



ריט אזוריס - ה.פ ליווינג בע"מ

דוח לרבעון הראשון של שנת 2025

אזוריס
Living
שכירות ארוכת טווח

תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025.
- דוחות כספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2025.
- מידע כספי נפרד ביניים ליום 31 במרץ 2025.
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 31 במרץ 2025.

ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025

דירקטוריון חברת ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על פעילות החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 וכן את הסבריו לדוחות הכספיים המאוחדים, ביניים, של החברה ליום 31 במרץ 2025 ("הדוחות הכספיים" ו-"תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווח").

תיאור התאגיד וסביבתו העסקית במסגרת דוח הדירקטוריון כולל סקירה מצומצמת של העניינים בהם הוא עוסק, ונערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 שפורסם ביום 19 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-018351) ("הדוח התקופתי לשנת 2024"), לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2024 אשר נכלל בו.

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

יודגש כי התיאור בדוח זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("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 30 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024 ("פרק תיאור עסקי התאגיד").

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי החברה

1.1. קרן להשקעות במקרקעין

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין כמשמעה בפקודת מס הכנסה [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.

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

מאז הקמתה החברה פועלת ליצירת פורטפוליו של נכסים בתחום הדיוור להשכרה בעיקר באמצעות ייזום עצמי של פרויקטים בתחום המגורים להשכרה ארוכת טווח. בנוסף רכשה החברה 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 וכיו"ב, השכרתם ומתן שירותים הנלווים להשכרתם.

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

עיקר נכסי החברה מאופיין כמתחמי מגורים מוקמים ומנוהלים על-ידי החברה. ניהול מתחמים שלמים מייצר לחברה יתרון לגודל בהקטנת עלויות הקמה, בניהול ובתפעול הנכסים. כמו כן, במתחמי החברה מוקמים שטחים ציבוריים משמעותיים שמטרתם לייצר ערך מוסף לדירורים, 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 9.1 ו- 9.2 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) הנכלל בדוח התקופתי.

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 מחודש יוני 2024, כמפורט בסעיף 9.1 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) הנכלל בדוח התקופתי.

1.3. המודל העסקי של החברה

1.3.1. נכון למועד הדוח לחברה נכסי מגורים להשכרה בשלבי הנבה, הקמה ותכנון בהיקף של כ-2,070 יח"ד, ב-11 מתחמים שונים וכן 56 יח"ד למכירה בפרויקט אשקלון. המודל העסקי של החברה מבוסס על יצירת תשואה עודפת על שוק המגורים בטווח הארוך וזאת בעיקר בדרך של הקמה ורכישה של פורטפוליו דירות בעלות נמוכה משווי דירות רגילות, באמצעות:

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

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

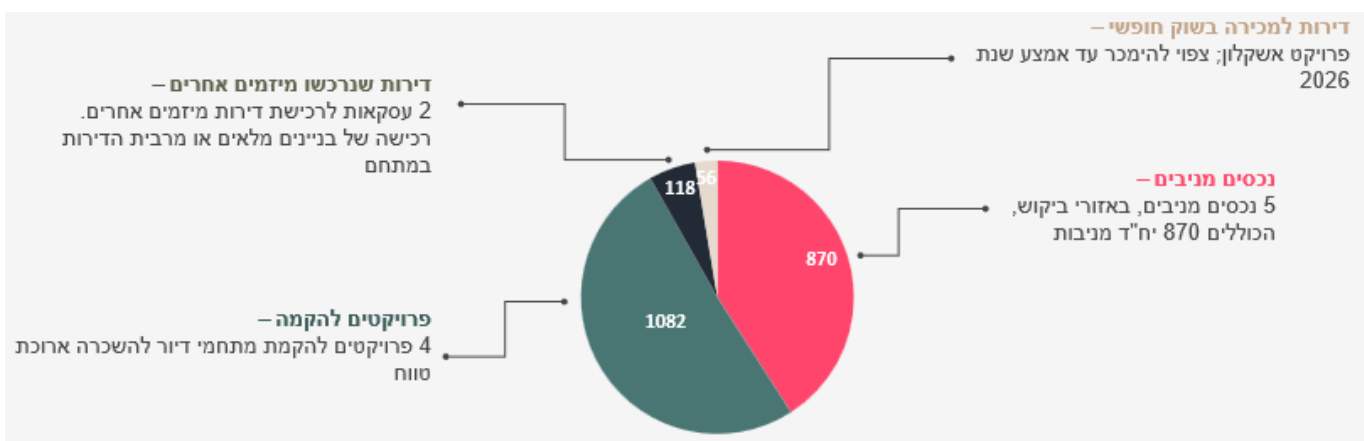
מתחמי מגורים גדולים ומשמעותיים: החברה מתמקדת במתחמי מגורים להשכרה בהיקף של כ-100 יח"ד ומעלה המנוהלים ע"י החברה. מתחמים שלמים מייצרים לחברה יתרון לגודל הן ביכולת להקטין את עלויות ההקמה, והן בניהול ובתפעול הנכסים בשלב ההנבה.

יצירת ערך מוסף לקהל הלקוחות למטרת בידול עסקי: במתחמי מגורים להשכרה של החברה מתוכננים ומוקמים שטחים ציבוריים משמעותיים שמטרתם לייצר סביבת מגורים עדיפה ובעלת ערך מוסף לדיירים, תוך בידול את השירותים המוצעים על ידי החברה ביחס למוצע בשוק השכירות (בעיקר הפרטי) במטרה להביא להגדלת הכנסותיה על ציר הזמן משירותים נוספים. לפרטים נוספים אודות המודל העסקי של החברה ראו סעיף 1.2 לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024.

1.3.2. לפרטים אודות החלטה 4.8 של מועצת מקרקע ישראל ראו סעיף 7.5.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2024.

1.4. פורטפוליו הנכסים של החברה

להלן פילוח יחידות הדיור של החברה בחלוקה לסוגי פרויקטים



1.5. עדכונים על התפתחויות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח

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

(א) **פרויקט צומת פת בירושלים** – פרויקט במסגרת מכרז של דירה להשכיר הכולל 2 מגדלי מגורים ו-2 בניינים בשכונת קטמונים בירושלים. החברה פעלה להגדלת היקף יחידות הדיור בפרויקט לכ-350 במסגרת הקלות שבס (חלף 296 יחידות דיור המותרות לבניה בהתאם לתב"ע החלה). ביום 29 בינואר 2025, דנה ועדת המשנה להיתרי בניה בירושלים בבקשות ההקלה של החברה והחליטה לדחותן. ואולם, ביום 26 בפברואר 2025, החליטה הועדה לדון מחדש בבקשות ואישרה אותן, באופן המאשר בתנאים את בקשת היתר הבניה לבניית 350 יח"ד. ביום 24 באפריל 2025 הוגש ערר על ההחלטה לאשר את ההקלות כאשר דיון בוועדה המחוזית נקבע ל-20 ביולי 2025. לעמדת החברה, ובהתבסס על יועציה המקצועיים והמשפטיים, סיכויי הערר להתקבל הינם נמוכים. החברה החלה בביצוע של עבודות חפירה ודיפון בפרויקט ברבעון הרביעי לשנת 2024.

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.

לפרטים בדבר התקשרות בהסכמים מחייבים עם גופים שונים מקבוצת מגדל חברה לביטוח בע"מ בקשר עם הפרויקט ראו סעיף 1.5.2 (ג) להלן.

לפרטים נוספים אודות הפרויקט וההלוואה, ראו סעיף 13.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

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, כשמידת התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, והוא עלול להיות מושפע מהתממשותם של אחד או יותר מגורמי הסיכון להם החברה חשופה כמפורט בסעיף 30 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

(ב) **פרויקט "נופי בן שמן" בלוד** – במהלך שנת 2024, התקשרה החברה עם התאגיד הבנקאי שהעמיד מימון לפרויקט, בהסכם להארכת מועד פירעון ההלוואה עד ליום 25 ביולי 2025. לפרטים נוספים אודות המימון שהועמד לטובת פרויקט "נופי בן שמן" בלוד ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים ודיווחים מיידיים 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.

בחודש פברואר 2025 החברה פרעה 95 מיליון ש"ח מההלוואה באופן שבו יתרתה העדכנית הינה 131 מיליון ש"ח.

