	1.38	-	440.48	20
-	-	62.52	566.85	113.33	36.00	-	-	-	-	65.49	-	11.84	-	453.52	11.66	1.38	-	440.48	21
-	-	56.32	566.80	113.27	36.00	-	-	-	-	65.43	-	11.84	-	453.53	11.66	1.38	-	440.49	22
-	-	56.32	566.80	113.27	36.00	-	-	-	-	65.43	-	11.84	-	453.53	11.66	1.38	-	440.49	23
78.94	-	54.07	492.80	101.03	27.00	-	-	-	-	65.16	-	8.87	-	391.77	-	0.93	-	390.84	24
-	49.39	-	85.42	85.42	-	-	75.47	-	-	9.95	-	-	-	0.00	-	-	-	-	גג
78.94	49.39	1,303.24	14,034.51	3,604.87	972.00	80.25	209.17	70.84	33.97	1,795.62	30.18	319.05	93.79	10,429.64	386.40	35.37	94.82	9,913.05	סה"כ עילי + תת"ק
78.94	49.39	1,303.24	18,887.47	8,457.83	972.00	80.25	290.75	201.41	4,455.32	2,015.08	30.18	319.05	93.79	10,429.64	386.40	35.37	94.82	9,913.05	סה"כ עילי + תת"ק

תעודות גמר:

לשני בנייני המגורים בפרויקט הממוקמים על חלקות 287 ו-292 התקבלו תעודות גמר במועדים הבאים:

- בניין A - חלקה 287 ביום 24.8.2021.
- בניין B - חלקה 292 ביום 27.7.2021.

10. מצב משפטי

10.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

בהתאם להעתיקי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 2.7.2024, בחלקות הנדונות קיימים הרישומים הבאים:

גוש:	4246
חלקה:	287
שטח חלקה רשום (מ"ר):	2,022
המספרים הישנים של החלקה:	4246/246
בעלויות:	קרן קיימת לישראל (בשלמות).
הכירות:	בתאריך 18/03/2020 נרשמה חכירה לטובת חברת ריט אזורים - ליווינג בע"מ (בשלמות). חכירה - ראשית, חכירה מהוונת לתקופה של 98 שנים עד ליום 24/12/2114. על הנכס קיימת הגבלה בהעברה, ללא הגבלה בירושה, על כל הבעלים (בשלמות).
משכנתאות:	בתאריך 18/03/2020 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת מגדל חברה לביטוח בע"מ, ללא הגבלת סכום, בשלמות ועל כל החוכרים. הערות: ביחד עם חלקה 292 בגוש 4246.
הערות:	בתאריך 08/04/2019 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון. הערות: ראה בקשה מיום 25/03/2019 על היעוד והשימוש של המקרקעין. בתאריך 18/03/2020 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ. הערות: הימנעות מעשיית עסקה, על כל החוכרים.

גוש:	4246
חלקה:	292
שטח חלקה רשום (מ"ר):	2,305
המספרים הישנים של החלקה:	4246/246
בעלויות:	רשות הפיתוח (בשלמות).
הכירות:	בתאריך 18/03/2020 נרשמה חכירה לטובת חברת ריט אזורים - ליווינג בע"מ (בשלמות). חכירה - ראשית, חכירה מהוונת לתקופה של 98 שנים עד ליום 24/12/2114. על הנכס קיימת הגבלה בהעברה, ללא הגבלה בירושה, על כל הבעלים (בשלמות).
משכנתאות:	בתאריך 18/03/2020 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת מגדל חברה לביטוח בע"מ, ללא הגבלת סכום, בשלמות ועל כל החוכרים. הערות: ביחד עם חלקה 287 בגוש 4246.
הערות:	בתאריך 08/04/2019 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון. הערות: ראה בקשה מיום 25/03/2019 על היעוד והשימוש של המקרקעין. בתאריך 18/03/2020 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ. הערות: הימנעות מעשיית עסקה, על כל החוכרים.

10.2 מכרז מס' מר/182/2016 – שכונת הרקפות, ראשון לציון

מכרז פומבי אשר פורסם בחודש ספטמבר 2016 על ידי חברת 'דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ יחד עם רמ"י - מרחב עסקי מרכז, לחתימה על חוזה חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים (להלן: "**חוזה החכירה**") למקרקעין הידועים כמגרשים 400 ו-405 לפי תכנית רצ/129/22.

מטרת החוזה הינה לשם תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול 180 דירות לפחות, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות, כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכ"ד מפקח לזכאים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1466 שעניינה "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה", 75% מהדירות תושכרנה בשוק החופשי.

בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז למכור את זכויותיו בדירות/במתחם, כולן או חלקן.

פרטי המקרקעין הינם כדלהלן:

גוש	חלקה (חלק)	מס' מגרש	שטח במ"ר (בערך)	מספר יח"ד	סה"כ הוצאות פיתוח
4246	8,10	405	2,022	180	19,535,183 ₪
		400	2,305		

להלן נתונים רלוונטיים מחוברת המכרז:

תכנון ובניית המתחם:

- הזוכה או מי מטעמו לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי ס' 147 לחוק התו"ב, וכן לא יהיה רשאי לנייד זכויות בניה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט לפרויקטים אחרים.
- רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפעי ס' 147 לחוק התו"ב.
- בגין זכויות בניה שיתווספו מעבר לזכויות המותרות לניצול עבור הוראות התב"ע, לרבות במסגרת הקלה או היתר לשימוש חורג או תכניות שיאושרו לאחר מועד השיווק, יגבו העירייה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או התאגיד, היטלי פיתוח ו/או דמי הקמה.
- הזים מתחייב לבקש הקלת תוספת דירות מלאה של לפחות 20% בהתאם לתקנה 2(9) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002. אם תאושר כל הקלה ו/או תכנית חדשה אשר במסגרתה יגדל מס' הדירות במתחם, אזי מתחייב הזים להעמיד 100% מהדירות שתתווספנה כדירות להשכרה בהתאם לתנאי המכרז, כאשר 25% מהדירות אשר נוספו, תהינה להשכרה כדירות בשכ"ד מפוקח.
- ככל שתאושר הקלה לפי ס' 147, הזים יישא בתשלום אגרות והיטלים לרשות המקומית ובתשלום דמי הקמה לתאגיד המים והביוב. כמו כן, בעת אישור הקמת דירות נוספות לפי תקנות התכנון והבניה, (סטייה ניכרת מתכנית תשס"ב 2002), יעמיד הזים את הדירות שתתווספנה (אך לא יותר מ- 20% מכלל הדירות בפרויקט) בעדיפות לבני המקום. הדירות שיוקצו לבני המקום יחולקו באופן יחסי בין סוגי הדירות בפרויקט (כאשר 25% תתווספנה כדירות בשכ"ד מפוקח ו- 75% מהדירות לבני מקום תתווספנה כדירות בשוק החופשי).
- בגין כל שינוי ו/הקלה בתכנית/בתכנון הגורם לפי קביעת רמ"י להגדלת הוצ' הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף בגין הוצאות הפיתוח, גם אם שינוי התכנית/תכנון אינו בגדר שינוי ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

ניהול, תפעול ותחזוקת המתחם:

בתקופת ההשכרה (תקופה של 20 שנה לאחר טופס 4 וטופס 5 למתחם כולו), יהיה הזים מחויב להשכיר את הדירות לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי והכל בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

25% מהדירות במתחם (אשר תחולקנה בין בנייני המתחם, כך שבכל בניין תהיינה לא פחות מ- 20% ולא יותר מ- 30% מהדירות) תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים

בשכר דירה מפוקח. שטח הדירות בשכר דירה מפוקח (כהגדרת "שטח דירה" בהסכם העיקרי), לא יעלה על 100 מ"ר (שטח עיקרי + שירות). הדירות בשכר דירה מפוקח תושכרנה לזכאים אשר יעמדו בתבחינים לקביעת זכאות, כפי שנקבע בהחלטת מ"מ מס' 1446, וזאת בהתאם לנוהל המפורט בהסכם העיקרי, לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים עם 2 תק' אופציה של השוכר להארכה (של 3 שנים ושל 4 שנים בהתאמה), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר.

– על תמהיל טיפוסי הדירות בשכר דירה מפוקח להיות דומה לתמהיל טיפוסי הדירות בשוק החופשי.

נכון למועד פרסום המכרז, שכר הדירה המפוקח המקסימלי אותו היזם רשאי לגבות הינו כדלקמן⁴:

- עבור דירות 2 חדרים (לפי מפתח של 25 מ"ר לחדר) – סך של 43 ש"ח/מ"ר עבור כל חודש שכירות.
- עבור דירות 3 חדרים (לפי מפתח של 25 מ"ר לחדר) – סך של 40 ש"ח/מ"ר עבור כל חודש שכירות.
- עבור דירות 4 חדרים (לפי מפתח של 25 מ"ר לחדר) – סך של 36 ש"ח/מ"ר עבור כל חודש שכירות.
- עבור דירות 5 חדרים (לפי מפתח של 25 מ"ר לחדר) – סך של 35 ש"ח/מ"ר עבור כל חודש שכירות.

