



ריט אזוריס - ה.פ ליווינג בע"מ

דוח לרבעון השלישי של שנת 2024

אזוריס
Living
שכירות ארוכת טווח

תוכן העניינים

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

ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופות של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2024 ("הדוחות הכספיים") ולתקופות של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 ("תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות 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, הדוח לרבעון הראשון של שנת 2024 שפורסם ביום 9 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-045982) וכן הדוח לרבעון השני של שנת 2024 שפורסם ביום 15 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-088090) ("דוח הרבעון השני").

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 בערבון 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 להשלמה 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 בדיוור להשכרה ארוכת טווח

החברה פועלת מאז הקמתה ליצירת פורטפוליו של נכסים בתחום הדיוור להשכרה בשני אופנים: ייזום עצמי של פרויקטים בתחום המגורים להשכרה ארוכת טווח, וכן רכישת דירות מיזמים אחרים במטרה להשכירן 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 2,086 יח"ד, ב-11 מתחמים שונים וכן 96 יח"ד למכירה בפרויקט אשקלון.

עיקר נכסי החברה מאופיין כמתחמי מגורים מוקמים ומנוהלים על-ידי החברה. ניהול מתחמים שלמים מייצר לחברה יתרון לגודל בהקטנת עלויות הקמה, בנייה 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 בחברה¹, בהסכם ניהול², 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 ייזום³ 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

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").

² לרבות עדכון הסכם הניהול, כמפורט בסעיף 1.5.1 להלן.

³ לרבות עדכון הסכם הייזום, כמפורט בסעיף 1.5.1 להלן.

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.

1.3. המודל העסקי של החברה - עדכון

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-4.8.4 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 יחיד להשכרה בכל פרויקט, לרבות אלו המיועדות להשכרה במחיר מופקח.
- 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 המקרקעי.
- היזם ייוותר האחראי המלא והבלעדי למלוא ההתחייבויות במכרז, לרבות בחוזה החכירה ובהסכם העיקרי, ולניהול הפרויקט להשכרה במשך כל תקופת ההשכרה, ולא יהיה במכירת הדירות כדי לגרוע מאחריותו כאמור.
- לרוכשי יחיד 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 לרוכשים פרטיים 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.

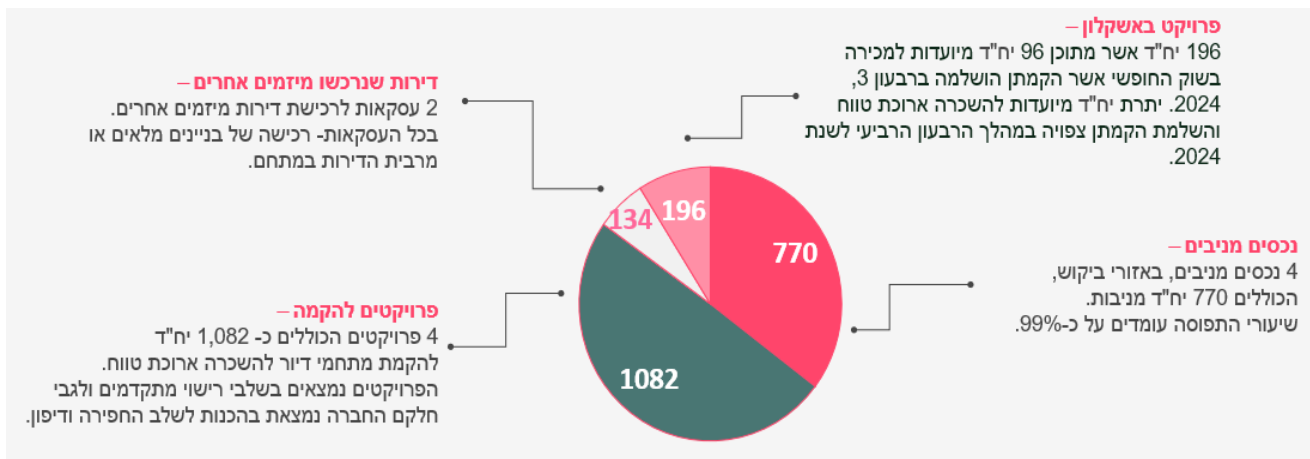
פעולות שבוצעו ובכוונת הנהלה לבצע לצורך קידום עסקיה

כחלק מהתמודדות החברה עם הסביבה הכלכלית הנוכחית ועמידה ביעדיה האסטרטגיים ובהם קידום תהליכי היזום 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 ראו סעיף 1.5.2 (ג) להלן.
- התייעלות בהוצאות הניהול לאור עדכון הסכם הניהול עם חברת הניהול. בעקבות האמור, עלות דמי הניהול לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 הסתכמו על פי ההסכם החדש בכ-10.8 מיליון ש"ח, לעומת עלות דמי ניהול לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 שהסתכמו בסך של כ-18.4 מיליון ש"ח. ולשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 3.7 מיליון ש"ח לעומת 6.1 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה. לפרטים נוספים ראו 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, אם יבשילו, 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 הפרויקטים ירושלים צומת פת ולוד בן שמן אשר לגביהם נתקבלו היתרים לחפירה ודיפון. לפרטים נוספים ראו סעיפים 1.5.2 (ד) ו- (ו) להלן.

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 והסכם הייזום וביצוע התאמות ועדכונים נוספים להסכמים אלו, 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 וניהול משא ומתן עם נציגי חברת הניהול על תנאי הסכם הניהול ותנאי הסכם הייזום והתמורה שתשולם לחברת הניהול. לאחר מכן, 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, לאחר אישורה בוועדת הביקורת ובדירקטוריון של החברה בימים 6 במאי 2024 ו- 8 במאי 2024, בהתאמה לתקופות של שלוש שנים לגבי הסכם הניהול ושבע שנים להסכם הייזום.

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 שישולמו 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 על בסיס רבעוני.

(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 של חברת 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 החברה⁴ כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים (לפי העניין) שקדמו למועד התשלום (בס"ק זה: "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%. לפרטים אודות הקצאת מניות לחברת הניהול בגין הרבעון הראשון והרבעון השני של שנת 2023 בהתאם לתנאי התגמול ההוני האמורים לעיל, ראו סעיף 1.5.3 (ו) להלן.

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.5.1 לדוח הרבעון השני, 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), המובאים בדוח זה 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 המכר"). הדירות נרכשו בתנאי חוק המכר, התשל"ג-1973. ליום 30 בספטמבר 2024, היקף ההשקעה בפרויקט (ללא עלויות נלוות) הסתכם בסך של כ-134 מיליון ש"ח (בתקופת הדוח השקיעה החברה בפרויקט סך של כ-61.4 מיליון ש"ח בהתאם לתנאי התשלום הקבועים בהסכם המכר) והיתרה להשקעה בפרויקט מסתכמת בסך של כ-76.2 מיליון ש"ח. יצוין כי מחיר הרכישה כאמור לעיל פטור מהצמדה למדד כלשהו. תמורת הרכישה משקפת מחיר של כ-22 אלף ש"ח למ"ר בעוד שלמיטב ידיעת החברה מחיר המכירה למ"ר בנכסים דומים באזור הינו כ-30 אלף ש"ח.

על פי הודעה שהתקבלה מהמוכר השלמת ההקמה וקבלת החזקה ביחידות הדיור צפויה להתעכב לרבעון הרביעי של שנת 2025 (חלף המועד החוזי שנקבע לרבעון השני של שנת 2025). להערכת הנהלת החברה, הכנסות השכירות הצפויות מהפרויקט מסתכמות לכ-9 מיליון ש"ח לשנה אשר משקפות תשואה של כ-4.5% על עלות הרכישה. למידע נוסף בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') אודות פרויקט פארק הים - ראו 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 בפרויקט בעיר בני ברק. התמורה הכוללת בגין יחידות הדיור בפרויקט הסתכמה בסך של כ-97 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) (בס"ק זה: "הסכם המכר").

בהמשך לאמור בביאור 22(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 7 בפברואר 2024, הוסכם בין החברה לבין המוכר על ביטול ההתקשרות בהסכם המכר 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

⁵ להגדרות הרלוונטיות ליחסי הכיסוי המופיעים בעמודה זו, ראו הסעיפים בדוח התקופתי לשנת 2023 כמפורט בטבלה.

ידי הקונה בגין אותה יחידת דיור, והערבויות בגין אותה יחידת דיור תבוטלנה. לביטול העסקה כאמור לא צפויה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.

(ג) **פרויקט אשקלון "אגמים"** – פרויקט 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.

(ד) ביום 9 ביולי 2024 נתקבל אישור אכלוס (טופס 4) לשני מגרשים בפרויקט הכוללים 96 יחידות דיור המיועדות למכירה בשוק החופשי. עבודות ההקמה בגין 100 יחידות הדיור המיועדות להשכרה, שבגין חלקן התקבל אישור אכלוס (טופס 4) במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024, צפויות להסתיים במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2024. החברה החלה לפעול לשיווק ומכירה של 96 יחידות הדיור הניתנות למכירה ולהערכת החברה, התמורה הצפויה ממכירתן מסתכמת בסך של כ-150 מיליון ש"ח. בעקבות הצגתן של יחידות דיור אלו בשווי הוגן בדוחותיה הכספיים של החברה, לא צפויה להיות השפעה מהותית על דוח הרווח והפסד של החברה בעקבות מכירתן. למועד פרסום דוח זה התקשרה החברה ב-25 חוזי מכר בהיקף כספי של כ-42 מיליון ש"ח.

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 שהעמיד מימון לפרויקט (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 (בס"ק זה: "ההלוואה"), אשר תחליף באופן חלקי מסגרת אשראי בסך של 144 מיליון ש"ח שהועמדה לחברה על-ידי המלווה לצורך הקמת הפרויקט (בס"ק זה: "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 בתשלומים 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.