כמפורט בסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024, החברה נמצאת במשא ומתן מתקדם עם תאגיד בנקאי להתקשרות בהסכם ליווי לצורך מימון הקמת הפרויקט ("הסכם הליווי"), ולהערכתה, ההתקשרות בהסכם הליווי, בתנאים האמורים בדוח הדירקטוריון, צפויה במהלך הרבעון השני או השלישי לשנת 2025.

נכון למועד פרסום הדוחות, החברה הגיעה להסכמות עקרוניות עם חברת דניה סיבוס בע"מ ("קבלן ההקמה"), בנוגע להתקשרות ב"הסכם קבלן" ("הסכם הקבלן") לצורך הקמת 402 יח"ד בפרויקט, מתוכן 336 יח"ד מיועדות להשכרה ארוכת טווח ו- 66 יח"ד מיועדות למכירה עתידית בשוק החופשי, וזאת בהתאם לתנאים המרכזיים הבאים:

- תמורה כוללת של 415 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ במחיר "פאושלי" בתנאים המקובלים בחברה.
- התחייבות קבלן ההקמה ללוחות זמנים להקמת הפרויקט בהינף אחד בתוך תקופה של 38 חודשים מתחילת ההקמה וחודשיים נוספים לביצוע מסירות.
- החוזה יכלול בונוס על עמידה בלוחות הזמנים בסך של 1.5 מיליון ש"ח.
- היתר בנייה מלא ותחילת ביצוע עבודות ההקמה צפויים במהלך הרבעון השני או השלישי לשנת 2025.
- הסכם הקבלן צפוי לכלול סעיפים מקובלים לרבות סעיפים של פיצוי בגין עיכוב בלוחות זמנים, ערבויות ביצוע ובדק וחבות ביטוח.

להערכת החברה, ההתקשרות בהסכם הקבלן לא צפויה להשפיע על שווי הפרויקט.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-033346), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

יובהר, כי למועד פרסום הדוחות טרם נחתמו הסכם הקבלן והסכם הליווי וטרם סוכמו תנאיהם הסופיים, וההתקשרות בהם עודנה כפופה לאישור האורגנים המוסמכים של החברה ושל הצדדים להסכמים. בנוסף, טרם התקבל אישור התחלת עבודה הנדרש לשם התחלת העבודות וטרם התקבל היתר הבניה המלא לפרויקט וקבלתם מותנית בתנאים, אשר חלקם אינם בשליטתה של החברה. על כן, אין כל ודאות לכך שהחברה תתקשר בהסכם הקבלן ו/או בהסכם הליווי, והמידע בדבר תנאי הסכם הקבלן והסכם הליווי ובדבר הצפי לתחילת העבודות בפרויקט וסיומם, כמו גם הערכות החברה בנוגע להשפעה של ההתקשרות בהסכם הקבלן על שווי הפרויקט, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה והוא עשוי להתממש, ככל ויתממש, בצורה שונה, לרבות באופן מהותי, מהאמור בסעיף זה לעיל.

עוד יובהר, כי ככל שהחברה לא תתקשר בהסכם הליווי, החברה תהיה רשאית להפסיק את ההתקשרות בהסכם הקבלן לאחר שלב החפירה והדיפון.

(ג) 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 31 במרץ 2025, היקף ההשקעה בפרויקט (ללא עלויות נלוות) הסתכם בסך של כ-134.7 מיליון 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.

במהלך חודש אפריל 2025, נתקבלה הודעה מהמוכר על הגעה לשיעור ביצוע של 85% ודרישת תשלום של 30% מהתמורה בסך של כ- 61.3 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח החברה שילמה למוכר את התשלום האמור וזאת כנגד קבלת ערבויות חוק מכר, ששועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

החברה קיבלה הערכת שווי עדכנית לשווי הדירות הנרכשות משמאי חיצוני ובלתי תלוי (שלא בוקרה או נסקרה על-ידי רואי החשבון של החברה), לפיה שווי הדירות הינו כ- 311 מיליון ש"ח. במועד קבלת החזקה על הדירות הנרכשות ורישום הערות אזהרה לטובת החברה, ההשלכות החשבונאיות הצפויות הינן שערך שוויון של הדירות מסכום עלות הרכישה לשווי ההוגן של הדירות בדוחות הכספיים של החברה, דהיינו, על בסיס הנתונים לעיל, צפויה להרשם עליית ערך של כ- 105 מיליון ש"ח.

למידע נוסף בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') אודות פרויקט פארק הים - ראו סעיף 12.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

הערכות החברה בדבר הכנסות השכירות הצפויות מהפרויקט והתשואה עליהן, ההשלכות החשבונאיות הצפויות והשווי ההוגן במועדי האכלוס ורישום הערות האזהרה מהווה 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 30 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

(ד) **פרויקט "שכונת אגמים" באשקלון** – פרויקט הכולל 196 יח"ד בשכונת אגמים באשקלון. בהתאם לתנאי המכרז של חברת "דירה להשכיר" בו זכתה החברה, 100 דירות מיועדות להשכרה ארוכת טווח שלא תפחת מ- 15 שנה ברציפות, ו- 96 הדירות הנוספות למכירה פרטנית בשוק החופשי. נכון למועד הדוח, לגבי דירות ההשכרה נחתמו כ- 90 חוזי שכירות בגין יחידות הדיור בפרויקט והחברה החלה באכלוסן. אכלוס מלא של יחידות הדיור להשכרה צפוי עד לתום הרבעון השני של שנת 2025 וה-NOI השנתי הצפוי מהפרויקט, בהנחת תפוסה מלאה, הינו כ- 5 מיליון ש"ח. במקביל, החברה פועלת לשיווק ומכירה של 96 יחידות הדיור הניתנות למכירה כאשר נכון למועד דוח זה, נחתמו 51 חוזי מכר מול רוכשים בהיקף כספי של כ- 89 מיליון ש"ח כולל מע"מ, ועד ליום 31 במרץ 2025 נמסרו 40 יח"ד לרוכשים ונתקבלה מלוא התמורה בגין. 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.

להערכת החברה, דירות המכירה ימכרו במלואן עד מחצית שנת 2026.

לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מימים 10 ביולי 2024, ו-24 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-071022, ו-2024-01-617888), בהתאמה), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים אודות ההלוואה האמורה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-624161), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

המידע שלעיל ביחס למועד הצפוי למסירת יחידות הדיור לרוכשים בפרויקט, ה-NOI הצפוי מהפרויקט ומועד האכלוס המלא של יחידות הדיור, כולל מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של

מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר על תחזיות, הערכות ואומדנים 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 30 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

(ה) **פרויקט בני ברק** – בהמשך לפירוט בבאור 21 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, במהלך חודש פברואר 2025, כספי ההשבה התקבלו בחברה לביטול העסקה כאמור לא הייתה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.

(ו) **הסכם אופציה מידטאון חיפה** – לפרטים אודות התביעה שהוגשה על-ידי נותנת האופציה בפרויקט לאחר שלא התקיימו התנאים המתלים הקבועים בהסכם האופציה, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 וביאור 7 בדוחות הכספיים להלן.

(ז) **פרויקט מגורי הסטודנטים בת ים** – לפרטים אודות תביעה שהגישה החברה כנגד עיריית בת ים ראה באור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, התב"ר להשבת הכספים ששולמו בגין המקרקעין טרם אושר ע"י משרד הפנים.

(ח) **פרויקט קרית יובל בירושלים** – בהמשך לאמור בביאור 6' בדוחות הכספיים לשנת 2024, 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 ובמהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 החברה התקשרה עם המוכר, בהסכמים לביטול רכישתן של 40 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 של תשלומים ששולמו בגין יחידות הדיור שרכישתן בוטלה, בניכוי פיצוי מוסכם שנותר בידי המוכר (בס"ק זה: "**הפיצוי המוסכם**"). במסגרת הסכם לביטול רכישה של 6 יחידות דיור במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 החברה קיבלה החזר מקדמות בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח והכירה בדוח הכספי ליום 31 במרץ 2025 בהפסד בגין הפיצוי המוסכם בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח, אשר סווג כהוצאות אחרות. לפרטים נוספים אודות פרויקט קריית היובל בירושלים ראו ביאור 6 בדוחות הכספיים לשנת 2024.