לסכומים המפורטים יתווספו דמי אחזקה עבור הדירות בשכ"ד מפוקח בסך מקסימלי של 4 ש"ח עבור כל מ"ר משטח דירה בתוספת מע"מ, אך בכל מקרה לא יעלו על דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין דירות בשוק החופשי. הסכומים המפורטים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן של חודש אפריל שפורסם ביום 15.5.16, ויעודכנו מעת לעת בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

– בהתאם לנוסח ההסכם עם חברת "דירה להשכיר" (ס' 8-10.6.7) כשישה חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה ומידי כל 3 שנים ממועד הוצאת כל שומה, חברת דירה להשכיר תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך שמאי מטעמה. באחריות היזם יהיה לפנות לחברה, 9 חודשים טרם המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, על מנת שהחברה תפעל להוצאת השומה העדכנית כאמור. שכר הדירה למ"ר שייקבע במסגרת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה המעודכנת ולא יפחת בכל מקרה משכ"ד (הנומינלי ללא הפרשי הצמדה) שנקבע בהזמנה להצעת הצעות. בעת עריכת כל שומה תובא בחשבון הצמדה של מק' חניה לפי תקן, מרפסת ומחסן. שכר הדירה שייקבע בכל עדכון יחול על דירות בשכר דירה מפוקח שייחתם בגינת הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר.

⁴ כמפורט בסעיף 11.2 בהמשך, גובה שכר הדירה התעדכן.

– היזם יהיה רשאי להשכיר את הדירות שאינן בשכ"ד מפוקח, בשוק החופשי, לתקופות שכירות של 5 שנים עם תק' אופציה של השוכר לחמש שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. שכר הדירה ודמי האחזקה עבור הדירות בשוק החופשי ייקבעו ע"י היזם, הכל בכפוף ובהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

– בהתאם להסכם לבניית דירות להשכרה למגורים המצורף לחוברת המכרז (ס' 6.9) במהלך תקופת הבניה ו/או תקופת ההשכרה, היזם או מי מטעמו לא יורשו לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה וכן לא יהיה היזם רשאי לנייד זכויות בניה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט, לפרויקטים אחרים. זאת למעט בקשת הקלה לפי ס' 147 לחוק התכנון והבניה.

כמו כן, בהתאם לס' 10.6.17 להסכם עם חברת "דירה להשכיר" – אם פעל היזם ופרסם על חשבוננו את הדירות הפנויות כמיועדות להשכרה למגורים לזכאים, בהתאם להוראות ס' 14 להלן ובנספח ז', אך לא עלה בידו להשכיר את הדירות הפנויות במהלך 3 חודשים ממועד הפרסום הרלוונטי לזכאים, ושלא בהפרה של היזם, יהא רשאי היזם להשכיר את הדירות הפנויות לשוכרים בשוק החופשי, בשכר דירה מפוקח, לתקופת שכירות של עד 3 שנים (ללא תקופות אופציה) וביתר תנאי השכירות המפורטים בהסכם זה ובהסכם השכירות לגבי דירות בשכ"ד מפוקח. בתום תקופת השכירות של הדייר בשוק החופשי, ובכל מקרה לא יאוחר משלוש שנים ממועד השכרת הדירה לדייר, תשוב הדירה למאגר הדירות בשכ"ד מפוקח ותושכר לזכאי.

– עד לתום תקופת ההשכרה, רמ"י לא תקנה לזוכה/ליזם זכות בעלות במקרקעין נשוא המכרז.

– דמי השכירות ודמי האחזקה לאחר תקופת השכירות או תקופת אופציה, יתעדכנו אך ורק בהתאם להוראות שלהלן:

בתקופת השכירות – יתעדכנו דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינליים אחת לשנה בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע שבתחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

בתקופת האופציה – יהיה היזם רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינליים.

10.3 אישור זכיה במכרז, אישור עסקה

ביום 28.12.2016 התקבל אישורה של חברת "דירה להשכיר" – החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ על הזכייה במכרז, וזאת בהתאם לישיבה מיום 25.12.2016 בה אישרה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") את הבקשה להקצות ל"ייעודית א. 2016 בע"מ"⁵ את הקרקע הידועה כמגרשים 400 ו- 405 בהתאם לתכנית רצ/129/22/1 בשטח של כ- 4,327 מ"ר (להלן: "**הקרקע**") להקמת 180 יח"ד להשכרה בראשון לציון.

⁵ חברת ייעודית א. (2016) בע"מ מהווה חברה פרטית שנמצאת בבעלותה המלאה של חב' אזורים בנין (1965) בע"מ שהינה חברת האם של החברה.

העסקה אושרה בתנאים מיוחדים, אשר יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי העסקה. להלן עיקרי התנאים המיוחדים:

- ידוע לחוכר כי הקמת המתחם ותכנונו הינם בהתאם להוראות ההסכם העיקרי שיחתם עם חברת דירה להשכיר (להלן: "**החברה**") ובלוחות הזמנים המפורטים שם.
- החוכר מתחייב לבקש הקלת תוספת דירות מלאה של 30% בהתאם לתקנה 2(9) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב - 2002 (להלן: "תקנות סטייה ניכרת"⁶). אין באמור כדי להוות הבטחה מצד חברת דירה להשכיר ו/או רמ"י לכך שתתקבל הקלה כאמור ו/או בדבר התנאים לקבלתה, והחוכר לא יחזור אל חברת דירה להשכיר ו/או לרמ"י בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, אם ההקלה לא תאושר מכל סיבה שהיא. אם תאושר כל הקלה ו/או תכנית חדשה במסגרתה יגדל מס' הדירות במתחם, ככל שתאושר, אזי מתחייב החוכר להעמיד 100% מהדירות שתתווספה כדירות להשכרה בהתאם לתנאים שנקבעו בחוברת המכרז, כאשר 25% מהדירות אשר נוספו, תתווספנה להשכרה כדירות בשכר דירה מפוקח, בסכום ובתנאים כפי שנקבעו בהסכם זה ובהסכם השכירות המצורף בנספח ו' לחוברת המכרז, ובהתאם לקריטריונים שאושרו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- ידוע לחוכר כי חברת דירה להשכיר תפקח על עמידת הזוכה בתנאי ההחלטה 1466⁷ ובמהלך כל תקופת ההשכרה. בין הזוכה ובין החברה ייחתם חוזה להבטחת ההתחייבות.
- ידוע לחוכר כי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1481⁸ (או כל החלטה שתבוא במקומה) תחול על מכרז זה למעט סעיף 2.1.2 להחלטה הנ"ל שלא יחול.
- ערך הקרקע למועד הקובע נקבע לסך של 53,406,593.41 ₪ + מע"מ, ודמי החכירה יתבססו עליו.

⁶ בהתאם לסעיף 2 (9) לתקנון תכנון ובנייה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002, תותר תוספת דירות מגורים בשיעור של 20% או פחות בכפוף להתניות המצוינות בסעיף זה.
⁷ החלטה מס' 1466 - "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה" מיום 18.4.2016 שעניינה בהגדרת עקרונות לשיווק מתחמים המיועדים להשכרה ארוכת טווח.
⁸ החלטה מס' 1481 - "ביטול עסקאות ומתן ארכות לביצוען" מיום 5.9.2016 שעניינה בהגדרת עקרונות ביטול עסקאות בשל אי עמידה במועדי השלמת הבניה אשר נקבעו בהסכם עם הרשות.
סעיף מס' 2.1.2 בהחלטה קובע כי במידה ולא עמד היום במועדים הנקובים בהסכם להשלמת הבנייה רשאית הנהלת הרשות לאשר לזים ארכה אחת בלבד, בת שנתיים. בתנאי הבא: "... מתן הארכה תותנה בתשלום 100,000 ₪ לא כולל מע"מ או 12% ממלוא ערך הקרקע (ללא הנחות אזורי עדיפות לאומית וקו עימות) כפי שנקבע במועד ההקצאה המקורי, לרבות מתוספת ערך קרקע כתוצאה מהקניית זכויות בניה נוספות או משימושים נוספים שהותרו במקרקעין, הגבוה מבניהם. לסכום התשלום יתווספו הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 ממועד אישור העסקה".

10.4 חוזה חכירה

הובא לעיוננו חוזה חכירה מהוון אשר נערך ונחתם ביום 16.05.2017, בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**המחכירה**"), לבין ייעודית א. 2016 בע"מ (להלן: "**החוכר**"), להלן פרטיו העיקריים:

"המוחכר" – מגרשים מס' 400 ו-405 לפי תכנית מפורטת מס' רצ/129/22/1 בשטח של 4,327 מ"ר (בערך), בחלק מחלקות 8 ו-10⁹ בגוש רשום 4246, ראשון לציון.

יום אישור העסקה – התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על ידי הנהלת המחכירה.