4. במסגרת הסכם המימון החברה התחייבה ליצור לטובת המלווה שעבוד על זכויותיה ביחידות הדיור המיועדות למכירה בפרויקט.

להערכת החברה, התקבולים הצפויים ממכירת יחידות הדיור בניכוי פרעון ההלוואה כאמור לעיל, יניבו לחברה תזרים עודף בסך של כ-52.5 מיליון ש"ח.

יצוין כי החברה פועלת מול המלווה להעמדת הלוואה כנגד שעבוד הזכויות ב-100 יחידות הדיור המיועדות להשכרה, בהיקף המשקף LTV של כ-62% על שווי יחידות הדירות להשכרה לפי שווי העתידי בתום ההקמה. הלוואה זו תשמש לפירעון יתרת ההלוואה שהועמדה להקמת הפרויקט וכן צפויה לייצר לחברה תזרים עודף, נטו בסך של כ-65 מיליון ש"ח.

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 למועד הצפוי למסירת יחידות הדיור לרוכשים בפרויקט, התזרים הפנוי הצפוי ממכירת דירות בפרויקט ומגיוס ההלוואה בגין דירות ההשכרה בפרויקט וביחס למגעים להעמדת הלוואה בקשר עם חלק הפרויקט המיועד להשכרה, כולל מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, 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 תיאור עסקי התאגיד.

(ה) **פרויקט צומת פת** – פרויקט במסגרת מכרז של דירה להשכיר הכולל 2 מגדלי מגורים ו- 2 בניינים בשכונת קטמונים בירושלים. למועד דוח זה, החברה פועלת להגדלת היקף יחידות הדיור בפרויקט לכ- 350 במסגרת הקלות שבס (חלף 296 יחידות דיור). במקביל החברה החלה בביצוע של עבודות חפירה ודיפון בפרויקט.

החברה התקשרה עם הגוף המלווה אשר העמיד לחברה הלוואה לרכישת הקרקע, שיתרתה נכון למועד דוח זה מסתכמת בסך של 245 מיליון ש"ח, בהסכם להארכת ההלוואה עד ליום 1 באוקטובר 2025, ללא שינוי יתר תנאי ההלוואה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-603012), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

במקביל, החברה ממשיכה לבחון חלופות שונות שתאפשרנה קבלת מימון להקמת הפרויקט.

לפרטים נוספים אודות הפרויקט וההלוואה, ראו סעיף 13.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד. **המידע שלעיל ביחס לקבלת הקלות שבס מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר על הערכות החברה וניסיונה, 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 תיאור עסקי התאגיד.**

(ו) **הסכם אופציה מידטאון חיפה** – לפרטים אודות התביעה שהוגשה על-ידי המוכר בפרויקט לאחר שלא התקיימו התנאים המתלים הקבועים בהסכם האופציה, ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים.

(ז) **הלוואה בקשר עם פרויקט "נופי בן שמן" בלוד** – במהלך הרבעון השני של שנת 2024, התקשרה החברה עם התאגיד הבנקאי שהעמיד מימון לפרויקט, בהסכם 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 נפרע במהלך תקופת הדוח מתקבולים מהחזרי מע"מ שנדרשו על ידי החברה.

ב. כחלק מההסכמות על חיזוק הביטחונות לגורם המממן, החברה הפקידה סך של כ- 26.5 מיליון ש"ח בפיקדון אשר שועבד לטובת התאגיד הבנקאי. פיקדון זה ישמש לצורך השקעות עתידיות לקידום הפרויקט או לפירעון החוב.

ג. מועד פירעון יתרת ההלוואה, בסך של כ- 226 מיליון ש"ח, הוארך 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 מידיים של החברה מימים 2 ביוני 2024, 30 ביוני 2024 ו-25 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-055669, 2024-01-066750 ו-2024-01-078958 בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

(ח) **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, במהלך הרבעונים השני והשלישי של שנת 2024 החברה התקשרה עם המוכר, בהסכמים לביטול רכישתן של 30 יחידות דיור בפרויקט קריית היובל בירושלים (בס"ק זה: "**הסכמי הביטול**"), מתוך 66 יחידות דיור אשר נמצאות בהקמה והסכם לרכישתן נחתם בשנת 2021. במהלך תקופת הדוח התקבל החזר המקדמות ששולמו בגין יחידות הדיור שרכישתן בוטלה, בניכוי פיצוי מוסכם שנותר בידי המוכר (בס"ק זה: "**הפיצוי המוסכם**"). במסגרת הסכמים לביטול רכישה של 30 יחידות הדיור במהלך הרבעונים השני והשלישי של שנת 2024 החברה קיבלה החזר מקדמות בסך של כ- 10 מיליון ש"ח והכירה בדוחות הכספיים הפסד בגין הפיצוי המוסכם בסך של כ- 3.2 מיליון ש"ח, אשר סווג כהוצאות אחרות.

לפרטים נוספים אודות פרויקט קריית היובל 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 ההכנסות הצפוי מהפרויקטים, ביטול עסקאות רכישת זירות, 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 או הקלות מתאימות, מועדים לקבלת היתרי בניה ועל הערכות החברה בהתבסס על ניסיונה. הערכות ותוכניות החברה עלולות שלא להתממש או להתממש באופן השונה מתכנוני החברה כך שהנתונים בפועל עלולים להיות שונים מהנתונים המפורטים לעיל, לרבות במידה שיתקיים אחד או יותר מן הבאים: (א) שינוי לרעה בביקוש לדיור להשכרה או במחירי השכירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן להשכרה למגורים בכלל ובאזור בו ממוקמים הפרויקטים בפרט; (ב) שינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה; (ג) עיכובים בהקמה בשל שינויים בזמינות חומרי גלם ו/או בזמינות כוח אדם; (ד) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקטים, לרבות אישורים וגולטוריים ואישורים מגופים מממנים (התלווים 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 לדוח התקופתי לשנת 2023.

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, אזורים השקעות ונושאי משרה ודירקטורים בחברה.

בהמשך לאמור בביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המבקש הגיש את תגובתו ביום 28 באפריל 2024. ביום 21 במאי 2024 התקיים דיון מקדמי. דיון מקדמי נוסף נקבע ליום 24 בנובמבר 2024.

למידע אודות בקשת האישור 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 (בס"ק זה: "האסיפה") שעל סדר יומה, בין היתר, אישור הסכם הניהול והייזום החדשים (כמפורט בסעיף 1.5.1 לעיל). האסיפה התכנסה ביום 13 ביוני 2024, במסגרתה, בין היתר, אושרו הסכם הניהול והסכם הייזום החדשים. כמו כן, קיבלה האסיפה את ההחלטות שלהלן: (1) מינוי מחדש של משרד רואי החשבון בריטמן אלמגור זהר ושות' כרואה החשבון המבקר של החברה לתקופת כהונה ששיומה במועד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה; (2) 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 267 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), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

(ג) 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 מידיים מהימים 13 ו-17 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-060327 ו-2024-01-061030, לפי העניין), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

מינוי סמנכ"ל כספים (ד)

ביום 22 ביולי 2024 החל לכהן מר אלכס וולקוב בתפקיד סמנכ"ל הכספים של החברה, לאחר שביום 15 במאי 2024, סיים מר עומר סגל את כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה.

אשרור כהונת הנאמן באסיפה כללית של מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') של החברה (ה)

ביום 29 ביולי 2024, החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') לאשרר את כהונת הנאמן עד פירעון המלא והסופי של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיום 29 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-10-077436).

הקצאה פרטית של מניות החברה לחברת הניהול בהתאם להסכם הניהול (ו)

בהתאם להוראות הסכם הניהול (כפי שעודכן כמפורט בסעיף 1.5.1 לעיל), החל מיום 1 בינואר 2024 חברת הניהול זכאית לתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות של החברה.

בהתאם לכך, ביום 5 בספטמבר 2024 הוקצו לחברת הניהול 163,814 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה, המהוות כ-0.173% מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע של החברה (לאחר ההקצאה) וכ-0.135% מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע של החברה (לאחר ההקצאה) בדילול מלא (בס"ק זה: "המניות המוקצות"). המניות המוקצות הוקצו לחברת הניהול כחלק מהתמורה המשולמת לחברת הניהול בגין שירותי הניהול אשר מעניקה חברת הניהול לחברה בהתאם להסכם הניהול.

לפרטים נוספים אודות הקצאת המניות המוקצות לחברת הניהול, ראו דיווח מידי מיום 28 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-095365) ותיקון לו מיום 4 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-600891 ו-2024-01-600891, בהתאמה) ודיווחים מיידיים מיום 5 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-601137 ו-2024-01-601139), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול המעודכן ראו סעיף 1.5.1 לעיל וסעיף 1.5.1 לדוח הרבעון השני.