לתיאור כלל הפרויקטים של החברה, לרבות הפרויקטים המצוינים לעיל, ראו סעיפים 11 עד 13 (כולל) לפרק א' לדוח התקופתי.

המידע המפורט לעיל ביחס להיקף היחידות בפרויקטים, מועדי השלמת הקמתן, מועדי מסירתן, מועדי הפעלת הנכסים והיקף ההכנסות הצפוי מהפרויקטים, ביטול עסקאות רכישת דירות, התקשרות בהסכמי מימון והארכת הלוואות הינו מידע המבוסס על הערכות, תחזיות, אומדנים, מטרות ותחשיבים כלכליים שערכה החברה, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה כולה בשליטת החברה, ומהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך. כן יובהר, כי המידע בדבר היקף היחידות בפרויקטים ומועדי השלמת הקמתן, מסירתן 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 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 רגולטוריים ואישורים מגופים מממנים (התלויים בצדדים שלישיים); (ה) השלכות מלחמת "חרבות ברזל", אודותיה מפורט בסעיף 1.5 להלן על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט; (ו) התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 30 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

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

(א) פרסום דירוג לחברה ולסדרות אגרות החוב של החברה
ביום 2 בינואר 2025 הודיעה חברת הדירוג Maalot S&P על מתן דירוג ilBBB+ לחברה, דירוג ilBBB+ לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה ודירוג ilA- לאגרות החוב (סדרה א') של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 2 בינואר 2025, 5 בינואר 2025 ו-14 בינואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-001166, ו-2025-01-004043), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

(ב) הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ג')
ביום 15 בינואר 2025 הנפיקה החברה לראשונה לציבור 220,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בתמורה כוללת ברוטו בסך של 220,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 15 בינואר 2025 ו-16 בינואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-004600, 2025-01-004656 ו-2025-01-004762), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

(ג) התקשרות בהסכמים מחייבים עם גופים שונים מקבוצת מגדל חברה לביטוח בע"מ
בהמשך לאמור בדיווח המידי של החברה מיום 3 בדצמבר 2024⁴ בדבר התקשרות החברה במזכרי הבנות לעסקאות השקעה ומימון עם גופים שונים מקבוצת מגדל חברה לביטוח בע"מ ("הגוף המוסדי" ו-"דיווח העסקה"), ביום 24 במרץ 2025 התקשרה החברה עם הגוף המוסדי בארבעה הסכמים מפורטים ומחייבים בקשר עם (א) מכירת 49% בלתי מסוימים מזכויות החברה בפרויקט דיור להשכרה בהקמה "צומת פת" בירושלים⁵ המוחזק בשיעור של 100% על-ידי החברה ("פרויקט צומת פת"); (ב) הסכם שיתוף אשר מסדיר את יחסי השיתוף בין החברה לבין הגוף המוסדי החל ממועד השלמת העסקה נשוא הסכם המכר וכן בתקופת הביניים (ג) העמדת מימון על ידי הגוף המוסדי, בגין חלקה של החברה בזכויות ובעלויות להקמת פרויקט צומת פת; ו – (ד) הגדלת המימון לפרויקט "בית בפארק" באור יהודה על-ידי הגוף המוסדי ("ההסכמים המחייבים"); השלמת העסקאות על-פי ההסכמים הותנתה בהתקיימות תנאים מתלים כמפורט בדוח המידי מיום 25 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020043).

במסגרת ההתקשרות בהסכמים המחייבים התקשרה החברה עם הגוף המוסדי בהסכם ניהול

⁴ מס' אסמכתא: 2024-01-621410.

⁵ לפרטים אודות פרויקט צומת פת ראו סעיף 13.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

והקמה ("הסכם הניהול וההקמה") של פרויקט צומת פת בירושלים, אשר יוחזק במשותף על-ידי החברה והגוף המוסדי, במסגרתו התחייבה החברה לנהל את הפרויקט המשותף באמצעות חברת הניהול "ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת" שבבעלות אזורים בניין ("חברת הניהול"). לבקשת הגוף המוסדי, במסגרת ההתקשרות בהסכמים המחייבים, תחתום חברת הניהול על כתב התחייבות כלפי הגוף המוסדי אשר נוסחו תחתום יועבר לגוף המוסדי עם התקיימות התנאים המתלים (כהגדרתם בדיווח העסקה) ("כתב ההתחייבות"), במסגרתו תתחייב חברת הניהול, כי: (א) ככל שהסכם ניהול הייזום בין החברה לבין חברת הניהול יבוטל או יסתיים מסיבה כלשהי, אזי על-פי דרישת הגוף המוסדי, תמשיך חברת הניהול לספק את השירותים מכוחו לפרויקט המשותף בתנאים הקיימים; ו - (ב) בכל מקרה בו יבטל הגוף המוסדי את הסכם הניהול וההקמה בהתאם להוראותיו, יחול הביטול על כלל הפרויקט המשותף וחברת הניהול תחדל מלתת את שירותי ניהול ההקמה לפרויקט, מבלי שתהא לחברת הניהול כל טענה ו/או דרישה בקשר להפסקת השירותים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 25 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020043).

ביום 13 במאי 2025 התקבל בידי החברה אישור הממונה על התחרות, המהווה תנאי מתלה להשלמת העסקאות על פי ההסכמים המחייבים. הצדדים פועלים לקיום תנאים מקובלים נוספים שנקבעו בהסכמים ולהשלמת העסקאות (ראו דיווח מיידי מיום 14 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-033631)). ביום 13 במאי 2025 התקבל בידי החברה אישור הממונה על התחרות, המהווה תנאי מתלה להשלמת העסקאות על פי ההסכמים המחייבים. הצדדים פועלים לקיום תנאים מקובלים נוספים שנקבעו בהסכמים ולהשלמת העסקאות (ראו דיווח מיידי מיום 14 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-033631)). בעקבות הגשת הערר בגין קבלת הקלת השבס כמתואר לעיל בסעיף 1.5.1(א), בכוונת הצדדים להמתין עם השלמת העסקה עד לאחר קבלת החלטת הוועדה המחוזית בנוגע לערר, שכן ככל שיתקבל הערר וכמות יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות בפרויקט תקטן ל-296, הצדדים יידרשו להגיע להבנות ולבצע התאמות מתחייבות למבנה העסקה ולתמורת הרכישה. יצוין, כי למועד הדוח, הצדדים טרם דנו בהתאמות שיידרשו במקרה שבו יתקבל הערר כאמור. מובהר, כי למועד זה אין ודאות בנוגע לתוצאות הערר שהוגש בגין קבלת הקלת השבס כאמור לעיל, כמו גם בנוגע להשגת הבנות עם הגוף המוסדי ביחס להתאמות שיבוצעו במבנה העסקה ובתמורת הרכישה במקרה שבו הערר יתקבל.

הקצאה פרטית של מניות החברה לחברת הניהול בהתאם להסכם הניהול

בהתאם להוראות הסכם הניהול, החל מיום 1 בינואר 2024 חברת הניהול זכאית לתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות של החברה. בהתאם לכך, ביום 31 במרץ 2025 הוקצו לחברת הניהול 80,719 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה, אשר תהווה אשר תהווה כ- 0.07% מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע של החברה (לאחר ההקצאה) וכ - 0.06% מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע של החברה (לאחר ההקצאה) בדילול מלא ("המניות המוקצות"). המניות המוקצות הוקצו לחברת הניהול כחלק מהתמורה המשולמת לחברת הניהול בגין שירותי הניהול אשר מעניקה חברת הניהול לחברה בהתאם להסכם הניהול. לאור המגבלה החלה על החזקות אזוריים השקעות, בד בבד עם הקצאת המניות על פי דוח ההצעה הפרטית יורדמו מניות בשיעור דומה המוחזקות על ידי אזוריים השקעות באופן שסך החזקות

של אזורים וחברת הניהול לא יחרוג ממגבלת ההחזקות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 31 במרץ 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-023013).