"תקופת החכירה" – 49 שנים, החל מיום אישור העסקה, דהיינו 25.12.2016 ועד 24.12.2065.

"תקופת חכירה נוספת" – 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה" – 180 יח"ד להשכרה.

"התמורה" – 48,600,000 ₪, נכון ליום אישור העסקה.

"היעוד" – מגורים ד'.

עיקרי התנאים מיוחדים:

- ידוע לחוכר כי תנאי חוברת המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.
- ידוע לחוכר כי השימוש בקרקע למטרת מגורים להשכרה יהא לתקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות ממועד קבלת טופס 4 וטופס 5, וכמפורט בהסכם העיקרי. הזוכה במכרז לא יהא רשאי ליזום שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת שאינה תואמת את תנאי המכרז. באם שונה השימוש בקרקע לפני תום תקופת ההשכרה או שונה ייעודה של הקרקע או נמכרו יח"ד, תהא רמ"י רשאית לבטל את החוזה בגין ההפרה כאמור.
- לאחר רישום הפרצלציה ובמעמד רישום זכויות החוכר בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב החוכר לרשום הערת אזהרה בדבר איסור מכירת דירות במשך 20 שנה.
- ידוע לחוכר כי תותר העברת זכויות חכירה לגבי המגרשים כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע) ובלבד שהעברת הזכויות תבצע לכל המגרשים במתחם, כחטיבה אחת. בקשה להעברת זכויות כאמור תותנה, בין היתר, באישור בכתב של חברת דירה להשכיר כי מקבל הזכויות הסדיר את כל התחייבויותיו כלפי החברה כמתחייב מתנאי המכרז וההסכם העיקרי, וכי הוא המציא לרמ"י ולחברה את כל האישורים הדרושים עפ"י תנאי המכרז/או עפ"י כל דין. מקבל הזכויות יתחייב למלא אחר כל תנאי המכרז על נספחיו וכל התנאים הקבועים בהסכם העיקרי המצורף כנספח ג' לחוברת המכרז. הזוכה יוכל להעביר את זכויותיו לאחר, אך ורק לאחר שימלא אחרי תנאי המכרז,

⁹ כמפורט בסעיף 10.1 לעיל, כיום ולאחר הליך פרצלציה, המגרשים נרשמו כחלקות 287 ו-292 בגוש 4246.

- ובכלל זה דרישות התשלום במלואן, חתימה על הסכם העיקרי מול החברה וחתימה על חוזה חכירה כמתחייב מתנאי המכר¹⁰.
- החוכר מתחייב לבקש הקלת תוספת דירות מלאה של 30% בהתאם לתקנה 2 (9) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002.
 - אם תאושר כל הקלה ו/או תכנית חדשה אשר במסגרתה יגדל מספר הדירות במתחם, ככל שתאושר, אזי מתחייב החוכר להעמיד 100% מהדירות שתתווספנה להשכרה כדירות להשכרה, 25% מהן בשכר דירה מפוקח, בסכום ובתנאים כפי שנקבעו בהסכם זה ובהסכם השכירות המצורף כנספח ו' לחוברת המכר, ובהתאם לקריטריונים שאושרו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
 - ידוע לחוכר כי בתקופת ההשכרה יהיה החוכר מחויב להשכיר את הדירות לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי, והכל בהתאם להוראות ההסכם העיקרי. 25% מהדירות במתחם (אשר תחולקנה בין בנייני המתחם, כך שבכל בניין תהיינה לא פחות מ- 20% ולא יותר מ- 30% מהדירות) תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מפוקח.

10.5 החלטה מס' 5595

ביום 2.6.2024 מועצת מקרקעי ישראל אישרה תיקון להחלטת מועצה 4.8 – "מכרזי דיור להשכרה".

התיקון קבע, בין היתר, כי תותר העברת זכויות מזוכה במכרז בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות אף טרם סיום הבניה, ובלבד שיועברו כל זכויות החכירה בכל יחידות הדיור במתחם המיועדות למטרת ההשכרה, או בחלק בלתי מסוים מאלו נשמרה מטרת ההקצאה ומולאו כל תנאי ההסכם בין הזוכה במכרז לבין החברה, אשר יש למלאם עד לשלב הבקשה להעברת זכויות על ידי הזוכה. מקבל הזכויות יתחייב לעמידה בכלל התחייבויות הזוכה מכל המכרז על נספחיו והסכמיו.

הוראות אלו יחולו גם על מכרזים שנסגרו בטרם כניסת ההחלטה לתוקף, ויוקם צוות לקביעת כללים בדבר החלת התיקונים כאמור לעיל.

להלן עיקרי הסוגיות שאושרו במסגרת ההחלטה:

- תותר מכירת יח"ד לפרטיים בשיעור של עד 40% מסך יח"ד להשכרה בכל פרויקט, לרבות אלו המיועדות להשכרה במחיר מפוקח.
- המכירה לרוכשי יח"ד תותר החל ממועד החלטת הועדה למתן היתר בתנאים לגבי 50% מיח"ד המיועדות להשכרה או יותר.
- הזים ייחד יח"ד מסוימת לכל רוכש ויהיה מחויב לרשום את יח"ד על שם הרוכשים בלשכת רישום מקרקעין.
- הזים ייוותר האחראי המלא והבלעדי למלוא ההתחייבויות במכרז ולניהול הפרויקט להשכרה למשך כל תקופת ההשכרה.

¹⁰ האמור בסעיף זה יחול למשך תקופת הבניה ותקופת ההשכרה.

- לרוכשי יח"ד לא תהיה כל סמכות קבלת החלטות ביחס לפרויקט, זהות השוכר, דמי השכירות ועוד, כפי שיפורט בתנאים שיכללו בחוזה הרכישה. הסוברניות של היזם תישמר ביחס לפרויקט אל מול גופי המדינה, ללא כל תלות ברוכשי יח"ד.
- ביח"ד הנמכרות לפרטיים לא יתגוררו הרוכשים עצמם או בני משפחותיהם, אלא גם הן ינוהלו ע"י היזם כיח"ד בשכירות ארוכת טווח לפי תנאי המכרז.

11. התכנית העסקית של הפרויקט

11.1 כללי

בהתאם לתנאי המכרז להקצאת המגרש הנדון (מכרז מס' **מר/2016/182**), סה"כ 216 הדירות בפרויקט מיועדות להשכרה לטווח זמן של 20 שנים ברציפות לפחות. מתוך מלאי הדירות, 75% מיועדות לשכירות בשוק החופשי (סה"כ 162 יח"ד) ו- 25% מהדירות ששטחן קטן מ- 100 מ"ר מיועדות להשכרה בשכ"ד מפוקח (40 דירות 3 חד' בשטח פלדלת ממוצע של כ- 76 מ"ר ו- 14 דירות 4 חד' בשטח פלדלת ממוצע של כ- 99 מ"ר, ובסה"כ כ- 54 דירות בשכ"ד מפוקח בשני הבניינים יחדיו).

החברה תהא אחראית לניהולו ואחזקתו התקינה של הבניין והרכוש המשותף באמצעות חברת אחזקה העונה למפרט הנדרש לתקופה של 20 שנה.

בתום תקופת ההשכרה (כעבור 20 שנים ברציפות ממועד האכלוס), יימכרו הדירות בשוק החופשי.

ביחס להחלטה מס' 5595 כפי שפורט בהרחבה לעיל, נכון לשלב זה החברה בוחנת את הנושא וטרם יישמה החלטה.

11.2 מנגנון שכר הדירה המפוקח

הועברה לעיוננו הודעה שנמסרה לחברה ע"י חב' דירה להשכיר בדבר עדכון דמי השכירות המופחתים לפרויקט הנדון מיום 7.3.2024, לפיה נערכה שומה עדכנית לצורך קביעת שכר הדירה המופחת לזכאים בתקופת האופציה הראשונה, ולהלן ממצאיה:

- שכר הדירה המופחת עבור דירות 3 חדרים הינו 68 ₪/למ"ר לחודש.
- שכר הדירה המופחת עבור דירות 4 חדרים הינו 56 ₪/למ"ר לחודש.
- דמי אחזקה עבור דירות בשכר דירה מופחת הינם 5 ₪/למ"ר לחודש.

בהמשך לכך, נמסר לנו מהחברה כי החל ממועד סיום החוזה הנוכחי של כל דייר מפוקח, בכוונתה לעדכן את שכר הדירה בהתאם לאומדנים העדכניים שהועברו מחב' דירה להשכיר.

הועבר לעיוננו מהחברה דו"ח שוכרים מעודכן כמפורט בהמשך, ממנו עולה כי כל יח"ד המפוקחות מושכרות מלבד 4 יח"ד מפוקחת שבפרויקט.

יצוין, כי לדמי השכירות המפוקחים יתווספו דמי אחזקה בסך מקסימלי של 5 ₪/למ"ר לחודש¹¹, בתוספת מע"מ והצמדה.

¹¹ אך בכל מקרה לא יעלו על דמי אחזקה למ"ר אשר יגבו בגין דירות בשוק החופשי.