אישור רכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה (ז)

ביום 22 בספטמבר 2024 אישרה ועדת התגמול של החברה בהתאם למדיניות התגמול של החברה ותקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, רכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה לתקופה שמיום 1 באוקטובר 2024 (תום תקופת פוליסת הביטוח הקיימת), בתנאים דומים לתנאי הפוליסה הקיימת, לתקופה של 18 חודשים (עד ליום 31 במרץ 2026), בגבול כיסוי אחריות של עד 10 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח) בהשתתפות עצמית בסכום שלא יעלה על סך של 125,000 דולר ארה"ב, תמורת פרמיה שנתית בסך של 68,140 דולר ארה"ב לכיסוי תביעות שיתקבלו בתקופה זו. בנוסף, אישרה ועדת התגמול את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה מסוג SIDE A DIC (Conditions in Difference), לתקופה של 18 חודשים בגבול כיסוי אחריות של עד 5 מיליון דולר ארה"ב, תמורת פרמיה שנתית בסך של כ-29,800 אלפי דולר. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 23 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-605039), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

(ח) מלחמת "חרבות ברזל"

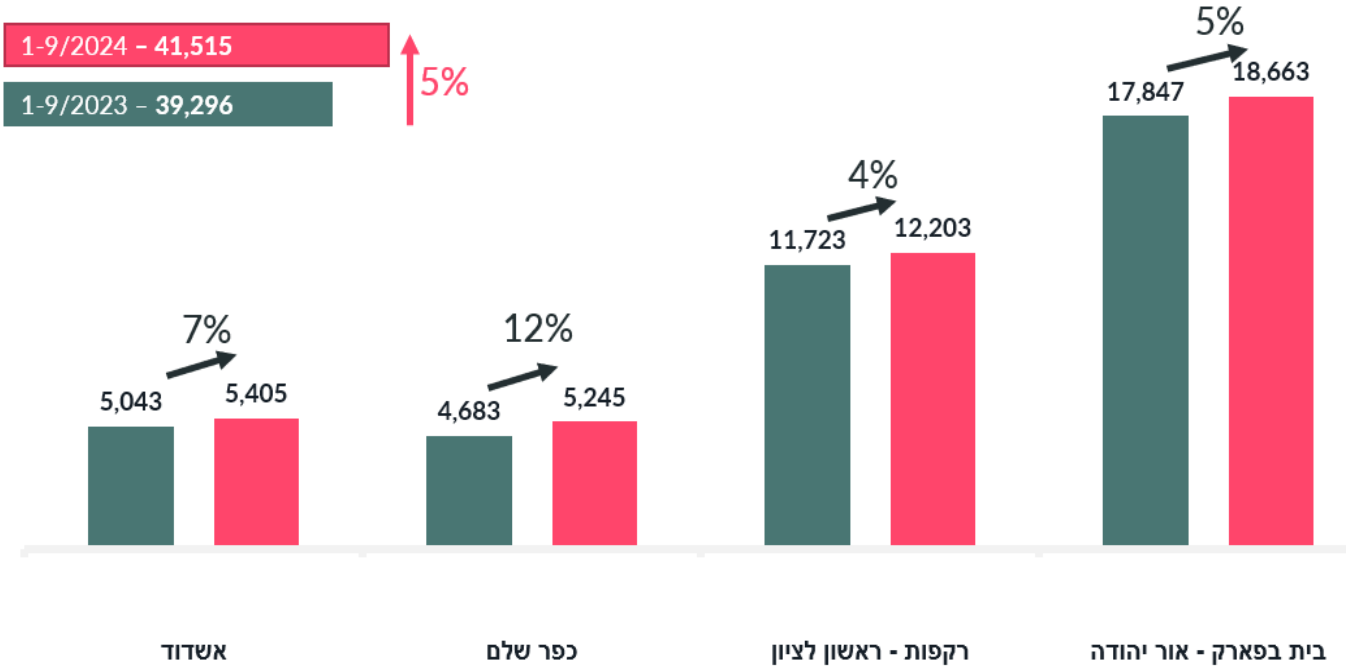
בהמשך לאמור בסעיף 7.2 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2023 וסעיף 1.5.3(ה) לדוח הרבעון השני, עדיין קיימת אי-ודאות ניכרת בנוגע להשפעת המלחמה ולהחלטות הממשלה לגבי ההתמודדות עם הצרכים הביטחוניים והאזרחיים הנובעים ממנה. אף על פי כן, ונכון למועד הדוח, לא חל שינוי בהערכות החברה ביחס להשפעות המלחמה על פעילות החברה, 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 לדוח התקופתי לשנת 2023.

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

נכס	שטח עיקרי באלפי מ"ר	שיעורי תפוסה למועד פרסום הדוח	שווי הוגן (באלפי ש"ח)	שיעור מסך השווי ההוגן	NOI 1-9/2024 באלפי ש"ח	שיעור מסך ה- NOI	שיעור תשואה שנתי על השווי	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו במהלך הרבעון הראשון, השני והשלישי לשנת 2024 (בש"ח)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
אשדוד	12	99%	243,934	13%	5,404	13%	3.0%	58.8	56.0
כפר שלם	8	99%	254,228	14%	5,245	13%	2.8%	81.4	74.5
רקפות	22	98%	511,648	27%	12,203	29%	3.2%	63.6	64.0
בית בפארק	37	100%	861,654	46%	18,663	45%	2.9%	59.5	59.6
סה"כ	79		1,871,464	100%	41,515	100%	3%		

NOI ברמת הנכסים המניבים בתקופה לתשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 לעומת תקופה מקבילה אשתקד (באלפי ש"ח):



2. ניתוח המצב הכספי

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר		(באלפי ש"ח)
		2023	2024	
נכסים				
למידע בדבר מקורות ושימושים ושינויים בהיקף המזומנים ושווי מזומנים של החברה, ראו סעיף 4 להלן.	159,592	53,567	80,389	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 בקיזוז פירעון פקדון בחשבון מוגבל בסך של כ- 5 מיליון ש"ח. למידע נוסף ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים.	13,799	38,515	35,047	פיקדונות לזמן קצר
היתרה משקפת את אומדן החברה בגין יחידות הדיור למכירה בפרויקט אשקלון אשר צפוי כי תימכרנה בשנה הקרובה (65% מכלל הדירות המיועדות למכירה בפרויקט). הסכום נמדד לפי שווי ההוגן של יחידות הדיור (מחיר מכירה צפוי).	-	-	97,250	נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
היתרה כוללת בעיקרה סך של כ-20 מיליון ש"ח לקבל בעקבות ביטול הסכם הרכישה בעסקת בני ברק, כ- 10 מיליון ש"ח לקבל בגין ביטול עסקת בת ים סטודנטים וסכומי מע"מ לקבל.	19,565	14,024	40,107	נכסים שוטפים אחרים
הגידול בתקופה נובע בעיקרו מעליית ערך שווי הנכסים המניבים אשר בוצעו לגביהם הערכות שווי במהלך הרבעון השני של שנת 2024. ראו גם ביאור ג2. לדוחות הכספיים.	1,820,820	1,819,027	1,871,464	נדל"ן להשקעה מניב
השינוי בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 נובע בעיקרו מהשקעה בסך של 61.4 מיליון ש"ח בפרויקט ליווינג לייף בת ים, השקעה בסך של כ- 58 מיליון ש"ח בפרויקט אשקלון אנגמים בקיזוז השפעות הסכם לביטול ההתקשרות בהסכם המכר לרכישת יחידות הדיור בפרויקט בני ברק אשר כתוצאה מכך סווג סך של כ-20 מיליון ש"ח לסעיף החייבים וכן סיווג בסך של כ- 97 מיליון ש"ח לנדל"ן מוחזק למכירה בגין דירות למכירה הצפויות להימכר בשנה הקרובה בפרויקט אשקלון וכ- 10 מיליון ש"ח בגין ביטול חלקי של עסקה לרכישת דירות בפרויקט קרית יובל.	1,213,615	1,202,554	1,199,154	נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות קרקע ואופציה לרכישת נדל"ן להשקעה

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר		(באלפי ש"ח)
		2023	2024	
השינוי נובע בעיקרו מגידול ברזרבות לז"א לתשלומי קרן וריבית עתידיים בגין הלוואות לנכסים מסוימים.	13,729	21,088	18,195	רכוש קבוע ופיקדונות לזמן ארוך
	<u>3,241,120</u>	<u>3,148,775</u>	<u>3,341,606</u>	סה"כ נכסים
				התחייבויות והון
עיקר הקיטון בתקופה נובע מסיווג הלוואה בסך של 245 מיליון ש"ח בגין פרויקט צומת פת לזמן ארוך לאור הארכתה עד ליום 1 באוקטובר 2025 ושל אשראי למימון פרויקט אשקלון בסך של כ-34 מיליון ש"ח, פירעון אשראי בסך של כ-33 מיליון ש"ח בקיזוז קבלת אשראי בסך של כ-66 מיליון ש"ח ששימש למימון ההקמה בפרויקט באשקלון.	743,468	733,660	499,241	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב
-	39,515	66,579	40,839	ספקים, קבלנים ונותני שירותים וזכאים אחרים
מקדמות מרוכשים בגין מכירת דירות בפרויקט באשקלון.			1,608	מקדמות ממכירת נדלן להשקעה
הגידול נובע בעיקרו מתמורת הנפקה בסך של כ-35.6 מיליון ש"ח בגין הרחבת אגרות חוב (סדרה א') במהלך שנת 2024 ושערוך בתקופה בגין הפרשי הצמדה על קרן אגרות החוב (סדרה א').	448,580	395,957	492,664	אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
עיקר הגידול בתקופה נובע מסיווג לזמן ארוך של הלוואה בסך של 245 מיליון ש"ח בגין פרויקט צומת פת לאור הארכתה עד ליום 1 באוקטובר 2025 ושל אשראי למימון פרויקט אשקלון בסך של כ-34 מיליון ש"ח, וכן ושערוך בתקופה בגין הלוואות צמודות מדד.	972,466	987,675	1,277,671	אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
ראו דוח על השינויים בהון בתקופה הנכלל בדוחות הכספיים.	<u>1,037,091</u>	<u>964,904</u>	<u>1,029,583</u>	הון המיוחס לבעלים של החברה
-	<u>3,241,120</u>	<u>3,148,775</u>	<u>3,341,606</u>	סה"כ התחייבויות והון