(ד) מלחמת "חרבות ברזל"

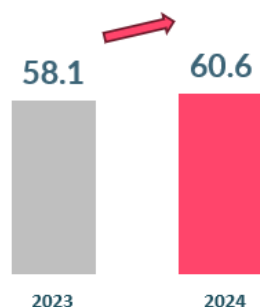
בהמשך לאמור בסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024, עדיין קיימת אי-ודאות ניכרת בנוגע להשפעת המלחמה ולהחלטות הממשלה לגבי ההתמודדות עם הצרכים הביטחוניים והאזרחיים הנובעים ממנה. אף על פי כן, ונכון למועד הדוח, לא חל שינוי בהערכות החברה ביחס להשפעות המלחמה על פעילות החברה.

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 30 בפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024.

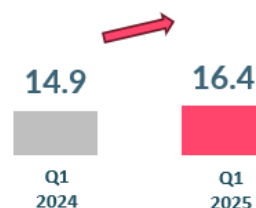
1.6 נתונים בולטים מהדוחות הכספיים :

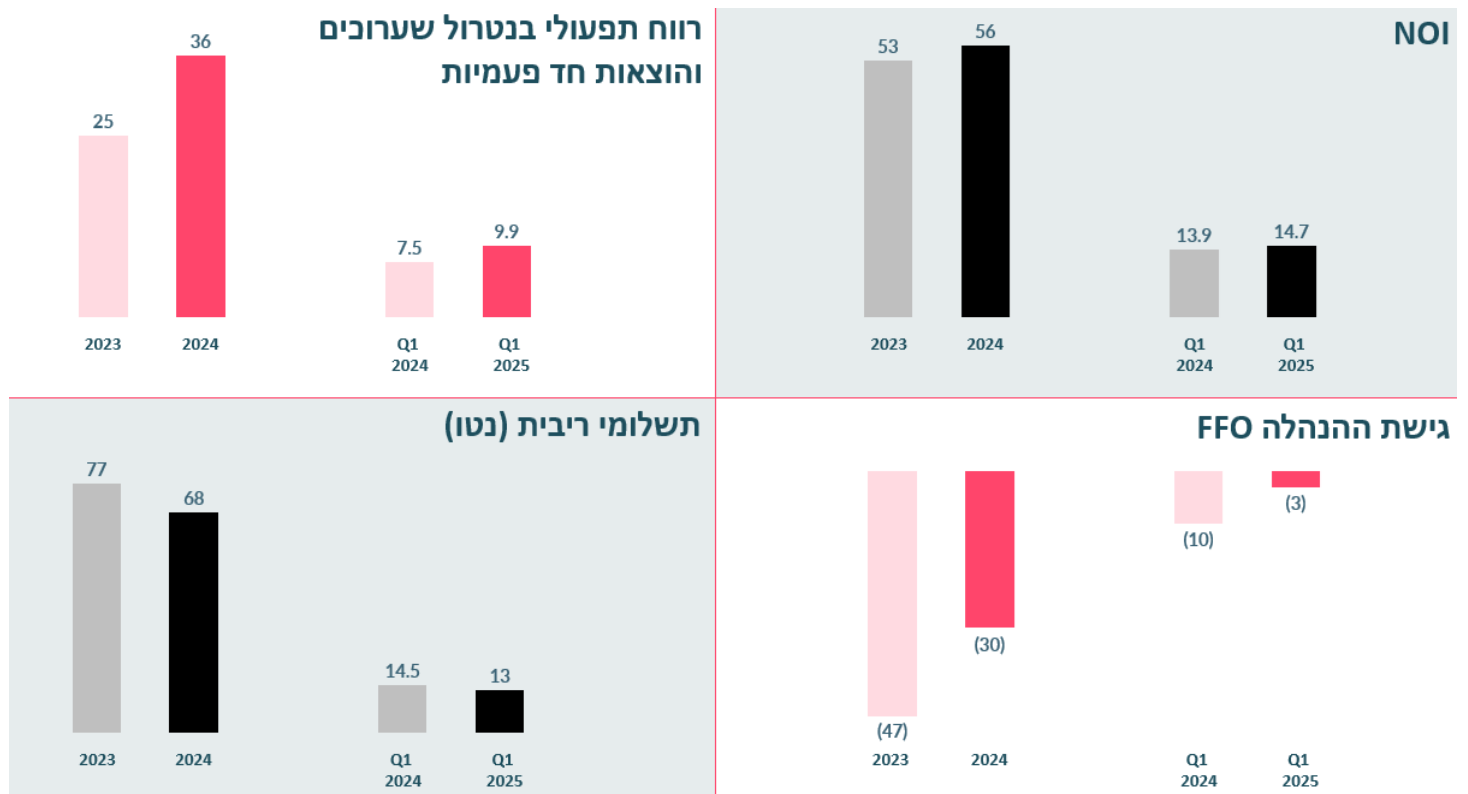
התפתחות ההכנסות

4.3% גידול מנכסים זהים



10% גידול
5% - נכסים זהים
5% - נובע מאכלוס אשקלון





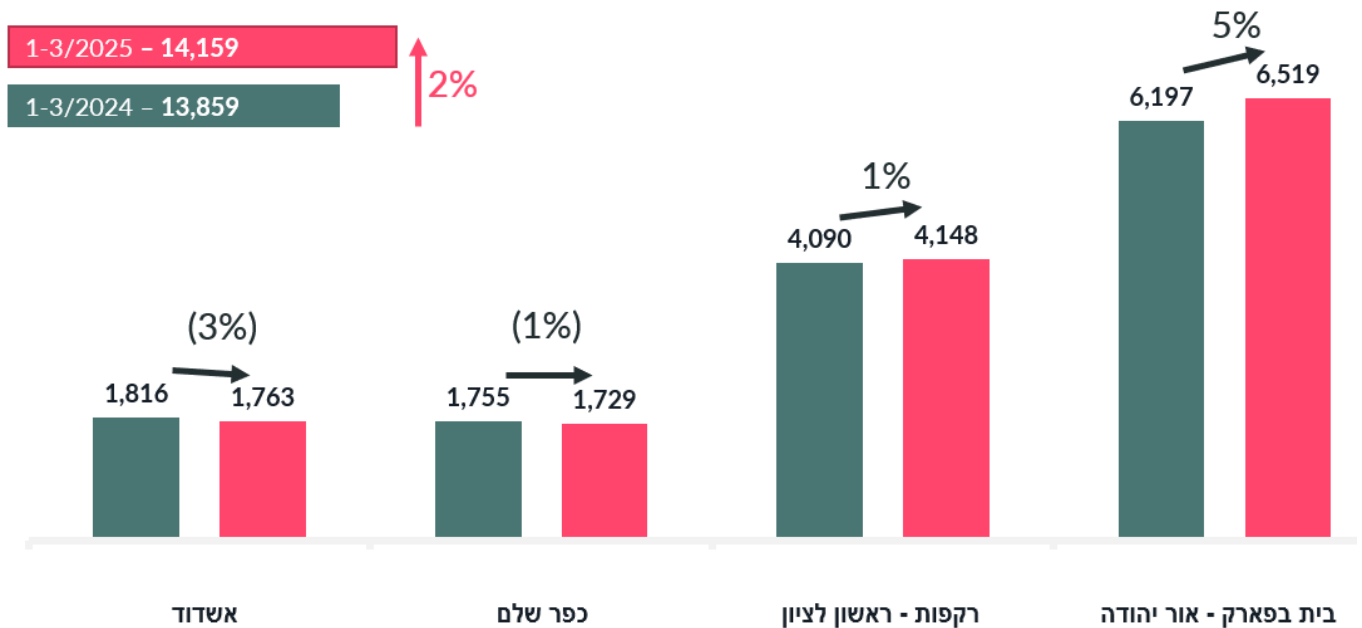
1.5 נכסים מניבים מהותיים מאוד ומהותיים של החברה – נתונים עיקריים ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו מועד:

נכס	יח"ד	שיעורי תפוסה למועד פרסום הדוח	שווי הוגן (באלפי ש"ח)	שיעור מסך השווי ההוגן	NOI 1-3/2025 באלפי ש"ח	שיעור מסך ה- NOI	שיעור תשואה שנתי על השווי	דמי שכירות חודשיים שכיירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח) בהתאם להחלטת הרבעון הראשון לשנת 2025 (בש"ח)
אשדוד	112	96%	245,235	12%	1,763	12%	2.9%	49	57
כפר שלם	78	99%	266,380	13%	1,729	13%	2.6%	75	**67
רקפות	216	98%	514,065	25%	4,148	25%	3.2%	58	67
בית בפארק	364	97%	866,344	42%	6,519	42%	3.0%	53	61
אשקלון*	100	90%	149,939	7%	587	7%	3.0%	39	38
סה"כ	870	97%	2,041,963	100%	14,746	100%	3.0%		

* באכלוס. אכלוס מלא צפוי במהלך הרבעון השני לשנת 2025.

** במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025 אוכלסו דירות גדולות בלבד אשר משלמות באופן יחסי שכ"ד למ"ר נמוך מהממוצע בבניין.

NOI ברמת הנכסים המניבים "הזהים" (ללא השפעת אכלוס הנכס באשקלון) בתקופה לשלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 לעומת תקופה מקבילה אשתקד (באלפי ש"ח):



הירידה ב- NOI בנכס באשדוד ביחס לרבעון הקודם נובעת בעיקר מעונתיות בעלויות התחזוקה ובכפר שלם הירידה אינה מהותית ונובעת מעונתיות בעלויות התפעול.

2. ניתוח המצב הכספי

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרץ		(באלפי ש"ח)
		2024	2025	
נכסים				
מזומנים ושווי מזומנים	232,255	100,833	388,121	
פיקדונות לזמן קצר	35,940	13,629	2,093	
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	77,711	-	217,781	
נכסים שוטפים אחרים	34,766	31,157	12,109	
נדל"ן להשקעה מניב	2,036,360	1,824,728	2,041,963	
נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות קרקע ואופציה לרכישת נדל"ן להשקעה	1,021,204	1,274,563	849,987	
רכוש קבוע ופיקדונות לזמן ארוך	18,622	15,122	18,736	
סה"כ נכסים	3,456,858	3,260,032	3,530,790	

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרץ		(באלפי ש"ח)
		2024	2025	
				התחייבויות והון
הירידה בתקופה נובעת בעיקר מפירעון אשראי של 95 משי"ח בגין הלוואה שניתנה לטובת פרויקט בן שמן והיתרה בעיקר בגין פרויקט אשקלון.	953,406	761,113	850,274	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב
הקיטון בתקופה נובע בעיקר מביצוע תשלומים לספקים בגין השלמת פרויקט אשקלון.	48,577	46,250	40,381	ספקים, קבלנים ונותני שירותים וזכאים אחרים
מקדמות מרוכשים בגין מכירת דירות בפרויקט באשקלון.	16,973	-	3,359	מקדמות ממכירת נדלן להשקעה
הגידול נובע בעיקרו מתמורת הנפקה בסך של כ- 218 מיליון ש"ח בגין הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025 ושערוך בתקופה בגין הפרשי הצמדה על קרן אגרות החוב (סדרה א' + ג').	259,456	450,703	480,151	אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
עיקר הקיטון נובע מסיווג של כ- 16 משי"ח כאשראי לז"ק בגין פרויקט אשקלון והיתרה נובעת משערוך הלוואות צמודות מדד.	1,107,937	972,614	1,104,268	אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
ראו דוח על השינויים בהון בתקופה הנכלל בדוחות הכספיים.	1,070,509	1,029,348	1,052,357	הון המיוחס לבעלים של החברה
-	3,456,858	3,260,032	3,530,790	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 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		(באלפי ש"ח)
		2024	2025	
הכנסות דמי השכירות ודמי ניהול בתקופה נובעות מפרויקטים לדיור להשכרה באשדוד, כפר שלם בתל אביב, רקפות בראשון לציון, בית בפארק באור יהודה ואשקלון אגמים. הגידול בין התקופות נובע בעיקר מעלייה בדמי השכירות (5%) ותחילת אכלוס הנכס באשקלון (5%).	60,642	14,944	16,411	הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים
הגידול בתקופה נובע בעיקרו מעונתיות בהוצאות תפעול מסוימות וכן עלייה במחירי התשומות.	(4,886)	(1,085)	(1,665)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
	55,756	13,859	14,746	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
עיקר הקיטון בתקופת הדוח נובע מהתאמת שווי של כ- 10 מ"ש"ח בגין 49% מפרויקט צומת פת אשר צפוי להימכר בסבירות גבוהה במסגרת עסקת מגדל, עלויות מימון שהוונו במהלך התקופה לקרקעות ונכסים בהקמה ונזקפו כירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 10 מיליון ₪ בקיזוז עליית ערך נכסים מניבים של כ- 5 מיליון ש"ח הנובעת מקידום ערך הזמן לאור צמצום מגבלת ההשכרה.	(7,253)	(8,861)	(14,884)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
הגידול בעיקרו נובע מעלויות שיווק בגין אכלוס פרויקט אשקלון.	(3,018)	(45)	(573)	הוצאות פרסום ושיווק
ללא שינוי מהותי לעומת קצב הוצאות ההנהלה והכלליות במהלך שנת 2024.	(19,799)	(6,398)	(4,835)	הוצאות הנהלה וכלליות
נובע בעיקר מתשלום פיצוי מוסכם בגין ביטול הסכם לרכישת 6 דירות בפרויקט קרית יובל.	(2,105)	2,150	(1,372)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
	23,581	705	(6,918)	רווח (הפסד) מפעולות
הגידול בהיקף הוצאות המימון נובע בעיקר מעלייה בעלויות הפרשי הצמדה בתקופת הדוח לעומת רבעון מקביל בשנת 2024.	(61,239)	(8,448)	(11,604)	הוצאות מימון, נטו
	(37,658)	(7,743)	(18,522)	רווח נקי (הפסד) מפעילות מיוחס לבעלים של החברה ורווח (הפסד) כולל לתקופה

להלן יחוס תוצאות החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 בחלוקה לפי סטטוס הפרויקטים וכן התאמות של הרווח והפסד ל- FFO (*) בתקופה :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025				
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, מכירה	נכסים מניבים	באלפי ש"ח
60,642	-	210	60,432	14,944	-	-	14,944	16,411	-	713	15,698	הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים
(4,886)	-	(15)	(4,871)	(1,085)	-	-	(1,085)	(1,665)	-	(122)	(1,543)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
55,756	-	195	55,561	13,859	-	-	13,859	14,476	-	591	14,155	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
(7,253)	(89,270)	15,904	66,113	(8,861)	(11,681)	(1,080)	3,900	(14,884)	(5,971)	(13,975)	5,062	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו*
(3,018)	-	(2,906)	(112)	(45)	-	-	(45)	(573)	-	(451)	(122)	הוצאות פרסום ושיווק
(19,799)	(6,409)	(1,646)	(11,744)	(6,398)	(2,138)	(493)	(3,767)	(4,835)	(1,041)	(850)	(2,944)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,105)	(2,105)	-		2,150	2,150	-	-	(1,372)	(1,372)	-	-	הוצאות אחרות
23,581	(97,784)	11,547	109,818	705	(11,669)	(1,573)	13,947	(6,918)	(8,384)	(14,685)	16,151	רווח (הפסד) מפעולות
(61,239)	1,856	(2,361)	(60,734)	(8,448)	1,117	(906)	(8,659)	(11,604)	4,222	(6,657)	(9,169)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(37,658)	(95,928)	9,186	49,084	(7,743)	(10,552)	(2,479)	5,288	(18,522)	(4,162)	(21,342)	6,982	רווח נקי (הפסד) מפעילות מיוחס לבעלים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025				
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, מכירה	נכסים מניבים	באלפי ש"ח
												של החברה ורוח (הפסד) כולל לתקופה
												התאמות לרווחי FFO:
42,078	39,939	15,904	(66,113)	(3,525)	375	-	(3,900)	7,437	432	12,067	(5,062)	שינויים בשווי הגון של נדל"ן להשקעה, נטו**
2,906		2,906	-	-	-	-	-	1,273	-	1,273	-	עלויות שיווק ואכלוס לראשונה חד פעמיים ****
2,105	2,105	-	-	(2,544)	(2,544)	-	-	1,372	1,372	-	-	הוצאות (הכנסות) אחרות
(74,725)	(53,884)	(3,812)	(17,029)	(13,812)	(12,721)	(2,479)	1,388	(8,440)	(2,358)	(8,002)	1,920	FFO לפי גישת הרווח לניירות ערך
41,656	-	-	*41,656	*3,678	-	-	*3,678	4,169	-	-	4,169	הפרשי הצמדה על קרן החוב
1,626	1,626	-	-	-	-	-	-	370	370	-	-	תשלום מבוסס מניות
1,399	-	1,399	-	-	-	-	-	896	-	896	-	עלויות מימון שאינן מתמשכות בגין דירות למכירה ****
30,044	(55,258)	(2,413)	24,627	(10,134)	(12,721)	(2,479)	5,066	(3,005)	(1,988)	(7,106)	6,089	FFO לפי גישת ההנהלה

(*) בנטרול עלויות מימון שהוונו לנכסים במהלך תקופת הדוח ונזקפו כירידת ערך נדל"ן להשקעה.