הדירות תושכרנה לתקופה של 3 שנים, בתוספת שתי תקופות אופציה להארכה (ראשונה ל- 3 שנים והשנייה ל- 4 שנים), בסה"כ תקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. יובהר, כי במידה ולא עלה בידי הזים להשכיר את הדירות הפנויות במהלך 3 חודשים ממועד הפרסום הרלוונטי לזכאים, יהיה רשאי להשכיר את הדירות הפנויות לשוכרים בשוק החופשי לתקופת שכירות של עד 3 שנים (ללא תקופת אופציה) ולאחר תקופה זו הדירות יוחזרו למאגר הדירות בשכר דירה מפוקח לזכאים.

11.3 מנגנון שכר הדירה לדירות בשוק החופשי

בהתאם למסמכי המכרז ותכנית החברה, סה"כ 162 יח"ד בנות 3-6 חד' תושכרנה בדמי שכירות ראויים - "שוק חופשי", לתקופה של 5 שנים עם תקופת אופציה של חמש שנים נוספות, סה"כ תקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר.

דמי השכירות ודמי האחזקה יתעדכנו:

- בתקופת השכירות – אחת לשנה בגובה הפרשי ההצמדה שבין מדד הידוע בתחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.
- בתקופת האופציה – הזים רשאי להעלות את דמ"ש בשיעור של עד 5% לעומת דמ"ש דמי האחזקה הנומינליים (כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תק' השכירות), דמ"ש ודמי האחזקה יוצמדו למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנה השכירות הרלוונטית.

11.4 ניהול ואחזקה

מתחמי מגורים לשכירות ארוכת טווח נדרשים לספק שירותי אחזקה וניהול לבניין בכדי להבטיח את שלמות הבניין, רכיביו ומערכותיו ושמירה על תפקודו התקין.

תקציב האחזקה והניהול של הבניין כולל עלות שוטפת שנתית להפעלת הפרויקט במהלך תקופת ההשכרה. כמו כן, לחברת האחזקה עתידים להיות משולמים דמי האחזקה אשר ייגבו מדיירי הפרויקט, בכפוף למגבלות והוראות המכרז ביחס לדירות בפיקוח.

12. תפעול הפרויקט

הכנסות משכירות:

הועבר לעיוננו מהחברה דו"ח שוכרים מעודכן, ממנו עולה כי מושכרות 205 יח"ד מתוך סה"כ יח"ד בפרויקט.

ההכנסות כפי שנמסרו לנו נכון למועד הקובע:

טיפוס יח"ד	יח"ד מושכרות	שטח ממוצע ליח"ד (מ"ר)	דמ"ש חודשיים ממוצעים ליח"ד (כולל מע"מ)
יח"ד בשוק החופשי			
3 חדרים	20	76	₪ 5,877
4 חדרים	16	99	₪ 6,510
5 חדרים	117	122	₪ 7,140
6 חדרים	2	171	₪ 11,375
סה"כ שוק חופשי	155		
יח"ד מפוקחות			
3 חדרים	36	76	₪ 4,928
4 חדרים	14	99	₪ 5,358
סה"כ בפיקוח	50		
סה"כ בפרויקט	205		

סיכום סטאטוס השיווק בפרויקט:

- דירות מפוקחות – קיימות 4 יח"ד פנויות.
- דירות בשוק חופשי – קיימות 7 יח"ד פנויות.

ניהול ואחזקה:

להלן הגרעון מפעילות אחזקה וניהול כפי שנמסר לנו מהחברה:

הכנסות מדמי ניהול	₪ 1,225,107
הוצאות שנתיות	₪ -2,046,402
גרעון מפעילות אחזקה וניהול	₪ -821,295

הערות:

- א. ההכנסה הכוללת מדמי הניהול משקפת ממוצע הכנסות של כ- 470 ₪ ליח"ד לחודש ונמצאת סבירה ביחס נתוני השוק.
- ב. הוצאות תפעול הפרויקט כוללות, בין היתר, את ההוצאות הבאות: חברת אחזקה, ביטוחים, חשמל, ארנונה, אחזקת מועדון דיירים, אחזקת חדר כושר, אחזקת מעליות ועוד. בהתאם למידע שנמסר לנו מהחברה, חברת הניהול פועלת בעצימות גבוהה יחסית ודואגת לשימור וטיפול שוטף במערכות וביצוע תיקונים במידת הצורך.

13. מצב השוק

החודשים האחרונים ערב מלחמת "חרבות ברזל" התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בהשוואה לשנים האחרונות, זאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים וגיאופוליטיים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל את הריבית המוניטרית במידה משמעותית.

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור על מדינת ישראל והיא ממשיכה אל תוך שנת 2024, כאשר החזית העיקרית נותרה בעזה ובמקביל חלה החמרה בחזית הצפונית ובחזיתות אחרות. כל אלו נותנים את אותותיהם על המשק הישראלי, על שוק ההון ועל יוקר המחיה.

בהתאם לדו"ח המדיניות המוניטרית שפורסם בחודש יולי 2024, במהלך מחצית השנה ירד קצב האינפלציה, ובסיומה קצב האינפלציה השנתי נותר בתחום היעד (2.8%). בהחלטת הריבית בחודש ינואר 2024 נראה היה כי על אף סביבת אי-הוודאות הגבוהה, התנאים הגיאופוליטיים והכלכליים במגמת שיפור, החליטה הוועדה המוניטרית להפחית את הריבית ב-0.25 נקודות אחוז, ל-4.5%. בהמשך המחצית גברה אי-הוודאות הגיאופוליטית, עלתה סביבת האינפלציה, ועל-כן הוחלט להותיר את הריבית ללא שינוי תוך התמקדות בשמירה על הציבות הפיננסיות.

ענף הנדל"ן למגורים ושוק הדיור להשכרה ארוכת טווח:

עפ"י סקירת ענף הנדל"ן למגורים אפריל 2024 – אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, עולה כי ענף המגורים חווה צמיחה במספר העסקאות לאחר השפל בעסקאות בחודשים הראשונים לאחר פרוץ מלחמת חרבות ברזל.

בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי, עמד מספר העסקאות בשוק החופשי על 6,782, המהווה גידול חד של 90% בהשוואה לרמת השפל באפריל אשתקד.

מכירות הקבלנים בשוק החופשי בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו לסה"כ 2,701 דירות, המהווה גידול של 158% בהשוואה לאפריל אשתקד, וכן הרמה השנייה בגובהה במכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודשי אפריל למשך 23 השנים האחרונות.

ביחס לדירות יד שניה, סה"כ העסקאות בחודש אפריל עמד על 4,081, המהווה גידול חד של 62% בהשוואה לאפריל אשתקד.

שוק הדיור להשכרה ממשיך להתאפיין בתנודתיות ואי ודאות סביבו, כנובע בעיקר מתהליכי ההידוק המוניטרי וההתייקרויות המשמעותיות בריבית, אשר השפיעו באופן דרמטי הן על עלויות המימון שגדלו באופן משמעותי, והן על הקושי הרב בקבלת מימון לפרויקטים מסוג דיור להשכרה ארוכת טווח, בפרט בנוגע למימון רכישת קרקעות בייעוד זה.

14. עקרונות השומה

עפ"י תנאי הקצאת הקרקע הפרויקט מיועד להשכרה לטווח של לפחות 20 שנים, בתום התקופה ניתן יהיה למכור את הדירות בשוק החופשי. כפי שצוין בפרק הרישוי לעיל, תעודות גמר התקבלו בתאריכים 27.7.2021 ו- 24.8.2021, קרי, מכירת הדירות בשוק החופשי תתאפשר במהלך החודש יולי-אוגוסט בשנת 2021.

מאחר ודמי השכירות משקפים תשואה נמוכה ביחס לשווי הדירות כגמורות (כמקובל במגורים) סביר להניח שהדירות יימכרו בתום תקופת השכירות.

הגישה השמאית המובילה להערכת שווי נכס בנוי להשכרה הינה גישת "היוון ההכנסות", שכן היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי לבעלי הנכס מהשכרת יחידות הדיור, בתוספת הערך הנוכחי של שווי יחידות הדיור במכירה עם תום תקופת ההשכרה, מהווה אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם עבור רכישת הזכויות בנכס. שווי יחידות הדיור במכירה בתום תקופת ההשכרה יחושב ב"גישת השוואה" ביחס לעסקאות מכר בסביבה.

ביחס להחלטה מס' 5595, להערכתנו החלטה זו מבטאת את הכרתה של המדינה בכשל השוק שנוצר, בין היתר, לאור העלייה החדה בריבית, ומציעה כלים לעידוד הכלכליות של הפרויקטים היזמיים, כאשר ההחלטה נועדה להזרים כסף של משקיעים לשוק הדיור להשכרה ארוכת טווח.