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		(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	14,537	15,175	43,211	45,125	הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים
הקיטון בתקופה נובע בעיקרו מעונתיות בהוצאות תפעול מסוימות.	(5,287)	(1,596)	(1,342)	(3,915)	(3,610)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
	52,812	12,941	13,833	39,296	41,515	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- 64 מיליון ש"ח. מנגד, עלויות מימון שהונו במהלך התקופה לקרקעות ונכסים בהקמה נוקפו כירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 44 מיליון ש"ח.	(46,065)	(11,539)	(5,347)	(24,105)	19,716	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
הגידול בעיקרו נובע מעלויות שיווק בגין אכלוס פרויקט אשקלון.	(428)	(42)	(696)	(391)	(1,071)	הוצאות פרסום ושיווק
ההוצאות בתקופה כוללות בעיקר דמי ניהול בסך של כ-10.8 מיליון ש"ח וזאת לעומת 18.4 בתקופה המקבילה אשתקד. למידע נוסף ראו ביאור 11. לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2024 להלן. יתרת ההוצאות כוללות עלויות שכר טרחה מקצועי, שכר דירקטורים ונותני שירותים.	(27,793)	(7,358)	(5,311)	(21,154)	(14,420)	הוצאות הנהלה וכלליות
בתקופת הדוח החברה רשמה הכנסות אחרות בסכום של כ- 4 מיליון ש"ח בגין החזר של מיסוי מקרקעין בפרויקט מעונות הסטודנטים. מנגד החברה הכירה בהפסד של כ-4.6 מיליון ש"ח בגין ביטולי העסקאות בבני ברק, קרית יובל וחיפה. בנוסף החברה רשמה עלויות משפטיות וייעוץ שאינן שוטפות בסכום של כ- 1.3 מיליון ש"ח.	(851)	-	(3,374)	-	(1,953)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
	(22,325)	(5,998)	(895)	(6,354)	43,787	רווח מפעולות
הגידול בהיקף הוצאות המימון נובע בעיקר מעלייה בעלויות הפרשי הצמדה בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 לעומת התקופות המקבילות אשתקד.	(52,832)	(12,368)	(21,504)	(47,649)	(52,428)	הוצאות מימון, נטו

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		(באלפי ש"ח)
		2023	2024	2023	2024	
			<u>(75,157)</u>	<u>(18,366)</u>	<u>(22,400)</u>	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023				לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	43,211	-	-	43,211	45,125	-	-	45,125	הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים
(5,287)	-	-	(5,287)	(3,915)	-	-	(3,915)	(3,610)	-	-	(3,610)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
52,812	-	-	52,812	39,296	-	-	39,296	41,515	-	-	41,515	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
(46,065)	(117,444)	23,112	48,267	(24,105)	(81,676)	11,083	46,488	19,716	(41,402)	10,494	50,624	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(428)	-	-	(428)	(391)	-	-	(391)	(1,071)	-	(993)	(78)	הוצאות פרסום ושיווק
(27,793)	(9,523)	(1,294)	(16,766)	(21,154)	(7,330)	(1,029)	(12,795)	(14,420)	(4,726)	(1,190)	(8,505)	הוצאות הנהלה וכלליות
(851)	(851)	-	-	-	-	-	-	(1,953)	(1,953)	-	-	הוצאות אחרות
22,325	(127,818)	21,608	83,885	(6,354)	(89,006)	10,054	72,598	43,787	(48,081)	8,311	83,556	רווח (הפסד) מפעולות
(52,832)	(6,059)	(647)	(58,244)	(47,649)	4,189	-	(51,838)	(52,428)	4,041	(792)	(55,677)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(75,157)	(121,759)	20,961	25,641	(54,003)	(84,817)	10,054	20,760	(8,641)	(44,040)	7,519	27,879	רווח נקי (הפסד) מפעילות מיוחס לבעלים של החברה ורווח (הפסד) כולל לתקופה
												התאמות לרווחי FFO:
(7,349)(***)	64,030	(23,112)(***)	(48,267)	(17,452)	40,119(***)	(11,083)(***)	(46,488)	(61,118)	-	(10,494)	(50,624)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו**
35,093	-	-	35,093	33,928	-	-	33,928	43,788	-	-	43,788	הפרשי הצמדה על קרן החוב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023				לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	
				-	-	-	-	1,953	1,953	-	-	הוצאות אחרות
251	-	-	251	251	-	-	251	993	-	993	-	עלויות שיווק חד פעמיות
(**)(47,162)	(57,729)	(**)(2,212)	12,718	(37,276)	(**)(44,698)	(**)(1,029)	8,451	(23,026)	(42,087)	(1,982)	21,043	FFO לפי גישת הנהלה

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

(**) לא כולל נטרול עלויות מימון שהווננו לנכסים במהלך תקופת הדוח ונזקפו כירידת ערך נדל"ן להשקעה.

(***) סיווג מחדש בגין עלויות מימון שהווננו 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 1.5.1 לעיל) וכן מירידה

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		(באלפי ש"ח)
		2023	2024	2023	2024	
תזרים שנובע בעיקרו מפעילות הנכסים המניבים באשדוד, כפר שלם, ראשון לציון ואור יהודה. לעניין השינוי בין התקופות, ראו התאמות בדוח התזרים בדוחות הכספיים.	22,001	11,287	10,693	23,213	23,689	סה"כ תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
ההשקעות בתקופת הדוח נובעות בעיקר מעלויות הקמה בפרויקט שכונת אגמים באשקלון בסך של כ- 66 מיליון ש"ח, מתשלום מקדמה בפרויקט בת ים פארק הים בסך של כ- 61.4 מיליון ש"ח נטו ומהחזרי מע"מ בגין פרויקטים.	(115,166)	(37,290)	(3,879)	(102,045)	(108,923)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע, נטו
עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מהפקדה, נטו של כ- 21 מיליון ש"ח לפיקדונות משועבדים בקיזוז החוזרים בגין ביטולי עסקאות נדל"ן בסכום כולל של כ- 22 מיליון ש"ח.	46,490	28,334	21,110	39,494	1,560	אחר, נטו
	<u>(68,676)</u>	<u>(8,956)</u>	<u>17,231</u>	<u>(62,551)</u>	<u>(107,363)</u>	סה"כ תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
תזרים שנובע מהרחבת אגרות חוב (סדרה א') בחודש יוני 2024.	119,494	(139)	-	66,712	35,388	תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
	93,341	13,500	-	13,500	-	תמורה (עלויות) בגין הנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה
בתקופת הדוח החברה קיבלה כ- 55.5 מיליון ש"ח כחלק מהסכם הליווי הבנקאי בפרויקט באשקלון ומנגד פרעה סכום של כ- 3.4 מיליון ש"ח מהלוואה בפרויקט פארק חורשות, 10.5 מיליון ש"ח בגין נופי בן שמן ו- 8.2 מיליון ש"ח בפרויקט הרובע הבינלאומי.	42,000	13,500	3,000	13,500	33,473	קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
פירעון קרן שוטף של הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים בגין פרויקטים אשדוד, בית בפארק ורקפות ואגרות חוב.	(224,420)	(15,402)	(2,737)	(186,960)	(8,082)	פירעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואגרות חוב
	(81,699)	(14,604)	(15,586)	(57,898)	(53,307)	ריבית ששולמה
	<u>(51,284)</u>	<u>(16,645)</u>	<u>(15,323)</u>	<u>(164,646)</u>	<u>4,471</u>	סה"כ תזרימי מזומנים מפעילות מימון

5. הון חוזר ותזרים מזומנים מפעילות שוטפת

בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 289 מיליון ש"ח ובדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) לאותו מועד לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 269 מיליון ש"ח. בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 הגרעון בהון החוזר הסתכם בסך של כ- 590 מיליון ש"ח ובדוח על המידע הכספי הנפרד

(סולו) לאותו מועד הגרעון בהון החוזר הסתכם בסך של כ-577 מיליון ש"ח.

הגרעון האמור בהון החוזר בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2024 נובע בעיקרו מסיווגן של הלוואות בסך של כ-482 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 פירעוןן של הלוואות אלו חל ב-12 החודשים העוקבים למועד הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2024. יצוין כי מועד הפירעון של הלוואה שהועמדה לפרויקט בן שמן בסך של 226 מיליון ש"ח הוארך עד ליום 25 ביולי 2025 (למידע נוסף ראו סעיף 1.5.2(ו) לעיל). עוד יצוין כי הלוואה בסך של 245 מיליון ש"ח למימון פרויקט צומת פת בירושלים עומדת לפירעון ביום 1 באוקטובר 2025 והחברה החלה לבחון חלופות מימון שתאפשרנה את הקמת הפרויקט. הלוואות נוספות המסווגות כהתחייבויות שוטפות הינן בגין קרקעות בפארק חורשות (96 מיליון ש"ח) וברובע הבינלאומי (96 מיליון ש"ח), אשר מועד פירעוןן חל בימים 29 בדצמבר 2024 וב-31 במאי 2025, בהתאמה, כאשר בכוונת החברה לפעול מול הגופים המממנים להארכתן.

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 בספטמבר 2024 לסך של כ-1,296 מיליון ש"ח.

6. נזילות ומקורות מימון

6.1 נכון ליום 30 בספטמבר 2024, לחברה יתרות נזילות בסך של כ-80 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-54 מיליון ש"ח נכון ליום 30 בספטמבר 2023 וכ-159 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2023. למידע בדבר השינוי בתקופה ראו סעיף 4 לעיל.

בנוסף, נכון ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה סך של כ-48 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 (חברה פרטית בבעלותה המלאה של החברה) 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 ראו סעיף 1.5.3(ד) לעיל.

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

6.5 לפרטים אודות הקצאה של 163,814 מניות החברה לחברת הניהול כחלק מהתמורה המשולמת לחברת הניהול בגין שירותי הניהול בהתאם להסכם הניהול, ראו סעיף 1.5.2(ה) לעיל.

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

זרות הנושה	הלוואה	תיאור בדוח התקופתי לשנת 2023	סכום הלוואה ליום 30.9.2024 (אלפי ש"ח)	אמות מידה פיננסיות ⁵	חישוב אמות מידה פיננסיות ליום 30.9.2024 מתקיים/לא מתקיים
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט אשדוד	סעיף 11.4.7	106,409	יחס LTV לא יעלה על 75%	יחס LTV – 44% מתקיים
				יחס הכיסוי לא ירד מ-1.1	יחס כיסוי – 1.9 מתקיים

⁵ להגדרות הרלוונטיות ליחסי הכיסוי המופיעים בעמודה זו, ראו הסעיפים בדוח התקופתי לשנת 2023 כמפורט בטבלה.