בשלב זה, למעט העובדה שניתן ביטוי מצידה של המדינה לצורך לשיפור הכלכליות של פרויקטים להשכרה ארוכת טווח, במכלול השיקולים, לרבות הסיכוי לצמצום היקפי מימון ע"י הזרמת כספי משקיעים מחד, ומאיך גידול בעלויות אחרות, היווצרות אלמנט השיתוף במקרקעין (מושע), ובהתחשב בכך שככל הידוע לנו טרם יושמה ההחלטה בפועל, לא מצאנו תרומה כלכלית לשווי הנכס בשלב זה.

נציין, כי במהלך חודש מאי 2019 פורסמו ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים קווים מנחים לעריכת שומות מקרקעין המבוצעות לנכסי דיור להשכרה ארוכת טווח (קרקעות בייעוד השכרה ונכסים בדיור להשכרה), אשר לגביהם קיימת התחייבות קניינית ו/או הוראה תכנונית להשכרת הדירות, לתקופה שלא פחות מ- 5 שנים מיום האכלוס - "פרק כ"ח: סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח" מאי-2019 (להלן: "הקווים המנחים"). יודגש, כי חוות דעת זו נערכה בהתבסס, בין היתר, על העקרונות אשר הוטו בקווים המנחים המוזכרים לעיל, תוך כדי ביצוע ההתאמות הנדרשות למאפייני הנכס הנדון.

להלן הפרמטרים לתזרימי המזומנים שנקבעו במודל הערכות השווי של מקבץ נכסים שונים בארץ (עפ"י נתונים שפורסמו ע"י החברה במגנא):

מיקום הנכס	שם החברה	מועד קובע להערכת השווי	מספר יח"ד להשכרה	שיעור יח"ד בשכ"ד מופחת	שיעור עלייה שנתית	שיעור היוון לתזרימי המזומנים (1)
מודיעין (2)	רנט איט - ריט מגורים בע"מ	29/01/2024	120	0%	0.75%	5.25%
תל אביב - שדה דב	שיכון ובינוי	31/12/2023	835	50%	2.0%	ש. ניכון: 5.5% ש. ניכון לגרט: 5.0%
באר יעקב	מגורית	31/12/2023	279	50%	1.5%	5.25%
חולון	מגורית	31/12/2023	51	25%	1.5%	5.00%
רמלה	פרשקובסקי השקעות ובנין	31/12/2023	241	25%	2.0%	5.15%
כרמיאל	רנט איט - ריט מגורים בע"מ	31/12/2023	100	25%	1.0%	דמ"ש מופחתים: 5.0% דמ"ש שוק: 5.25%
תל אביב	אשטרום	31/12/2023	176	25%	-	ש. ניכון: 5.5% ש. ניכון לגרט: 5.0%
תל אביב	אשטרום	31/12/2023	370	25%	-	ש. ניכון: 5.5% ש. ניכון לגרט: 5.0%
הרצליה	אפריקה ישראל מגורים	31/12/2023	273	25%	1.0%	5.00%
שוהם	אפריקה ישראל מגורים	31/12/2023	271	50%	1.0%	5.00%
תל השומר רמת גן	חנן מור	30/09/2023	287	50%	1.25%	5.00%

הערות לטבלה:

- במודלים של דיור להשכרה משתמשים בשיעור ההיוון לתזרימי המזומנים (Discount Rate) מנוכה ממרכיב הצמיחה שמחושב בנפרד.
- חב' רנט איט רכשה את הזכויות בנכס בינואר 2024, כגמור ומוכן לאכלוס (נכון למועד הרכישה היה לקראת סיום הקמה). הנכס מיועד לדיור להשכרה מתוקף תב"ע וחווה מול רמ"י עד לשנת 2065 (בשונה מפרויקטים ששווקו ע"י חב' דירה להשכיר). במודל הערכת השווי שצורפה לדו"ח הכספי של החברה הובאה בחשבון צמיחה של דמי השכירות בשיעור של 1% בשנה וצמיחה בשווי הדירות בשיעור של 0.75% בשנה, כאשר בשומה הוסבר שלא נוכחה קרן לחידוש ציוד ותחזוקה הואיל והיא מופחת במודל התשואה של הקרן. נבהיר, כי להערכתנו העסקה והשמאות שצורפה לדו"ח הכספי מתקפים את מודל הערכת השווי המיושם על ידנו.

14.1 שיקולים עקרוניים בעריכת תזרימי המזומנים

הובאו בחשבון העקרונות והשיקולים הבאים (תואמים את האמור בקווים המנחים):

- 54 יח"ד יושכרו לזכאים בשכר דירה מפוקח לפי התעריפים העדכניים המפורטים לעיל בתוספת 1% לשנה ובתוספת דמי אחזקה.
- שכר הדירה של הדירות בשוק החופשי שאינן בשכ"ד מפוקח (162 יח"ד) – הובאה בחשבון תוספת בשיעור של 5% אחת לחמש שנים. לדמי השכירות יתווספו דמי אחזקה חודשיים בדומה לדמי הניהול של הדירות המפוקחות התואמים את נתוני השוק.
- שיעורי התפוסה – הפרויקט כולל תמהיל דירות בנות 3-6 חדרים. קהל היעד הינו משפחות צעירות וזכאים שיש להניח שיעדיפו, בתנאים רגילים, להמשיך ולגור בדירות אלו לתקופת זמן ממושכת. לפיכך, שיעור התפוסה צפוי להיות גבוה, כאשר אי התפוסה מייצגת את תקופות המעבר בין שוכרים עוזבים וכניסת שוכרים חדשים. לצורך התחשיב הובאו בחשבון מקדמי תפוסה כדלקמן:
 - לדירות בפיקוח - 98.8% (מייצג אי תפוסה של שלושה שבועות בחמש שנים).
 - לדירות בשוק החופשי - 97.1% (מייצג אי תפוסה של שבוע וחצי לשנה לכל דירה).

- הובא בחשבון כי בסוף תקופת ההשכרה תידרש השקעה בגובה של 10.8 מיליון ₪ (כ- 50,000 ₪ בממוצע לדירה) לטובת "מתחת פנים" לדירות שיוצעו למכירה.
- הובא בחשבון הגירעון התפעולי הנוצר מתפעול ואחזקת הנכס בתקופת ההשכרה, כמפורט בסעיף 12 לעיל.
- שווי המלאי (ערך הגרט): בהתחשב בפחת העתיד להצטבר בתקופת הפעלת הנכס, ודמי השכירות העתידיים להתקבל, הן מהשכרת הדירות בפיקוח והן מהשכרת הדירות בשוק החופשי, הנושאים סעיף גידול ריאלי שנתי בגובה של 1%/שנה ו- 5% כל 5 שנים (בהתאמה), ובהתבסס, בין היתר, על מדד השתנות מחירי הדיור (מכירה והשכרה) לטווח ארוך, הובא בחשבון מקדם גידול שנתי של 1%, המשקף את השחיקה הריאלית החלקית עקב התיישנות הבניין.
- בהתאם לייעוץ המקצועי שקיבלה החברה, לפי הוראות חוק מס ערך מוסף התשל"ו - 1976 (להלן: "חוק מע"מ"), הכנסות מהשכרת הדירות בידי החברה ומכירתן בעתיד פטורה ממע"מ. בהתאם, מס התשומות, אשר ישולם על ידי החברה לצורך הקמת הפרויקטים לדיור להשכרה, כגון רכישת המקרקעין, עלויות הבניה, הוצ' נלוות וכדומה לא יהיה ניתן לניכוי בידי החברה, וייחשב כחלק מעלות הפרויקט לצורכי מס. לפיכך, כל ההכנסות וההוצאות הכלולות בשמאות כוללות מע"מ.

14.2 קביעת שיעור היוון לתזרים המזומנים בפרויקט

ככלל, שיעור היוון משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השיעור המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי היוון לתזרים הצפוי להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי היוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור היוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו – דהיינו, גובה דמי השכירות ביחס לרמות השכירות לנכסים דומים בנקודת הזמן ושיעורי התפוסה.

לצורך קביעת שיעורי היוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת השוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

העלייה המהירה באינפלציה וההידוק המוניטרי שהתבטא בהעלאות הריבית התכופות הביאו עימם צמצום בכמות העסקאות בענף הנדל"ן המניב בישראל. יחד עם זאת, במעט העסקאות שנערכו בחודשים האחרונים לא ניכר שינוי לגבי שיעורי היוון (ראה כאמור התייחסות לעסקת מכר לדיור להשכרה בהמשך). בהקשר זה נדגיש, כי ההשפעה של העלאת הריבית על תזרים ההכנסות של פרויקטים פעילים של דיור להשכרה אינם מהותיים.

תשואות בשוק המגורים:

להלן טבלה המפרטת את שיעור התשואה למגורים בדירות 3.5 חדרים עד 5 חדרים במהלך השנים 2021-2023, וזאת בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

סוג	מהות	ממוצע שנתי 2021	ממוצע שנתי 2022	ממוצע שנתי 2023
דירת 3.5 חדרים	שכ"ד שנתי ממוצע	₪ 52,141	₪ 55,643	₪ 60,460
	מחיר דירה ממוצע	₪ 1,528,000	₪ 1,899,000	₪ 2,146,700
	תשואה לדירה	3.41%	2.93%	2.82%
דירה 4.5 חדרים	שכ"ד שנתי ממוצע	₪ 68,314	₪ 71,032	₪ 77,530
	מחיר דירה ממוצע	₪ 1,911,400	₪ 2,482,300	₪ 2,795,100
	תשואה לדירה	3.57%	2.86%	2.77%

להלן שיעורי התשואה הנגזרים משכירות בפועל ביחס לשווי שנקבע בהערכות השווי של מקבץ נכסים שונים בארץ (עפ"י נתונים שפורסמו ע"י החברה במגנא):

מיקום הנכס	שם החברה	מועד קובע להערכת השווי	מספר יח"ד להשכרה	סה"כ הכנסות שנתיות משכ"ד (כולל מע"מ)	שווי כולל שנקבע בחו"ד (כולל מע"מ)	שיעור תשואה שנתית בתפוסה מלאה
רמלה מערב, רמלה	פרשקובסקי השקעות ובנין	30/09/2023	241	₪ 9,495,000	₪ 499,600,000	1.90%
רמת רבין, כרמיאל	רנט איט - ריט מגורים בע"מ	31/12/2022	100	₪ 4,296,180	₪ 165,200,000	2.60%
חיים זכאי, פתח תקווה	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	56	₪ 4,179,000	₪ 202,050,000	2.07%
הנשיא 73 ו-75, גבעת שמואל	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	59	₪ 4,166,000	₪ 182,770,000	2.28%
משה דיין 2, רמלה	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	84	₪ 4,793,000	₪ 180,440,000	2.66%
צבי נוימן, ירושלים	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	61	₪ 4,576,000	₪ 197,200,000	2.32%
דרך נגבה, רמת גן	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	31	₪ 2,533,000	₪ 108,820,000	2.33%
החלוץ, רמת השרון	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	36	₪ 3,107,000	₪ 144,780,000	2.15%
יהודה לוי, יהוד	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	30	₪ 2,078,000	₪ 86,170,000	2.41%
משה זילברג 28, ירושלים	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	20	₪ 1,799,000	₪ 91,450,000	1.97%
תשואה ממוצעת						
2.27%						

הערה: התשואה השנתית מגלמת את עליית הערך בשווי הדירות.

עסקת מכר של נכס מניב בנוי - דיור להשכרה:

עפ"י דיווח של חב' צמח המרמן מיום 12.2.2023, החברה מכרה את זכויותיה בפרויקט "כרמיאל דיור להשכרה" הכולל סה"כ 100 יח"ד, מתוכן 25% בשכ"ד מוזל ומפוקה, ו-750 מ"ר מסחר, אשר הוקם במסגרת זכיית החברה במכרז "דירה להשכיר" תמורת סך של 134.7 מ' ש. החברה ציינה בדיווח, כי ליום 30.9.2022 שווי של הפרויקט בספרי החברה ע"ס של כ-132 מ' ש.

במסגרת הדו"ח הכספי למועד 30.6.2022 צורפה חוות דעת מקיפה לנכס ממנה עולה, כי תזרימי המזומנים הצפויים בפרויקט הווננו בשיעור היוון של 5.5%, וכן הובאה בחשבון צמיחה בשווי דירות המגורים בשיעור של 1%.

תשקיף חב' רנט איט - ריט מגורים בע"מ מיום 24.7.2023:

בהמשך לפירוט העסקה לעיל, מתוך תשקיף של חב' רנט איט - ריט מגורים בע"מ (להלן: "חב' רנט איט") מיום 24.7.2023, עולה כי ביום 6.2.2023 (בסמוך למועד העסקה), ביצעה חב' רנט איט הערכת שווי מטעמה ע"י שמאי מקרקעין חיצוני, לפיה השווי ההוגן של הנכס הינו בסך של כ-155.4 מיליון ש, לעומת התמורה בעסקה בסך 134.7 מ' ש כאמור.

בחוות דעת מקיפה שצורפה לתשקיף צוין, כי הפרויקט כולל סה"כ 100 יח"ד מתוכן 25% בשכ"ד מזל ומפוקח, וכי תזרימי המזומנים בפרויקט הווננו בשיעור היוון בגבולות של **4.5% - 4.25%** לדירות בדמ"ש מופחתים ו- **4.75%** לדירות בדמ"ש שוק, וכן הובאה בחשבון צמיחה בשווי דירות המגורים בשיעור של **1%**.

החברה ציינה בתשקיף, כי הפער בין השווי ההוגן לבין שווי העסקה נובע, בין היתר, מהנחת כמות שקיבלה חב' רנט איט מחב' צמח המרמן במסגרת רכישת הנכס.

דוגמאות נוספות לעסקאות תשואה של נכסים מניבים:

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך השנים האחרונות¹²:

משרדים ותעשייה:

תאריך העסקה / הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפים)	שיעור התשואה
01/2022	מחצית מזכויות החכירה ממתחם מבני תעשייה, משרדים ואחסנה בקיסריה	71,000 ₪	6.00%
02/2022	מלוא הזכויות ב"מגדלי שקל" בבני ברק	177,000 ₪	7.35% (1)
05/2022	קומות משרדים במגדל "פלטניום" בת"א	142,000 ₪	6.20%
06/2022	6 קומות משרדים במגדל "דניאל פריש" בת"א	82,000 ₪	5.00%
07/2022	6 קומות משרדים ומקומות חניה ב"מגדלי הארבעה" בת"א	294,700 ₪	5.85%
10/2022	בניין משרדים ומסחר ברמת החייל	119,000 ₪	6.35% (2)
11/2022	שליש מהזכויות במבנה "בית הרופאים" ברמת החייל, תל אביב	69,300 ₪	5.60%
01/2023	מכירת בית "מישורים" באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקווה	22,000 ₪	6.20%
02/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה יבנה, מושכר לשוכר יחיד	30,000 ₪	5.67%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	131,500 ₪	6.92%
08/2023	רכישת שני מבני תעשייה בגדרות	194,000 ₪	4.12% (3)
08/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה אלון תבור "מתחם זלכל"	154,000 ₪	6.50% (4)
09/2023	רכישת מבנה תעשייה, הכולל חדרי קירור, באזור מישור החוף	176,000 ₪	5.88% (5)
12/2023	רכישת פרויקט "רב-בריח" הכולל מבנה לוגיסטיקה (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון	250,000 ₪	6.00% (6)
12/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה דימונה "עלבד משואות יצחק"	40,000 ₪	7.50% (7)
01/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה "דנשר" באזור התעשייה "פארק אפק" בראש העין	89,800 ₪	6.46%
01/2024	מכירת מחצית מבניין משרדים בחיפה "מגדל הארמון"	103,750 ₪	6.85% (8)
05/2024	מחצית ממבנה לוגיסטיקה "אורשר" באזור התעשייה "ניר גלים" סמוך לאשדוד	102,000 ₪	6.00% (9)

הערות:

- (1) עד למועד הרכישה הנכס טופל ע"י משרדנו מס' שנים.
- (2) במקביל להתקשרות בהסכם, התקשרה המוכרת עם צד ג' להשכרת מלוא שטחי הבנין לתקופה של 6 שנים. יצוין, כי קיימות זכויות בניה נוספות במקרקעין.
- (3) במשרדנו, פרטים נוספים אודות העסקה הכוללת, בין היתר, יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות. נציין כי עד למועד הרכישה, הנכס הוערך על-ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים ומפאת סודיות לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.
- (4) הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו- 11 חודשים.
- (5) הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירותי קירור והבטחת תשואה ל- 10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.
- (6) שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ- 41 א' מ"ר המושכר לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, מחיר העסקה כ- 200 מיליון ₪, משקף תשואה של כ- 6%. שלב ב': כחלק מהעסקה נרכשו הזכויות בשלב ב' הכולל מגרש בשטח של כ- 38 דונם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ- 34 א' מ"ר אשר יושכר גם הוא לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו ישקפו תשואה של כ- 6% מעלויות הקמת המבנה. בעת הרכישה שולמו כ- 50 מיליון ₪ מהווים החזר הוצאות ששולמו ע"י המוכר עד כה בגין שלב זה. יצוין, כי הנכס טופל ע"י משרדנו.
- (7) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + אופציה לעוד 10 שנים.
- (8) השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלם המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.
- (9) הנכס נרכש ע"י חב' "מגדל חברה לביטוח", בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.

¹² מקור המידע: פרסומים במגנא וכן מידע הקיים במשרדנו לגבי נכסים שמטופלים על ידנו. שיעורי התשואה המוצגים בטבלה לעיל מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול. נבהיר, כי המידע לגבי העסקאות מפורסם או נודע לנו לעיתים מספר חודשים לאחר קיומה.