זהות הנושה	הלוואה	תיאור בדוח התקופתי לשנת 2023	סכום הלוואה ליום 30.9.2024 (אלפי ש"ח)	אמות מידה פיננסיות ⁵	חישוב אמות מידה פיננסיות ליום 30.9.2024 מתקיים/לא מתקיים
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט ראשון לציון	סעיף 11.1.7	354,245	יחס LTV לא יעלה על 80%	יחס LTV – 69% מתקיים
				יחס הכיסוי עולה על 1.1	יחס כיסוי – 1.5 מתקיים
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט אור יהודה	סעיף 11.2.7	549,754	יחס LTV לא יעלה על 80%	יחס LTV – 64% מתקיים
				יחס הכיסוי עולה על 1.1	יחס כיסוי – 1.5 מתקיים

6.7 אמות מידה פיננסיות בתנאי אגרות החוב של החברה

6.7.1 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 ה' לפרק זה להלן ובאור 8 ג' 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הנכללים בדוח התקופתי לשנת 2023.

6.7.2 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' 3 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'.

השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות פעילות החברה

נכון לחודש אוקטובר 2024 שיעור האינפלציה השנתי עמד על 3.5%. בחודש ינואר 2024 החליטה הוועדה המוניתרית 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 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 מאד את הלוואות הדזור (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 בספטמבר 2024. בנוסף, לחברה גרעון בהון חוזר בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו), אשר מסתכם ליום 30 בספטמבר 2024 בסך של כ- 289 מיליון ש"ח וסך של כ- 269 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, הקמה ועלויות שוטפות.

המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה אשר נכון ליום 30 בספטמבר 2024 הינם כ- 80 מיליון ש"ח, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת של החברה, גיוס אשראי שיובטח בשעבוד נכסי החברה (החלק המיועד להשכרה בפרויקט אשקלון אשר טופס אכלוס לגביו צפוי ברבעון הרביעי לשנת 2024 והנכס ברובע ט"ז באשדוד אשר נמצא ביחס חוב לבטוחה של כ- 44%), מימוש נכסים (מכירת דירות בפרויקט אשקלון ו/או נכס מניב) וגיוסי חוב ו/או הון במידה ויידרשו.

להערכת ההנהלה ודירקטוריון החברה, בהתבסס על הנתונים הקיימים בידיה למועד דוח זה, כמפורט לעיל, 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 התממשות 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 1.5.3 לעיל, שינויים רגולטוריים, מגוון גורמים אשר אינם בשליטת החברה, וממכלול גורמי הסיכון שהקבוצה חשופה להם, כמפורט בסעיף 28 בפרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2023.

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 1.5 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 בספטמבר 2024, הנכלל בדוח זה.

חלק ד' – הערכות שווי

ליום 30 בספטמבר 2024 לא בוצעו הערכות שווי לנכסי החברה.

חלק ה' – גילוי בדבר אגרות החוב של החברה שבמחזור

1. פרטים בדבר תעודות התחייבות במחזור של החברה

שם הסדרה	אגרות חוב סדרה א'	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות סדרה ב'
סדרה מהותית ⁶	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 ערך נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	152,000 (256,255 לאחר הרחבת הסדרה)	180,000 (240,000 לאחר הרחבת הסדרה)
ערך נקוב ליום 30.9.2024 (באלפי ש"ח)	256,255	240,000
יתרת ע.נ. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 30.9.2024 (באלפי ש"ח)	292,622	240,000
סכום הריבית שנצברה ליום 30.9.2024 (באלפי ש"ח)	472	605
השווי הבורסאי ליום 30.9.2024 (באלפי ש"ח)	243,853	226,560
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 ⁷	לא	כן, כמפורט בסעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר 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

⁶ סדרה מהותית היות וסך התחייבויות החברה על פיה לתום שנת הדיווח מהוות יותר מחמישה אחוזים מסך התחייבויות החברה.
⁷ לפרטים נוספים בדבר זכויות ההמרה של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, ראו סעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') של החברה מיום 12 בינואר 2022 בין משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ לבין החברה, שנוסח סופי שלו פורסם על ידי החברה ביום 17 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01007810 ("שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב')"), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

סדרה ב'	סדרה א'	שם הסדרה
לא	לא	דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכנס את מחזיקי האג"ח
לא	לא	שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב
אין	<p>1. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בחשבון בנק על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') ("חשבון הנאמנות"), לרבות כל הכספים, הפקדונות וניירות הערך שיופקדו בחשבון הנאמנות מעת לעת, על תתי חשבוניותיו, והתמורה שתקבל בגינם ו/או ממכירתם, לרבות פירותיהם.</p> <p>2. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם מכר מיום 30 ביוני 2020, כמפורט בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א').</p> <p>3. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה למלוא הפירות הנובעים מפרויקט כפר שלם כמפורט בסעיף 6.1.2 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א').</p> <p>4. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תקבולים מבטוחות מכוח חוק המכר דירות, אשר ניתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין פרויקט כפר שלם כמפורט בסעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א').</p> <p>5. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם מכר מיום 28.12.2020 בין נוה בנין חברה לבנין בע"מ לבין החברה בהתאם להסכם המכר האמור, 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 בכנס.</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 ⁸
<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 מיידי 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 מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. "חוב מהותי" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של	1. Default Cross בגין חוב מהותי של החברה שהועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. "חוב מהותי" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת	מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת

⁸ לפרטים נוספים בדבר הזכויות והנכסים אותם שעבדה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה, ראו סעיף 6 לשטר נאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה מיום 25 במאי 2021 בין משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ לבין החברה, שנוסח סופי שלו פורסם על ידי החברה ביום 30 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-092688) ("שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א')"), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה. בנוסף, במסגרת הקצאת אגרות החוב (סדרה א') למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרה מחודש מאי 2023, החברה שעבדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה את הזכויות ביחס לפרויקט פארק הים בבת ים, כמפורט בסעיף 1.3 לנספח א' בדוח הקצאה פרטית שפרסמה החברה ביום 9 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-049365), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

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

עמידה באמות מידה פיננסיות מתקיים/לא מתקיים		חישוב אמות מידה פיננסיות ליום 30.9.2024	אמות מידה פיננסיות בהן התחייבה	
בסמוך למועד דוח זה	ליום 30.9.2024			
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 – 1,030 מיליון ש"ח	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מסך של 440 מיליון ש"ח.	
מתקיים	מתקיים	יחס החוב נטו לבטוחות 74.66%	התחייבות כי יחס החוב נטו לבטוחות ⁹ 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 – 1,030 מיליון ש"ח	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מסך של 540 מיליון ש"ח.	

התחייבות החברה בקשר לדירוג אגרות החוב (סדרה א') – נכון למועד דוח זה, אגרות חוב (סדרה א') של החברה אינן מדורגות, ואין החברה מחויבת בניצוץ 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 (i)BBB של מעלות S&P (או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת שתדרג את אגרות החוב), יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') רשאים לדרוש פירעון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') בהתאם ליתר התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת החוב (סדרה א').

התחייבות החברה בקשר לדירוג אגרות החוב (סדרה ב') – נכון למועד דוח זה, אגרות חוב (סדרה ב') של החברה אינן מדורגות, ואין החברה מחויבת בניצוץ 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 (i)BBB 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').

⁹ 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 יחידות הדיוור 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 הים בבת ים

3.3 בהתאם להתחייבותה של החברה על פי סעיף 6.4.4 לשר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'), יובאו להלן פרטים בקשר עם נכס במגדל Life Tower בבת-ים ("פרויקט פארק הים"), וזאת בשים לב לשעבודים שיצרה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בקשר עם פרויקט פארק הים 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	רבעון 3	
54,176	54,176	54,176	54,176	עלות רכישה התחלתית ¹⁰
54,176	73,323	73,323	73,323	עלות מצטברת לתחילת השנה
15,147	60,822	61,407	61,407	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה
73,323	134,145	134,730	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	134,730	שווי הוגן בסוף תקופה – מוצג לפי עלות
48 חודשים ממועד קבלת ההיתר	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 שערך
206,000	206,000	206,000	206,000	עלות השקעה כוללת צפויה ¹¹
137,055	76,233	75,648	75,648	עלות השקעה שטרם הושקעה
9,000	9,000	9,000	9,000	אומדן הכנסה שנתית מדמי שכירות ¹²
מספר דירות	מס' חדרים			תמהיל דירות לפי מספר חדרים
ג7	5 חדרים			
39	4 חדרים			
26	3 חדרים			
26	2			

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 134.7 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) ושווין נכון למועד הדוחות הכספיים עומד על סך של כ – 138.4 מיליון ש"ח.

¹⁰ כולל תשלומים על פי הסכם המכר וכן עלויות נלוות נוספות.

¹¹ עלויות בגין הנכס על פי הסכם המכר כולל הפרשי הצמדה.

¹² 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.

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: 19 בנובמבר, 2024

ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

אזורים
Living
שכירות ארוכת טווח

דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 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

5-6 תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

7-8 תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

9-15 ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ וחברה מאוחדת שלה (להלן - החברה) הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 בספטמבר 2024 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד והרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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 ומידיים), 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 19 בנובמבר 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 בספטמבר		
2023	2023	2024		
		אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
נכסים שוטפים				
159,592	53,567	80,389		מזומנים ושווי מזומנים
13,799	38,515	35,047		פיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים
19,565	14,024	40,107		לקוחות וחייבים אחרים
-	-	97,250		נדלן להשקעה מוחזק למכירה
192,956	106,106	252,793		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים בלתי שוטפים				
13,708	12,416	18,174		פיקדונות לזמן ארוך מוגבלים בשימוש
1,820,820	1,819,027	1,871,464		נדל"ן להשקעה מניב
1,213,615	1,202,554	1,199,154		נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות
-	8,651	-		אופציה לרכישת נדל"ן להשקעה
21	21	21		רכוש קבוע
3,048,164	3,042,669	3,088,813		סה"כ נכסים בלתי שוטפים
3,241,120	3,148,775	3,341,606		סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות				
727,846	715,826	482,152		אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים
10,597	12,815	10,993		חלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים
5,025	5,019	6,096		חלויות שוטפות של אגרות חוב
15,791	27,013	8,600		ספקים, קבלנים ונותני שירותים
23,724	39,566	32,239		זכאים אחרים ויתרות זכות
-	-	1,608		מקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה
782,983	800,239	541,688		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות				
448,580	395,957	492,664		אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
972,466	987,675	1,277,671		אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
1,421,046	1,383,632	1,770,335		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
הון				
9,460	7,110	9,476		הון מניות
819,403	728,412	820,520		פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו
208,228	229,382	199,587		יתרת רווח
1,037,091	964,904	1,029,583		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
3,241,120	3,148,775	3,341,606		סה"כ התחייבויות והון
ערן ענבים	אלכס וולקוב	חיים (הרש) פרידמן		
מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	יו"ר דירקטוריון		

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 19 בנובמבר 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2023	2024	2023	
אלפי ש"ח					
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
58,099	14,537	15,175	43,211	45,125	הכנסות דמי שכירות, אחזקת וניהול נכסים
(5,287)	(1,596)	(1,342)	(3,915)	(3,610)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
52,812	12,941	13,833	39,296	41,515	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
(46,065)	(11,539)	(5,347)	(24,105)	19,716	עליה (ירידה) בשווי הגון של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(428)	(42)	(696)	(391)	(1,071)	הוצאות פרסום ושיווק
(27,793)	(7,358)	(5,311)	(21,154)	(14,420)	הוצאות הנהלה וכלליות
(851)	-	(3,374)	-	(1,953)	הוצאות אחרות, נטו
(22,325)	(5,998)	(895)	(6,354)	43,787	רווח (הפסד) מפעולות
6,504	1,146	1,063	4,657	3,633	הכנסות מימון
(59,336)	(13,514)	(22,567)	(52,306)	(56,061)	הוצאות מימון
(52,832)	(12,368)	(21,504)	(47,649)	(52,428)	הוצאות מימון, נטו
(75,157)	(18,366)	(22,400)	(54,003)	(8,641)	הפסד והפסד כולל לתקופה
הפסד בסיסי למניה					
(1.00)	(*) (0.25)	(0.24)	(*) (0.73)	(0.09)	הפסד בסיסי למניה (בש"ח)
75,280,620	74,101,000	94,662,601	74,101,000	94,622,925	כמות המניות ששימשה לחישוב ההפסד הבסיסי למניה
הפסד מדולל למניה					
(1.00)	(*) (0.25)	(0.24)	(*) (0.73)	(0.09)	הפסד מדולל למניה (בש"ח)
75,280,620	74,101,000	94,662,601	74,101,000	94,622,925	כמות המניות ששימשה לחישוב ההפסד המדולל למניה

(*) תיאום למפרע הנובע מהטבה בהנפקת מניות בדרך של זכויות.

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

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"א אופציות	קרן הון מהנפקת אופציות ותשלום מבוסס מניות	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין רכיב הוני של אגח להמרה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח							
9,460	801,062	7,771	3,592	(2,732)	9,710	208,228	1,037,091
-	-	-	-	-	-	(8,641)	(8,641)
-	-	-	1,133	-	-	-	1,133
16	626	0	(642)	-	-	-	-
9,476	801,688	7,771	4,083	(2,732)	9,710	199,587	1,029,583

יתרה ליום 1 בינואר, 2024
סה"כ הפסד כולל לתקופה תשלום מבוסס מניות הנפקת מניות, נטו

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

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"א אופציות	קרן הון מהנפקת אופציות	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח							
7,110	713,663	7,771	-	(2,732)	9,710	283,385	1,018,907
-	-	-	-	-	-	(54,003)	(54,003)
-	-	-	-	-	-	-	-
7,110	713,663	7,771	- *	(2,732)	9,710	229,382	964,904

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

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

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"א אופציות	קרן הון מהנפקת אופציות ותשלום מבוסס מניות	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח							
9,460	801,062	7,771	4,234	(2,732)	9,710	221,987	1,051,492
-	-	-	-	-	-	(22,400)	(22,400)
-	-	-	491	-	-	-	491
16	626	-	(642)	-	-	-	-
9,476	801,688	7,771	4,083	(2,732)	9,710	199,587	1,029,583

יתרה ליום 1 ביולי, 2024
סה"כ הפסד כולל לתקופה תשלום מבוסס מניות הנפקת מניות, נטו

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

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

הון מניית	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח אופציות	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	
אלפי ש"ח							
7,110	713,663	7,771	(2,732)	9,710	247,748	983,270	יתרה ליום 1 ביולי, 2023
-	-	-	-	-	(18,366)	(18,366)	סה"כ הפסד כולל לתקופה
7,110	713,663	7,771	(2,732)	9,710	229,382	964,904	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 (מבוקר)

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
(75,157)	(18,366)	(22,400)	(54,003)	(8,641)
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת				
רווח (הפסד) נקי לתקופה מפעילות נמשכת				
התאמות				
-	-	2,850	-	420
46,065	11,539	5,347	24,105	(19,716)
-	-	491	-	1,133
52,832	12,368	21,504	47,649	52,428
(1,139)	(1,006)	(15)	(501)	680
5	(249)	(191)	63	116
(605)	7,001	3,107	5,900	(2,731)
22,001	11,287	10,694	23,213	23,689
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה				
(137,182)	(37,290)	(3,879)	(102,045)	(108,923)
22,016	15,945	9,511	18,275	22,033
-	-	1,608	-	1,608
45,064	12,619	10,406	20,348	(21,248)
6,504	1,146	1,063	4,657	3,633
(5,078)	(1,376)	(1,478)	(3,786)	(4,466)
(68,676)	(8,956)	17,231	(62,551)	(107,363)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון				
-	-	3,000	-	33,473
119,494	(139)	-	66,712	35,388
93,341	-	-	-	-
42,000	13,500	-	13,500	-
(6,625)	-	-	(4,113)	(3,001)
(217,795)	(15,402)	(2,737)	(182,847)	(8,082)
(81,699)	(14,604)	(15,586)	(57,898)	(53,307)
(51,284)	(16,645)	(15,323)	(164,646)	4,471
(97,959)	(14,314)	12,601	(203,984)	(79,203)
257,551	67,880	67,788	257,551	159,592
159,592	53,567	80,389	53,567	80,389

הפסד (רווח) מביטול עסקת רכישה נדל"ן להשקעה ירידה (עליה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו

תשלום מבוסס מניות

הוצאות מימון, נטו

קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים

גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים

גידול (קיטון) בזכאים אחרים ויתרות זכות

מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת

רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות

תמורה מביטול עסקאות נדל"ן להשקעה

מקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה

שינוי בפיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים בבנקים, נטו

ריבית שהתקבלה במזומן

שינוי בפקדונות לזמן ארוך

מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) לפעילות השקעה

קבלת 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

נספח א' – פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2023	2024	2024
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
15,849	28,487	7,253	28,487	7,253

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

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

בהתאם לסעיף 3א64 לפקודה, חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 3א64(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין. למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים אלה, החברה עוסקת בנדל"ן מניב ומחזיקה בפרויקטים של דירות מגורים להשכרה ושטחי שירותים נלווים חלקם מניבים וחלקם בשלבי פיתוח בישראל. ליום 30 בספטמבר 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- 37.95% מהונה המונפק של החברה (ללא דילול). בעל השליטה בחברת אזורים הינו מר הרשי פרידמן ובני משפחתו, באמצעות חברת אדרים סטאר בע"מ.

ב. עדכון הסכם הניהול

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 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. זאת לתקופה של שלוש שנים להסכם הניהול ושבע שנים להסכם הייזום.

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

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

* 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 לפי 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 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.

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 שתוקצא 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 הסתכמו בסך של כ- 10.8 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 18.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. דמי הניהול בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 הסתכמו בסך של כ- 3.9 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 6.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההוצאה שהוכרה בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024, כללה סך של כ- 1.1 מיליון ש"ח ו- 0.5 מיליון ש"ח, בהתאמה, בגין רכיב התגמול ההוני. דמי היזום בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 הסתכמו בסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח ובסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח, בהתאמה לעומת סך של כ- 3.6 מיליון ש"ח וסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. עלויות אלו נזקפו כחלק מעלות הנכסים בהקמה.

ג. גרעון בהון החוזר

דוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 289 מיליון ש"ח וכ- 269 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) לאותו מועד. הגרעון האמור בהון החוזר נובע בעיקרו מסיווג כהתחייבויות שוטפות של הלוואות בסך של כ- 482 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. ציון כי מועד הפירעון של הלוואה שהועמדה לפרויקט בן שמן בסך של 226 מיליון ש"ח הוארך עד ליום 25 ביולי 2025 והלוואה בסך של 245 מיליון ש"ח למימון פרויקט צומת פת בירושלים שעמדה לפירעון ביום 13 בספטמבר 2024 הוארכה עד ליום 1 באוקטובר 2025 ועל כן סווגה בהתחייבות לזמן ארוך ובמקביל, החברה בוחנת חלופות מימון שתאפשרנה את הקמת הפרויקט. הלוואות נוספות המסווגות כהתחייבויות שוטפות הינן בגין קרקעות בפארק חורשות (96 מיליון ש"ח) וברובע הבינלאומי (96.2 מיליון ש"ח) אשר מועד פירעון חל בימים 29 בדצמבר 2024 וב- 31 במאי 2025, בהתאמה, כאשר בכוונת החברה לפעול מול הגופים המממנים להארכתן. השווי ההוגן של הקרקעות ופרויקטים בהקמה, המוצגים במסגרת הנכסים הלא שוטפים (נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות ונדל"ן להשקעה מוחזק למכירה) מסתכם ליום 30 בספטמבר 2024 לסך של כ- 1,296 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 ושווי 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. 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 (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

הדוחות אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 19 בנובמבר, 2024.