מרכזים מסחריים:

שיעור התשואה	סכום הרכישה (באלפים)	הנכס	תאריך העסקה / הפרסום
6.01%	136,500 ₪	רכישת 80% במרכז מסחרי שכונתי בחולון	07/2022
(1) 6.20%	70,000 ₪	רכישת 50% במרכז מסחרי חדש בשלבי אכלוס בפריפריה	09/2022
6.67%	58,000 ₪	רכישת מרכז מסחרי בראשון לציון	05/2023
(1) 6.41%	139,820 ₪	רכישת מרכז מסחרי במחוז המרכז	08/2023
6.76%	45,850 ₪	רכישת מרכז מסחרי ב"א.ת. עקרון 2000" של חב' "מישורים"	10/2023
(2) 7.60%	120,000 ₪	רכישת מחצית ממתחם משרדים ומסחר "אלון קרית השרון" בנתניה	02/2024

הערות:

- (1) משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות העסקה לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים
- (2) העסקה כוללת מכירת נכס נוסף ברעננה ומהווה למעשה פירוק השותפות בנכסים בין החברות 'רבע כחול נדל"י ו'הראל חברה לביטוח'. הובא בחשבון כי הנכס כולל זכויות בניה נוספות ותשלומים חוזיים.

סיכום ומסקנה לגבי שיעור ההיוון לתזרים המזומנים (Discount Rate):

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיקום הפרויקט ובעובדה שהפרויקט ממוקם בשכונה חדשה יחסית המאופיינת במשפחות וזוגות צעירים, ובכך שהיקף של 25% מכלל יחידות הדיור להשכרה מיועדות להשכרה במחיר מוזל ומפוקה, וכן ששיעור האכלוס בפרויקט גבוה ועומד על כ- 95%, קבענו את שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים ולערך הגרט (Discount Rate) במודל הערכת השווי בשיעור של **4.875%**.

בהקשר זה נציין כאמור, כי שיעור הצמיחה השנתי שהובא בחשבון הינו **1%**.

15. גורמים ושיקולים נוספים בהערכה

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

- א. מיקום הפרויקט בשכונת "הרקפות", בדרום מזרח העיר ראשון לציון.
- ב. שכונת "הרקפות" הינה שכונת מגורים חדשה יחסית, המאופיינת בבנייה רוויה למגורים בבניינים בני 8-27 קומות, מעל קומת הקרקע.
- ג. שטח החלקות וזכויות הבניה בהתאם לתכניות החלות עליהן.
- ד. הזכויות במקרקעין ותנאי המכרז להקצאת הקרקע.
- ה. מסמכי הרישוי:

- הפרויקט נבנה בהתאם להיתרי בניה מס': 201900120, 201900121.

- התקבלו תעודות גמר לשני הבניינים בפרויקט, כמפורט לעיל.

ו. הזכויות המשפטיות המוערכות – זכויות חכירה מרשות מקרקעי ישראל (קרקעות קק"ל ורשות הפיתוח). החברה זכתה במכרז בו שווקו המגרשים הנדונים וחתמה על הסכם חכירה ביום 16.05.2017. זכויות החכירה נרשמו על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין.

ז. עפ"י תנאי הקצאת הקרקע, הדירות בפרויקט מיועדות להשכרה לתקופה של 20 שנה לפחות, לאחריה ניתן יהיה למכור את הדירות בשוק החופשי. נכון למועד הקובע, יתרת התקופה עד לאפשרות למכירת הדירות הינה 17.181.

ח. כאמור הועברה לעיוננו הודעה שנמסרה לחברה ע"י חב' דירה להשכיר בדבר עדכון דמי השכירות המופחתים לפרויקט הנדון, וביחס לחוזים הצפויים להסתיים במהלך השנה הקרובה, הובאה בחשבון תוספת להכנסה בשנה הקרובה הצפויה להתקבל בהתאם לשכר הדירה העדכני עפ"י חלקו היחסי במהלך השנה.

16. סקר מחירים

בחנו את נתוני ההשוואה לדירות מגורים בסביבה מתוך מערכת מידע נדל"ן ברשות המיסים, כדלקמן:

מחיר ממוצע למ"ר	תמורה	מספר חדרים	קומה	שטח מדווח (במ"ר)	תאריך מכירה	כתובת	
₪ 32,237	₪ 2,450,000	3	16	76	21/05/2024	שכונת "רקפות"	
₪ 26,351	₪ 1,950,000	3	4	74	10/05/2024		
₪ 26,275	₪ 2,680,000	4	4	102	07/05/2024		
₪ 21,691	₪ 2,950,000	5	3	136	21/04/2024		
₪ 30,128	₪ 2,350,000	3	5	78	15/04/2024		
₪ 20,956	₪ 2,850,000	5	22	136	14/04/2024		
₪ 22,794	₪ 3,100,000	5	24	136	28/03/2024		
₪ 28,800	₪ 2,160,000	3	3	75	11/03/2024		
₪ 36,613	₪ 2,270,000	3	1	62	06/03/2024		
₪ 33,846	₪ 2,200,000	3	3	65	26/02/2024		
₪ 25,824	₪ 2,350,000	4	14	91	21/02/2024		
₪ 21,471	₪ 2,920,000	5	6	136	20/02/2024		
₪ 27,821	₪ 2,170,000	3	7	78	15/02/2024		
₪ 25,366	₪ 3,120,000	5	24	123	15/02/2024		
₪ 34,677	₪ 2,150,000	3	1	62	08/02/2024		
₪ 22,764	₪ 2,800,000	5	11	123	18/01/2024		
₪ 26,200	₪ 2,620,000	4	15	100	17/01/2024		
₪ 30,986	₪ 2,200,000	3	5	71	12/01/2024		
₪ 30,667	₪ 2,300,000	3	1	75	02/01/2024		
₪ 22,059	₪ 3,000,000	5	5	136	01/01/2024		
₪ 28,247	₪ 2,175,000	3	7	77	10/12/2023		
₪ 22,951	₪ 2,800,000	5	3	122	22/11/2023		
₪ 21,324	₪ 2,900,000	5	10	136	08/11/2023		
₪ 23,077	₪ 2,100,000	3	11	91	18/10/2023		
₪ 30,197	₪ 2,295,000	3	5	76	28/09/2023		
₪ 22,426	₪ 3,050,000	5	18	136	04/08/2023		
₪ 25,194	₪ 3,250,000	5	10	129	07/04/2024		שכונת "נרקיסים"
₪ 24,294	₪ 3,304,000	5	9	136	20/03/2024		
₪ 23,566	₪ 3,205,000	5	7	136	10/03/2024		
₪ 23,579	₪ 3,419,000	5	12	145	04/03/2024		
₪ 23,527	₪ 3,035,000	5	1	129	28/02/2024		
₪ 24,231	₪ 3,150,000	5	22	130	06/02/2024		
₪ 23,462	₪ 3,050,000	5	21	130	01/02/2024		
₪ 30,380	₪ 2,400,000	3	21	79	11/12/2023		
₪ 23,793	₪ 3,450,000	5	12	145	11/12/2023		
₪ 23,793	₪ 3,450,000	5	13	145	11/12/2023		
₪ 21,402	₪ 2,675,214	5	13	125	22/08/2023		
₪ 21,574	₪ 2,675,214	5	13	124	22/08/2023		
₪ 22,422	₪ 3,206,287	5	1	143	06/07/2023		
₪ 25,077	₪ 3,260,000	5	9	130	13/02/2024	שכונת "צמרות"	
₪ 24,615	₪ 3,200,000	5	9	130	15/01/2024		

מחיר ממוצע למ"ר	תמורה	מספר חדרים	קומה	שטח מדווח (במ"ר)	תאריך מכירה	כתובת
23,976 ₪	1,990,000 ₪	3	5	83	17/08/2023	שכונת "מרום ראשון"
23,884 ₪	2,006,287 ₪	3	6	84	05/07/2023	
24,172 ₪	2,006,287 ₪	3	6	83	05/07/2023	
24,217 ₪	2,373,287 ₪	4	6	98	25/07/2023	
25,893 ₪	2,900,000 ₪	4	3	112	19/07/2023	
25,596 ₪	2,790,000 ₪	4	2	109	08/08/2023	
24,444 ₪	2,053,287 ₪	4	5	84	26/07/2023	
18,269 ₪	1,900,000 ₪	4	4	104	18/08/2023	
27,660 ₪	2,600,000 ₪	4	2	94	12/09/2023	
24,123 ₪	2,750,000 ₪	4	7	114	04/09/2023	
25,309 ₪	2,050,000 ₪	4	2	81	20/11/2023	
24,535 ₪	2,306,288 ₪	4	5	94	21/12/2023	
22,945 ₪	2,386,288 ₪	4	6	104	25/12/2023	
27,103 ₪	2,900,000 ₪	4	2	107	01/01/2024	
22,321 ₪	2,500,000 ₪	4	7	112	22/12/2023	
23,024 ₪	2,164,288 ₪	4	4	94	18/01/2024	
26,750 ₪	2,140,000 ₪	3	10	80	10/11/2023	
30,593 ₪	2,906,288 ₪	3	6	95	07/01/2024	
25,379 ₪	3,350,000 ₪	5	8	132	01/02/2024	
26,741 ₪	2,995,000 ₪	4	4	112	28/02/2024	
32,421 ₪	3,080,000 ₪	4	7	95	22/01/2024	
26,020 ₪	2,550,000 ₪	4	6	98	31/03/2024	
32,500 ₪	3,900,000 ₪	5	2	120	21/03/2024	
25,714 ₪	3,600,000 ₪	5	3	140	07/03/2024	
29,987 ₪	4,018,222 ₪	5	2	134	01/04/2024	
22,636 ₪	2,490,000 ₪	4	7	110	17/04/2024	
30,717 ₪	3,747,432 ₪	5	7	122	07/04/2024	
31,302 ₪	3,787,522 ₪	5	5	121	07/05/2024	
39,535 ₪	5,100,000 ₪	5	6	129	19/05/2024	
24,444 ₪	2,053,287 ₪	4	5	84	26/07/2023	
24,217 ₪	2,373,287 ₪	4	6	98	25/07/2023	
25,893 ₪	2,900,000 ₪	4	3	112	19/07/2023	
23,884 ₪	2,006,287 ₪	3	6	84	05/07/2023	
24,172 ₪	2,006,287 ₪	3	6	83	05/07/2023	