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

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההוצאות 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 חיזוניים 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 חיזוני בלתי תלוי.

החברה משקפת מידי רבעון את השפעות חלוף הזמן על נכסי הנדל"ן להשקעה המניבים שלה (ככל שהשפעה קיימת) בהתבסס על השמאות החיצונית האחרונה שבוצעה וביצוע התאמות לחלוף הזמן על בסיס ההנחות שבאותה שמאות על ידי השמאי הפנימי של החברה וכן השפעה של שינוי מדד המחירים לצרכן על רכיב הערך הנוכחי של דמי השכירות המהווים בשמאות אלו.

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 בספטמבר 2024 לא חל שינוי מהותי בהנחות שעמדו בבסיס הערכות השווי של נכסי החברה ביחס למועד האחרון בו נערכו להם הערכות שווי. ביום 30 ביוני 2024 לגבי הנכסים אור יהודה בית בפארק, אשדוד רובע ט"ז, רקפות ראשון לציון ואגמים אשקלון נערכו הערכות שווי מלאות בידי שמאי חיזוני ובלתי תלוי, אשר בגין הערכות שווי אלו נרשמה עליית ערך מצטברת של כ- 50.6 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024. מנגד עלויות מימון שהונו במהלך התקופה לקרקעות ונכסים בהקמה בסך של 46 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

תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות (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.

ג. שיעורי השינויים במדדים

מדד המחירים לצרכן "ידוע"	מדד המחירים לצרכן "בגין"	
%	%	
		<u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה:</u>
0.04	3.43	ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
3.25	2.86	ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
		<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:</u>
0.02	1.31	ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
0.77	0.67	ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
3.34	3.00	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)
115.56	115.35	מדד (בנקודות) ליום 30 בספטמבר 2024

ביאור 4 - נדל"ן להשקעה

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 הדיר, 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 דיר. הדירות נרכשו בתנאי חוק המכר, תשל"ג 1973. בתקופת הדוח השקיעה החברה בפרויקט סך של כ-61.4 מיליון ש"ח בהתאם לתנאי התשלום בהסכם המכר. עד ליום 30 בספטמבר 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 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 למכירה ועבודות ההקמה בגין דירות ההשכרה צפויות להסתיים ברבעון הרביעי לשנת 2024.

לאור האמור, החברה החלה לפעול לשיווק ומכירה של 96 יחידות הדיר בשוק החופשי, ובהתאם סווגה את ערך כנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה. להערכת החברה, התמורה הצפויה ממכירת יחידות דיר אלו מסתכמת לסך של כ-150 מיליון ש"ח. בדוח על

ביאור 4 - נדל"ן להשקעה (המשך)

המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2024 סך של כ- 97 מיליון ש"ח (שווי הוגן) בגין יחידות הדיור למכירה סווג לנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה לאור צפי למכירת 65% מהדירות למכירה בשנה הקרובה וזאת בסבירות גבוהה. עד למועד אישור הדוחות הכספיים החברה חתמה על 25 חוזי מכר דירות בהיקף כספי של כ- 42 מיליון ש"ח אשר צפויות להימסר לרוכשים במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2024 וברבעון הראשון לשנת 2025.

לאור הצגתן של כלל יחידות הדיור 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 הועמדה 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 ("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 שתקבל 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.
4. במסגרת הסכם המימון החברה התחייבה ליצור לטובת המלווה שעבוד על זכויותיה ביחידות הדיור המיועדות למכירה בפרויקט.

יצוין כי נכון למועד אישור דוחות כספיים ביניים אלו החברה נמצאת בתהליך מול המלווה לצורך העמדת הלוואה בקשר עם 100 יחידות הדיור בפרויקט המיועדות להשכרה, אשר צפויה להחליף את מלוא מסגרת אשראי ההקמה של הפרויקט.

ביטול עסקת קרית יובל

במהלך תקופת הדוח החברה התקשרה עם הקבלן היזם בפרויקט, בהסכמים לביטול רכישתן של 30 יחידות דיור בפרויקט קריית היובל בירושלים מתוך 66 יחידות דיור אשר נמצאות בהקמה והסכם לרכישתן נחתם בשנת 2021. במהלך תקופת הדוח התקבל החזר המקדמות ששולמו בגין יחידות הדיור שרכישתן בוטלה, בניכוי פיצוי מוסכם שנתרם בידי היזם במסגרת הסכם לביטול רכישה של 30 יחידות הדיור במהלך הרבעונים השני והשלישי של שנת 2024 החברה קיבלה החזר מקדמות בסך של כ- 10 מיליון ש"ח והכירה בדוחות הכספיים הפסד בגין הפיצוי המוסכם בסך של כ- 3.2 מיליון ש"ח, אשר סווג כהוצאות אחרות.

ביאור 5 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

הלוואה בקשר לצומת פת

הלוואה בסך של 245 מיליון ש"ח למימון פרויקט צומת פת בירושלים שעמדה לפירעון ביום 13 בספטמבר 2024 הוארכה במהלך התקופה עד ליום 1 באוקטובר 2025.

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 הוארכה 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 אשר ניפרע למועד אישור הדוחות הכספיים.
- ב. כחלק מההסכמות על חיזוק הביטחונות בהלוואה, החברה הפקידה בפיקדון 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. יתרת הלוואה בסך של כ- 226 מיליון ש"ח הוארכה עד ליום 25 ביולי 2025. יתר תנאי הלוואה נותרו ללא שינוי.

ביאור 6 - 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 בספטמבר 2024 ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') של החברה הינו כ-256 מיליון ש"ח ערך נקוב.

ביאור 7 - 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 את ההסכמים שפקעו. ביום 31 בדצמבר, 2023 שהינו המועד האחרון להתקיימות התנאי המתלה בהסכם האופציה, לא התקיימו התנאים המתלים לקיום ההסכם הרביעי (הסכם האופציה), ובהתאם הודיעה החברה למוכר כי האופציה לא נכנסה לתוקף ופנתה לנאמן בדרישה להשבת סך של 8 מיליון 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 לתוקפה וכי על החברה להודיע האם היא מממשת את האופציה או לא. ביחד עם התביעה הגיש המוכר בקשה לצו מניעה זמני במעמד צד אחד שיורה לנאמן שלא להשיב את הסך האמור לידי החברה, עד לסיום ברור התביעה העיקרית. ביום 17 במרץ 2024, ניתנה החלטה בבקשה לצו מניעה זמני. בית המשפט דחה את בקשת המוכר 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 10 באפריל 2024 הוגשה על ידי המוכר בקשה לתיקון כתב התביעה במסגרתו התבקש בית המשפט לאשר את תיקון כתב התביעה כך שהתביעה תהא תביעה כספית על סך של 15 מיליון ש"ח (מוגבל לצרכי אגרה). בכתב התביעה המתוקן טען המוכר כי התנאים המתלים בהסכם אופציה שנחתם עם החברה התקיימו, ולכן על החברה לשלם את "תמורת האופציה" הקבועה בהסכם בסך של 8 מיליון ש"ח, וכן פיצויים בסך של כ-18 מיליון ש"ח, בגין נזקים נוספים שלטענת המוכר נגרמו לו. עוד מבקש המוכר לפסוק לזכותו פיצויים עונשיים על סך של 1 מיליון ש"ח. ביום 16 ביוני 2024 הוגש כתב תביעה מתוקן. החברה הגישה כתב הגנה. בהתאם לעמדת יועציה המשפטים של החברה, למועד אישור דוחות כספיים ביניים אלו, הסיכויים למתן הצהרה על ידי בית המשפט כי התנאים המתלים התקיימו ולקבלת "תמורת האופציה" בסך 8 מיליון ש"ח בידי המוכר נמוכים מ-50%. בהתייחס לטענות בעניין הנזקים הנוספים שלטענת המוכר נגרמו לו לא ניתן להעריך בשלב מוקדם זה את סיכויי התביעה.

בת-ים סטודנטים

בהמשך לאמור בביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023 לאור עיכובים מצד עיריית בת-ים (להלן - "העירייה") ביישום הסכם הביטול שנחתם באשר לתשלום יתרת הכספים שעל החברה לקבל כאמור באותו ביאור בסך של 9.8 מיליון ש"ח, ביום 26.8.2024, הוגשה על-ידי אזורים בנין (1965) בע"מ והחברה (להלן - "התובעות"), תביעה בסך של 30 מיליון ש"ח (לצרכי אגרה), כנגד העירייה וזאת בגין נזקים כלכליים שנגרמו לתובעות לאור הדחיות בפיתוח הפרויקט כמתואר בביאור האמור. לחילופין, התובעות מבקשות להורות לבית המשפט לאכוף את הסכם הביטול ולהשיב לחברה את יתרת הכספים יחד עם ריבית הפרשי הצמדה, אשר בהתבסס על חוות הדעת של היועצים המשפטיים של החברה צפויה להתקבל ברמת וודאות של מעל 90%.

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 ביום 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%.