סיכום ומסקנות:

מניתוח הנתונים לעיל, ובהתחשב, בין היתר בשטחי יחידות הדיוור, מספר קומות ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, הגענו לכלל דעה כי ניתן לבסס את ערכי שווי הבסיס למגורים, כדלקמן:

שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)	טיפוס יח"ד (*)
30,500 ₪	3 חדרים
26,000 ₪	4 חדרים
26,000 ₪	5 חדרים
29,700 ₪	פנטהאוז 6 חד'

(*) דירות הפנטהאוז הוערכו עפ"י ערכי שווי הבסיס לדירות 5 חדרים טיפוסיות, בהתחשב בשטח הדירה, קומה ותוספת שווי למרפסת גג.

17. תחשיבים

17.1 שווי המלאי

טיפוס יח"ד	סה"כ יח"ד בפרויקט	שטח "פלדלת" ממוצע ליח"ד (מ"ר)	שווי מ"ר פלדלת (כולל מע"מ)	שווי יח"ד ממוצעת (כולל מע"מ)	סה"כ שווי מלאי (כולל מע"מ)
3 חדרים	60	76	30,500 ₪	2,310,000 ₪	138,600,000 ₪
4 חדרים	30	99	26,000 ₪	2,570,000 ₪	77,100,000 ₪
5 חדרים	124	122	26,000 ₪	3,160,000 ₪	391,840,000 ₪
פנטהאוז 6 חד'	2	171	29,700 ₪	5,090,000 ₪	10,180,000 ₪
סה"כ	216				617,700,000 ₪

17.2 אומדן ההכנסות מדמי השכירות (בתפוסה מלאה)

טיפוס יח"ד	סה"כ יח"ד בפרויקט	סה"כ יח"ד בשכ"ד מופחת	סה"כ יח"ד בשוק החופשי	סה"כ שכ"ד חודשי לירות מפקחות (כולל מע"מ)	סה"כ שכ"ד חודשי לירות בשוק חופשי (כולל מע"מ)	שנתי בפרויקט סה"כ שכ"ד (כולל מע"מ)
3 חדרים	60	40	20	197,023 ₪	117,543 ₪	3,774,802 ₪
4 חדרים	30	14	16	75,035 ₪	104,153 ₪	2,150,254 ₪
5 חדרים	124		124		884,325 ₪	10,611,894 ₪
פנטהאוז 6 חד'	2		2		22,750 ₪	273,000 ₪
סה"כ	216	54	162	272,058 ₪	1,128,771 ₪	16,809,950 ₪

17.3 להלן תחזית תזרים המזומנים נטו בתקופת ההשכרה (וערכו המהוון)

שנה	דמי שכירות שנתיים ליח"ד מפקחות (כולל מע"מ)	שעור עליה שנתי ריאלי	מקדם תפוסה	דמי שכירות שנתיים ליח"ד בשוק החופשי (כולל מע"מ)	שעור עליה שנתי ריאלי	מקדם תפוסה	סה"כ הכנסה נטו	סה"כ הכנסה נטו ערך מהוון
1	3,264,700 ₪	1.0%	98.8%	13,545,251 ₪	0%	98.8%	16,381,552 ₪	14,836,956 ₪
2	3,297,347 ₪	1.0%	98.8%	13,545,251 ₪	0%	97.1%	16,413,823 ₪	14,176,616 ₪
3	3,330,320 ₪	1.0%	98.8%	13,545,251 ₪	0%	97.1%	16,446,416 ₪	13,545,888 ₪
4	3,363,623 ₪	1.0%	98.8%	13,545,251 ₪	0%	97.1%	16,479,335 ₪	12,943,434 ₪
5	3,397,259 ₪	1.0%	98.8%	13,545,251 ₪	0%	97.1%	16,512,583 ₪	12,367,979 ₪
6	3,431,232 ₪	1.0%	98.8%	14,222,513 ₪	5.0%	97.1%	17,203,889 ₪	12,312,631 ₪
7	3,465,544 ₪	1.0%	98.8%	14,222,513 ₪	0%	97.1%	17,237,806 ₪	11,764,597 ₪
8	3,500,200 ₪	1.0%	98.8%	14,222,513 ₪	0%	97.1%	17,272,061 ₪	11,241,140 ₪
9	3,535,202 ₪	1.0%	98.8%	14,222,513 ₪	0%	97.1%	17,306,659 ₪	10,741,150 ₪
10	3,570,554 ₪	1.0%	98.8%	14,222,513 ₪	0%	97.1%	17,341,604 ₪	10,263,570 ₪
11	3,606,259 ₪	1.0%	98.8%	14,933,639 ₪	5.0%	97.1%	18,067,510 ₪	10,216,499 ₪
12	3,642,322 ₪	1.0%	98.8%	14,933,639 ₪	0%	97.1%	18,103,156 ₪	9,761,731 ₪
13	3,678,745 ₪	1.0%	98.8%	14,933,639 ₪	0%	97.1%	18,139,159 ₪	9,327,359 ₪
14	3,715,533 ₪	1.0%	98.8%	14,933,639 ₪	0%	97.1%	18,175,522 ₪	8,912,461 ₪
15	3,752,688 ₪	1.0%	98.8%	14,933,639 ₪	0%	97.1%	18,212,249 ₪	8,516,160 ₪
16	3,790,215 ₪	1.0%	98.8%	15,680,321 ₪	5.0%	97.1%	18,974,486 ₪	8,476,204 ₪
17	3,828,117 ₪	1.0%	98.8%	15,680,321 ₪	0%	97.1%	19,011,950 ₪	8,098,877 ₪
18	699,130 ₪	1.0%	98.8%	2,835,346 ₪	0%	97.1%	3,444,620 ₪	1,454,924 ₪
סה"כ	60,868,989 ₪			247,703,003 ₪			300,724,378 ₪	188,958,174 ₪

שווי המלאי לסוף התקופה: **732,867,641 ₪** (לפי קצב גידול שנתי של 1% למשך יתרת תקופת ההשכרה, כפי שהובהר לעיל).

17.4 תחשיב שווי הנכס

4.875%	שיעור היוון
17.181	מספר שנים לתום תקופת השכרה
₪ 188,958,174	ערך נוכחי של הכנסות שכירות שנתיות
₪ 732,867,641	שווי מלאי בסוף התקופה
₪ -10,800,000	בניכוי השקעה בשיפוץ דירות לקראת מכר
₪ 722,067,641	שווי מלאי נטו (בסוף התקופה)
₪ 318,725,185	שווי מלאי בערך מהוון
₪ 507,683,359	סה"כ שווי הנכס בערך מהוון
₪ 507,700,000	ובמעוגל

ניתוח רגישות:

שיעור ההיוון						
4.4%	4.6%	4.875%	5.1%	5.4%		
₪ 578,000,000	₪ 558,800,000	₪ 540,400,000	₪ 522,800,000	₪ 505,800,000	1.50%	שיעור העליה הריאלית בשווי המלאי
₪ 559,900,000	₪ 541,500,000	₪ 523,800,000	₪ 506,700,000	₪ 490,400,000	1.25%	
₪ 542,500,000	₪ 524,800,000	₪ 507,700,000	₪ 491,300,000	₪ 475,500,000	1.00%	

18. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון – נכון למועד הקובע, כנקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט זכויות השוכרים החופשיים – בסך של **₪ 507,700,000 (חמש מאות ושבעה מיליון ושבע מאות אלף שקלים חדשים)**.

הערות:

א. השווי המוערך המפורט לעיל **כולל מע"מ**.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשמות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה, כדלקמן:

שווי באלפי ₪	מועד ההערכה
503,100	30/06/2023
485,700	30/09/2022
456,300	30/06/2022
431,000	30/09/2021

א. כפי שנמסר לנו מהחברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.3.2024 בסך של 506,700 אלפי ₪.

20. הצהרות

- א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
- ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 13.08.2024