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר			
2023		2023		2024	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח					
208,862	226,952	207,489	229,066	243,853	268,161
216,000	226,653	158,400	172,761	226,560	231,676
824,657	983,573	820,565	991,928	830,793	1,010,062

אגרות חוב
סחירות (*)
אגרות חוב
סחירות הניתנות
להמרה למניות
החברה (*)
הלוואות לזמן
ארוך כולל
חלויות שוטפות
בריבית קבועה
(**)

(*) 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 הלוואות נמדד באמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים. שיעור ההיוון ששימש לצורך הערכת היוון תזרימי המזומנים ליום 30 בספטמבר, 2024 הינו 5% כאשר בתקופה המקבילה אשתקד עמד על 4.5%

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 בספטמבר 2024

אזורים
Living
שכירות ארוכת טווח

מידע כספי נפרד ליום 30 בספטמבר 2024

התוכן

עמוד

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של ריט אזורים- ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2024, ולתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), 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 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 הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 19 בנובמבר 2024

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

31 בדצמבר	30 בספטמבר	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
159,586	53,514	80,384
8,173	24,544	35,047
18,943	13,397	39,970
-	-	97,250
186,702	91,455	252,651
1,763	1,761	1,825
579,508	571,191	607,742
488,420	490,027	498,162
1,213,615	1,202,554	1,199,154
-	8,651	-
21	21	21
2,283,327	2,274,205	2,306,904
2,470,029	2,365,660	2,559,555
727,846	715,826	482,152
5,025	5,019	6,096
1,645	1,636	1,726
15,346	26,221	8,240
13,177	24,468	21,439
-	-	1,608
763,039	773,170	521,261
448,580	395,957	492,664
102,376	116,192	383,808
118,943	115,437	132,239
669,899	627,586	1,008,711
9,460	7,110	9,476
819,403	728,412	820,520
208,228	229,382	199,587
1,037,091	964,904	1,029,583
2,470,029	2,365,660	2,559,555

נכסים שוטפים
 מזומנים ושווי מזומנים
 פיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים
 לקוחות וחייבים אחרים
 נדלן להשקעה מוחזק למכירה
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים בלתי שוטפים
 פיקדונות לזמן ארוך מוגבלים בשימוש
 השקעות בחברה מוחזקת
 נדל"ן להשקעה מניב
 נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע
 אופציה לרכישת נדל"ן להשקעה
 רכוש קבוע
סה"כ נכסים בלתי שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות
 אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים
 חלויות שוטפות של אגרות חוב
 חלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים
 ספקים, קבלנים ונותני שירותים
 זכאים אחרים ויתרות זכות
 מקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה
סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות
 אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
 אשראי לזמן ארוך מתאגידים ומוסדות פיננסיים
 הלוואה מחברה מוחזקת
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

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

ערן ענבים
 מנכ"ל

אלכס וולקוב
 סמנכ"ל כספים

חיים (הרש) פרידמן
 יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 19 בנובמבר 2024
 הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח			
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
14,568	3,673	3,832	10,739	11,573
(1,325)	(293)	(354)	(1,013)	(924)
13,243	3,380	3,478	9,726	10,649
(82,965)	(14,639)	(15,848)	(57,605)	(21,185)
(274)	(12)	(677)	(274)	(994)
(27,741)	(7,330)	(5,311)	(21,116)	(14,420)
(851)	-	(3,374)	-	(1,953)
(98,588)	(18,601)	(21,732)	(69,269)	(27,903)
5,502	886	769	3,899	2,846
(13,086)	(2,340)	(3,912)	(11,331)	(11,818)
(7,584)	(1,454)	(3,143)	(7,432)	(8,972)
31,015	1,689	2,476	22,698	28,234
(75,157)	(18,366)	(22,400)	(54,003)	(8,641)
(75,157)	(18,366)	(22,400)	(54,003)	(8,641)

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

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

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

תמצית נתונים על תזרים המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2023	2023	2024	
אלפי ש"ח					
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
(75,157)	(18,366)	(22,400)	(54,003)	(8,641)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת רווח (הפסד) נקי לתקופה מפעילות נמשכת
					התאמות
					חלק הקבוצה בתוצאות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(31,015)	(1,689)	(2,476)	(22,698)	(28,234)	הפסד (רווח) מביטול עסקת רכישת נדל"ן להשקעה
		2,850		420	הפסד (רווח) משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, מקדמות, קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
82,965	14,639	15,848	57,605	21,185	הוצאות מימון, נטו
7,584	1,454	3,143	7,432	8,972	תשלום מבוסס מניות
	-	491	-	1,133	קישור (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים גידול (קישור) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
(877)	(1,194)	(159)	(234)	195	גידול (קישור) בזכאים אחרים ויתרות זכות
603	64	(299)	202	204	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(146)	5,513	2,828	5,193	(2,985)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(16,043)	421	(174)	(6,503)	(7,751)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע
(137,295)	(37,290)	(3,879)	(101,985)	(108,923)	תמורה מביטול עסקאות לרכישת נדל"ן להשקעה
22,016	15,945	9,511	18,275	22,033	מקדמות ממכירת נדלן להשקעה שינוי בפיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים בבנקים, נטו
		1,608	-	1,608	ריבית שהתקבלה במזומן גביית הלוואות לזמן ארוך מחברה מוחזקת, נטו
38,102	16,068	2,842	21,731	(26,874)	שינוי בפיקדונות לזמן ארוך (ששימשו) לפעילות השקעה
5,502	886	769	3,899	2,846	קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
14,701	6,269	10,464	12,166	13,296	תמורה מהנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה בניכוי הוצאות הנפקה
429	(13)	(29)	431	(62)	תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
(56,545)	1,865	21,286	(45,483)	(96,076)	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים
					פירעון אגרות חוב לזמן ארוך
					פירעון הלוואות לזמן ארוך לבנקים וממוסדות פיננסיים
					ריבית ששולמה
		3,000	-	33,473	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
					קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
119,494	(139)	-	66,712	35,388	תמורה מהנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה בניכוי הוצאות הנפקה
93,341	-	-	-	-	תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
42,000	13,500	-	13,500	-	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים
(6,625)	-	-	(4,113)	(3,001)	פירעון אגרות חוב לזמן ארוך
(206,658)	(15,402)	(420)	(176,184)	(1,240)	פירעון הלוואות לזמן ארוך לבנקים וממוסדות פיננסיים
(59,924)	(14,591)	(11,091)	(44,961)	(39,995)	ריבית ששולמה
(18,372)	(16,632)	(8,511)	(145,046)	24,625	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(90,960)	(14,346)	12,601	(197,032)	(79,202)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
250,546	67,860	67,783	250,546	159,586	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
159,586	53,514	80,384	53,514	80,384	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלוש חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2023	2024	2024
	אלפי ש"ח			
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
15,736	28,487	7,253	28,487	7,253

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- 37.95% 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 בספטמבר 2024 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 38ד (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים) 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 בספטמבר 2024.

ג. גירעון בהון החוזר

בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 289 מיליון ש"ח וכ- 269 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 כהתחייבויות שוטפות של הלוואות בסך של כ- 482 מיליון ש"ח שהועמדו לחברה לרכישת קרקעות בייעוד לדיור להשכרה ולמימון הקמת פרויקטים בהקמה (אשקלון). בהתאם להסכמי המימון בין החברה לתאגידי הבנקאיים, מועד פירעונן של הלוואות אלו חל ב- 12 החודשים העוקבים למועד הדוח על המצב הכספי.

1 – כללי (המשד)

ג. גרעון בהון החוזר (המשד)

יצוין כי מועד הפירעון של הלוואה שהועמדה לפרויקט בן שמן בסך של 226 מיליון ש"ח הוארך עד ליום 25 ביולי 2025 והלוואה בסך של 245 מיליון ש"ח למימון פרויקט צומת פת בירושלים שעמדה לפירעון ביום 13 בספטמבר 2024 הוארכה עד ליום 1 באוקטובר 2025 ועל כן סווגה בהתחייבות לזמן ארוך ובמקביל, החברה בוחנת חלופות מימון שיאפשרו את הקמת הפרויקט. הלוואות נוספות במסווגות כהתחייבויות שוטפות הינן בגין קרקעות בפארק חורשות (כ-96 מיליון ש"ח) וברובע הבינלאומי (96.2 מיליון ש"ח) אשר מועד פירעונן חל בימים 29 בדצמבר 2024 וב-31 במאי 2025, בהתאמה, כאשר בכוונת החברה לפעול מול הגופים המממנים להארכתן. השווי ההוגן של הקרקעות ופרויקטים בהקמה, המוצגים במסגרת הנכסים הלא שוטפים (נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות ונדל"ן להשקעה מוחזק למכירה) מסתכם ליום 30 בספטמבר 2024 לסך של כ-1,296 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 חוב 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, מימוש הנכסים וגיוסי חוב והון.

לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, למועד אישור מידע כספי ביניים 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 19 בנובמבר 2024.

3 – נדל"ן להשקעה

בקשר עם מידע ועדכונים בגין הפרויקטים של החברה, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024.

4 – הלוואות ואשראי מתאגידים פיננסיים ומנותני אשראי אחרים

בקשר להלוואה בפרויקט בן שמן ולהלוואה בפרויקט צומת פת ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 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 6 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

6 – חיבים

בקשר להסכם אופציה שלא נכנס לתוקף אי התקיימות התנאי המתלה בחיפה והליך משפטי ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024.

7- בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת

בקשר לבקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת שהומצאה לחברה, ועמדת יועציה המשפטיים, לפיה הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ-50%, ראה באור 7 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024.

8- עדכון הסכם הניהול

בקשר לעדכון הסכם הניהול והסכם הייזום ראה באור 1ב' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024.

9 – מלחמת חרבות ברזל

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

ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 השלישי של שנת 2024 ("הדוחות").

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

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

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

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

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

5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

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

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

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

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

19 בנובמבר 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 השלישי של שנת 2024 ("הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על 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.

19 בנובמבר 2024

אלכס וולקוב, סמנכ"ל כספים

תאריך