(**) מוצג נטו, לאחר השפעת היוון מימון לנכסים כשירים. החל מרבעון ראשון לשנת 2025, ה- FFO מוצג בהנחת היוון מימון ספציפי על מקדמות לרכישת נדל"ן – תיקון למפרע.

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

(****) נטרול NOI וכן עלויות מימון בגין דירות ההשכרה אשר נמצאות כעת באכלוס חלקי (רבעון ראשון לשנת 2025).

(*****) נטרול עלויות מימון בגין דירות למכירה בפרויקט אשקלון (החל מרבעון רביעי לשנת 2024). יובהר כי מכירת הדירות בפרויקט אשקלון הינה פעולה חד פעמית (ככל שלא יוחלט למכור דירות בעתיד

בפרויקטים בהם ניתן למכור) וכמו כן מכירתן כאמור אינה נרשמה בתקופת הדוח כהכנסה גולמית.

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 בעלויות

המימון בפרויקטים בהקמה בעקבות כניסה לביצוע ההקמה בפרויקט צומת פת.

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 31 במרץ		(באלפי ש"ח)
		2024	2025	
תזרים שנובע בעיקרו מפעילות הנכסים המניבים באשדוד, כפר שלם, ראשון לציון ואור יהודה. לעניין השינוי בין התקופות, ראו התאמות בדוח התזרים בדוחות הכספיים.	32,516	13,926	7,272	סה"כ תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
ההשקעות בתקופת הדוח נובעות בעיקר מעלויות הקמה בפרויקט צומת פת וגמרי חשבון מסוימים בגין פרויקט אשקלון.	(121,496)	(84,489)	(13,582)	רכישה והשקעות בנדליין להשקעה ונדליין להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע, נטו
עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע ממשיכה מפקדונות, תמורה ממכירת יחיד בפרויקט אשקלון וכן תמורה מביטולי עסקאות לרכישת דירות.	58,959	12,775	73,537	אחר, נטו
	(62,538)	(71,714)	59,955	סה"כ תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
תזרים שנבע מהנפקת אגרות חוב (סדרה ג') במהלך הרבעון הראשון של 2025.	35,388	-	217,815	תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
	(16,871)	-	-	תמורה (עלויות) בגין הנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה
בתקופת הדוח נובע בעיקר מפירעון אשראי של 95 מ"ח בגין פרויקט לוד בן שמן והיתרה בעיקרה בגין פרויקט אשקלון.	87,268	17,600	(108,800)	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.	69,450	(2,653)	(3,057)	פירעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואגרות חוב
	(72,552)	(15,918)	(17,319)	ריבית ששולמה
	102,684	(971)	88,639	סה"כ תזרימי מזומנים מפעילות מימון

5. הון חוזר ותזרים מזומנים מפעילות שוטפת

בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2025 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 274 מיליון ש"ח ובדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) לאותו מועד לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 254 מיליון ש"ח. בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 הגרעון בהון החוזר הסתכם בסך של כ- 638 מיליון ש"ח ובדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) לאותו מועד הגרעון בהון החוזר הסתכם בסך של כ- 622 מיליון ש"ח.

הגירעון בהון החוזר נובע מהלוואות בגין קרקעות ונכסים בהקמה ואגרות חוב מסדרה ב' המסווגות לז"ק בסך כולל של 838 מיליון ש"ח אשר מועד פירעון חל בשנה הקרובה. הקיטון בגירעון נובע בעיקר מסיווג סך של כ- 143 מיליון ש"ח בפרויקט צומת פת המסווג כנדל"ן בהקמה לנכסים המיועדים למכירה בעקבות חתימה על הסכם מכר מול גוף מוסדי (ראה באור 4 בדוחות הכספיים להלן) ומהנפקת אגרות חוב מסדרה ג' בסך של 218 מיליון ש"ח.

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 31 במרץ 2025 לסך של כ- 1,068 מיליון ש"ח. למידע נוסף אודות פעולות החברה להתמודדות עם הגירעון בהון החוזר ראה ביאור 1 בדוח הכספי שלהלן.

6. נזילות ומקורות מימון

6.1 נכון ליום 31 במרץ 2025, לחברה יתרות נזילות בסך של כ- 388 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 100.8 מיליון ש"ח נכון ליום 31 במרץ 2024 וכ- 232 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2024. למידע בדבר השינוי בתקופה ראו סעיף 4 לעיל.

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 2024, ראו סעיפים 11 - 13 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

6.3 לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') של החברה ראו סעיף 1.5.2 (ב) לעיל.

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

6.5 לפרטים אודות הקצאה של 80,719 מניות החברה לחברת הניהול כחלק מהתמורה המשולמת לחברת הניהול בגין שירותי הניהול בהתאם להסכם הניהול, ראה סעיף 1.5.1 (ד) לעיל.

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

זהות הנושה	הלוואה	תיאור בדוח התקופתי לשנת 2024	סכום הלוואה ליום 31.3.2025 (אלפי ש"ח)	אמות מידה פיננסיות ⁶	חישוב אמות מידה פיננסיות ליום 31.3.2025 מתקיים/לא מתקיים
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט אשדוד	סעיף 11.4.7	105,754	יחס LTV לא יעלה על 75%	יחס LTV – 43% מתקיים
				יחס הכיסוי לא ירד מ 1.1 -	יחס כיסוי – 2.0 מתקיים
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט ראשון לציון	סעיף 11.1.7	353,108	יחס LTV לא יעלה על 80%	יחס LTV – 69% מתקיים
				יחס הכיסוי עולה על 1.1	יחס כיסוי – 1.53 מתקיים
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט אור יהודה	סעיף 11.2.7	548,003	יחס LTV לא יעלה על 80%	יחס LTV – 63% מתקיים
				יחס הכיסוי עולה על 1.1	יחס כיסוי – 1.55 מתקיים

⁶ להגדרות הרלוונטיות ליחסי הכיסוי המופיעים בעמודה זו, ראו הסעיפים בדוח התקופתי לשנת 2024 כמפורט בטבלה.

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 2024 הנכללים בדוח התקופתי.

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 2024 הנכללים בדוח התקופתי.

6.7.3 החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ג') של החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה ג') 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 22 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הנכללים בדוח התקופתי.

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

השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות פעילות החברה

נכון לחודש מרץ 2025 שיעור האינפלציה השנתי עמד על 3.3%. 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 הנוזלות בשוק, שיעורי המינוף הנדרשים מהחברה והנגישות למקורות מימון החיוני בתחום הפעילות הנשען ברובו על הון זר. להערכת החברה, שיעור ריבית בנק ישראל אשר מייקר מאד את הלוואות הדיור (משכנתאות) עשוי להביא משקי בית לפנות לאלטרנטיבת השכירות. התפתחות עודף ביקוש לשכירות דירות עשויה להביא להמשך עלייה של מחירי השכירות בשנה הקרובה.

למידע בדבר השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות החברה למועד הדוח התקופתי לשנת 2024, אשר רלבנטיות גם למועד דוח זה, ראו סעיף 7.2 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 31 במרץ 2025. בנוסף, לחברה גרעון בהון חוזר בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו), אשר מסתכם ליום 31 במרץ 2025 בסך של כ- 274 מיליון ש"ח וסך של כ- 254 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 הקמה, תכנון ורישוי פרויקטים בייזום, הקמה ועלויות שוטפות.

המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה אשר נכון ליום 31 במרץ 2025 הינם כ- 388 מיליון ש"ח, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת של החברה, גיוס אשראי שיובטח בשעבוד נכסי החברה (נכס בהקמה בבת-ים אשר צפוי להתאכלס בסוף שנת 2025 וכמאוכלס משקף שווי הוגן של כ- 311 מיליון ש"ח והנכס ברובע ט"ז באשדוד אשר נמצא ביחס חוב לבטוחה של כ- 43%), מימוש נכסים (מכירת דירות בפרויקט אשקלון) 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 תתממשנה, במלואן או בחלקן. ההשפעה בפועל עשויה להיות שונה באופן מהותי מזו שנחזתה כאמור. במסגרת הגורמים הפוטנציאליים לאי התממשות הערכות ותחזיות החברה נכללים, בין היתר, האטה, מיתון או פגיעה במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן בישראל, שינויים בתנאים הכלכליים, המדיניים והפוליטיים, לרבות בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" אודותיה פורט בסעיף 7.2 בפרק א' לדוח התקופתי, שינויים רגולטוריים, מגוון גורמים אשר אינם בשליטת החברה, וממכלול גורמי הסיכון שהקבוצה חשופה להם, כמפורט בסעיף 30 בפרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי.

חלק ב' – ממשל תאגידי

1. תרומות
לא חל שינוי ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024.
2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית
3. לא חל שינוי ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024, למעט כמפורט להלן : ביום 20 במרץ 2025 סיים מר רון אבידן אשר הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית את כהונתו כדירקטור בחברה⁷. כמו כן, מיום 1 ביוני 2025 יחל לכהן כדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית מר עדי דנה⁸.
4. דירקטורים בלתי תלויים
לא חל שינוי ביחס למספר ולזהות הדירקטורים הבלתי תלויים כאמור בדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024.
5. 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 2024.

⁷ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 במרץ 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-015438).

⁸ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 במאי 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-037712).

חלק ג' – גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

נכון למועד דוח זה, לחברה לא קיימים אומדנים חשבונאיים קריטיים, למעט קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה. לפרטים ראו ביאור ז'2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, הנכללים כפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2024.

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 31 במרץ 2025, הנכלל בדוח זה.

חלק ד' – הערכות שווי

ליום 31 במרץ 2025 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'	אגרות חוב סדרה ג'
סדרה מהותית ⁹	כן	כן	כן
מס' נייר ערך	1175769	1183581	1216118
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)	15.1.2025
סך ערך נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	152,000 (הסדרה)	180,000 (הסדרה)	220,000
ערך נקוב ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח)	253,586	240,000	220,000
יתרת ע.נ. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח)	290,135	240,000	221,240
סכום הריבית שנצברה ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח)	458	592	1,610
השווי הבורסאי ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח)	257,770	233,040	220,374
סוג הריבית ושיעורה	ריבית שנתית קבועה בשיעור 0.64%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 1.00%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 3.59%
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה לראשונה	0.85%	3.2%	3.76%
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').	(א) ביום 31 בדצמבר 2028, 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ג'). (ב) ביום 31 בדצמבר 2029, 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ב').
מועדי תשלומי הריבית	31.12 / 30.06	31.12 / 30.06	30.06 / 31.12
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	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בדצמבר 2024 בגין חודש נובמבר 2024 ("המדד היסודי"), באופן שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב כי מדד התשלום הינו גבוה לעומת המדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, שהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור הגידול במדד התשלום לעומת המדד היסודי. מובהר כי אם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, לא יוקטן תשלום הקרן או הריבית האמור עקב ירידת המדד הנ"ל, ומדד התשלום יהיה המדד היסודי.
אגרות חוב ניתנות להמרה ¹⁰	לא	כן, כמפורט בסעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב').	לא
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	כן - החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, החל משישים ימי מסחר לאחר רישום אגרות החוב למסחר, בכפוף להנחיות רשות נירות ערך, לתקנון הבורסה ולהנחיות מכוחו, ולהוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') לעניין המחיר בו יבוצע הפדיון המוקדם.	אין	כן - החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, החל משישים ימי מסחר לאחר רישום אגרות החוב למסחר, בכפוף להנחיות רשות נירות ערך, לתקנון הבורסה ולהנחיות מכוחו, ולהוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ג') לעניין המחיר בו יבוצע הפדיון המוקדם.
ערכות שניתנה בגין האג"ח	לא	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@mttrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.		

⁹ סדרה מהותית היות וסך התחייבויות החברה על פיה לתום שנת הדיווח מהוות יותר מחמישה אחוזים מסך התחייבויות החברה.
¹⁰ לפרטים נוספים בדבר זכויות ההמרה של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, ראו סעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') של החברה מיום 12 בינואר 2022 בין משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ לבין החברה, שנוסח סופי שלו פורסם על ידי החברה ביום 17 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01007810 ("שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב')"), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

שם הסדרה	אגרות חוב סדרה א'	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות סדרה ב'	אגרות חוב סדרה ג'
שם החברה המדרגת	Maalot S&P	Maalot S&P	Maalot S&P
דירוג ביום ההנפקה	אין	אין	iBBB+
דירוג נוכחי	iA-	iBBB+	iBBB+
עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן	כן
התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	לא	לא	לא
הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	לא	לא	לא

שם הסדרה	סדרה א'	סדרה ב'	סדרה ג'
דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכנס את מחזיקי האג"ח	לא	לא	לא
שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב	לא	לא	לא
נכסים משועבדים ¹¹	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 שיופקו בחשבון הנאמנות מעת לעת, על תתי חשבונותיו, והתמורה שתקבל בגינם ו/או ממכירתם, לרבות פירותיהם. 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'). 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'). 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'). 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. 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 חלק הדירות ו/או בגינם בנכס. 7. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבל תגמולים מבטוחות מכוח חוק המכר דירות, אשר ניתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין פרויקט פארק הים בבת ים (ערבויות בנקאיות שהוצאו על ידי התאגיד הבנקאי (כהגדרתו בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')), אשר יירשם במרשמי רשם החברות. יובהר, כי השעבודים המפורטים בסעיפים 5-7 לעיל נרשמו לטובת מחזיקי אגרות החוב במסגרת הרחבת הסדרה בחודש מאי 2023. יצוין, כי השעבודים תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה. 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).	אין	אין
הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבדים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות	- אין התחייבות לשעבוד שלילי. - מגבלות על הרחבת אגרות חוב (סדרה ב') שעניינן עמידה פיננסית לצורך ההרחבה, היעדר פגיעה בכושר הפירעון של אגרות חוב (סדרה ב'), היעדר קיום עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מידי וקיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב').	- אין התחייבות לשעבוד שלילי. - מגבלות על הרחבת אגרות חוב (סדרה ב') שעניינן עמידה באמות מידה פיננסיות לצורך ההרחבה, היעדר פגיעה בכושר הפירעון של אגרות חוב (סדרה ב'), היעדר קיום עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מידי וקיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב').	- קיימת התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי). - קיימות מגבלות על הרחבת אגרות חוב (סדרה ג') שעניינן עמידה באמות מידה פיננסיות לצורך ההרחבה, היעדר פגיעה בכושר הפירעון של אגרות חוב (סדרה ג'), קיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ג').

¹¹ 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.

שם הסדרה	סדרה א'	סדרה ב'	סדרה ג'
	- מגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות שעניין דרגת נשייה ועמידה באמות מידה פיננסיות.	- מגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות שעניין דרגת נשייה ועמידה באמות מידה פיננסיות.	מגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות שעניין דרגת נשייה ועמידה באמות מידה פיננסיות.
מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת	1. Default Cross בגין חוב מהותי של החברה שהועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. "חוב מהותי" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבתי שלה/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 10% מסך המאזן של החברה. 2. Default Cross בגין העמדתה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה או לאו).	1. Default Cross בגין חוב מהותי של החברה שהועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. "חוב מהותי" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבתי שלה/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 10% מסך המאזן של החברה. 2. Default Cross בגין העמדתה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה או לאו).	1. Cross Default בגין סדרת אגרות חוב אחרת של החברה או סדרה ניירות ערך אחרת שהינה חוב שהנפיקה החברה. Cross Default בגין חוב מהותי (חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבתי שלה/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 10% מסך המאזן המאוחד של החברה) כלפי נושה פיננסי ו/או נושים פיננסיים, לרבות גוף מוסדי (למעט חוב שהנו non-recourse); ללא זכות חזרה לחברה ובלבד שהעמדה לפירעון מיידי כאמור לא בוטלה ו/או החוב לא נפרע בתוך 30 ימים.

2. פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות ליום 31 במרץ 2025

אמות מידה פיננסיות בהן התחייבה	חישוב אמות מידה פיננסיות ליום 31.3.2025	עמידה באמות מידה פיננסיות מתקיים/לא מתקיים	
		בסמוך למועד דוח זה	ליום 31.3.2025
סדרה א'	היחס בין ההון עצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה כפי שיופיע בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.	מתקיים	יחס הון עצמי למאזן – 30%
	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מסך של 440 מיליון ש"ח.	מתקיים	הון עצמי חשבונאי – 1,052 מיליון ש"ח
	התחייבות כי יחס החוב נטו לבטוחות ¹² לא יעלה על שיעור של 80%.	מתקיים	יחס החוב נטו לבטוחות 70.75%
סדרה ב'	היחס בין ההון עצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה כפי שיופיע בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.	מתקיים	יחס הון עצמי למאזן – 30%
	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מסך של 540 מיליון ש"ח.	מתקיים	הון עצמי חשבונאי – 1,052 מיליון ש"ח
סדרה ג'	יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP ¹³ לא יעלה על שיעור של 77.5%.	מתקיים	יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו- 66%
	ההון העצמי לא יפחת מסך של 640 מיליון ש"ח.	מתקיים	הון עצמי- 1,052 מיליון ש"ח

3. התחייבות החברה בקשר לדירוג אגרות החוב

נכון למועד הדוח, אגרות חוב (סדרה א') של החברה מדורגות בדירוג ilA- ואגרות החוב (סדרה ב' וסדרה ג') של החברה מדורגות בדירוג ilBBB+ על ידי Maalot S&P. החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג'), 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, יצוין כי בהתאם לשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג'), לפי העניין, במידה שדירוג אגרות החוב (סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג') ירד מתחת לדירוג (ilBBB-) 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', סדרה ב' וסדרה ג') רשאים לדרוש פירעון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג') בהתאם ליתר התנאים המפורטים בשטרי הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג').

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

פרויקט מניב כפר שלם בתל אביב

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

¹² לפי סעיף 8.5.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), יחס החוב נטו לבטוחות, משמעו היחס בין: (1) יתרת קרן (ע.נ.) 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 הבטוחותי של נכסי המקרקעין המשועבדים כשהוא מחושב בהתאם להוראות סעיף 6.4 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

¹³ לפי סעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה מיום 16 בינואר 2025, "חוב פיננסי נטו מתואם": חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים, מוסדות פיננסיים וכן מכל גורם שהעמיד חוב פיננסי, לרבות חוב כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש לזמן קצר ולזמן ארוך) והכל על בסיס הדוחות הכספיים. "Cap נטו": חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט).

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')

למועד זה החברה פועלת מול הנאמן להשלמת רישום הבעלות ביח"ד הדיור בפרויקט על שם החברה ובד בבד לרישום המשכנתא בגין יחידות הדיור בפרויקט לטובת הנאמן בעבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). 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 לשטר 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	שנת 2025	נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס: 100% (נתונים באלפי ש"ח)																				
		רבעון 1																					
54,176	54,176	54,176	עלות רכישה התחלתית ¹⁴																				
58,176	73,324	134,744	עלות מצטברת לתחילת השנה																				
15,147	61,420	-	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה																				
73,323	134,744	134,744	סה"כ עלות מצטברת לסוף התקופה																				
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה																				
73,323	134,744	134,744	שווי הוגן בסוף תקופה – מוצג לפי עלות																				
48 חודשים ממועד קבלת היתר	48 חודשים ממועד קבלת היתר	48 חודשים ממועד קבלת היתר	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם המכר																				
-	-	-	רווח או הפסדי שערך																				
206,000	206,000	206,000	עלות השקעה כוללת צפויה ¹⁵																				
137,055	71,256	71,256	עלות השקעה שטרם הושקעה																				
9,000	9,000	9,000	אומדן הכנסה שנתית מדמי שכירות ¹⁶																				
<table><tr><td>מס' החדרים</td><td>מס' הדירות</td></tr><tr><td>5</td><td>7</td></tr><tr><td>4</td><td>39</td></tr><tr><td>3</td><td>26</td></tr><tr><td>2</td><td>26</td></tr></table>	מס' החדרים	מס' הדירות	5	7	4	39	3	26	2	26	<table><tr><td>מס' החדרים</td><td>מס' הדירות</td></tr><tr><td>5</td><td>7</td></tr><tr><td>4</td><td>39</td></tr><tr><td>3</td><td>26</td></tr><tr><td>2</td><td>26</td></tr></table>	מס' החדרים	מס' הדירות	5	7	4	39	3	26	2	26		תמהיל דירות לפי מספר חדרים
מס' החדרים	מס' הדירות																						
5	7																						
4	39																						
3	26																						
2	26																						
מס' החדרים	מס' הדירות																						
5	7																						
4	39																						
3	26																						
2	26																						

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 כ- 134.7 מ"ח (כולל הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה בהתאם להוראות ההסכם) ובהתאם נמסרו לה ערבויות בנקאיות על

¹⁴ כולל תשלומים על פי הסכם המכר וכן עלויות נלוות נוספות.

¹⁵ עלויות בגין רכישת הנכס על פי הסכם המכר המעודכן אינן כוללת הפרשי הצמדה עתידיים.

¹⁶ 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.

פי חוק המכר דירות (שערכן צמוד למדד תשומות הבניה) ושווין נכון למועד הדוחות הכספיים עומד על סך של כ – 144.3 מיליון ש"ח.

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

ערן עזרא ענבים, מנכ"ל

חיים (הרש) פרידמן, יו"ר
הדירקטוריון

תאריך החתימה: 27 במאי, 2025



ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2025

אזורים
Living
שכירות ארוכת טווח

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2025

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

6

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

8-15

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט אזוריים - ה.פ. ליווינג בע"מ וחברה מאוחדת שלה (להלן - החברה) הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 31 במרץ 2025 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד והרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת המידע הכספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריסמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 27 במאי 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: 073-3994455 פקס: 073-399445 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

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

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

31 בדצמבר	31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
232,255	100,833	388,121
35,940	13,629	2,093
34,766	31,157	12,109
77,711	-	217,781
380,672	145,619	620,104
18,601	15,101	18,715
2,036,360	1,824,728	2,041,963
1,021,204	1,274,563	849,987
21	21	21
3,076,186	3,114,413	2,910,686
3,456,858	3,260,032	3,530,790
702,299	745,440	597,364
12,214	10,634	12,254
238,893	5,039	240,656
11,426	13,845	7,457
37,151	32,409	32,924
16,973	-	3,359
1,018,956	807,367	894,014
259,456	450,703	480,151
1,107,937	972,614	1,104,268
1,367,393	1,423,317	1,584,419
10,757	9,460	10,765
889,182	819,403	889,544
170,570	200,485	152,048
1,070,509	1,029,348	1,052,357
3,456,858	3,260,032	3,530,790
ערן ענבים מנכ"ל	אלכס וולקוב סמנכ"ל כספים	חיים (הרש) פרידמן יו"ר דירקטוריון

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש
לקוחות וחייבים אחרים
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים בלתי שוטפים

פקדונות לזמן ארוך מוגבלים בשימוש
נדל"ן להשקעה מניב
נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע
רכוש קבוע

סה"כ נכסים בלתי שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים
ותאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב
להמרה

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

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים ביניים: 27 במאי, 2025

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025	2024	
אלפי ש"ח			
(בלתי מבוקר)		(מבוקר)	
16,411	14,944	60,642	הכנסות דמי שכירות, אחזקת וניהול נכסים
(1,665)	(1,085)	(4,886)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
14,746	13,859	55,756	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
(14,884)	(8,861)	(7,253)	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(573)	(45)	(3,018)	הוצאות פרסום ושיווק
(4,835)	(6,398)	(19,799)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,372)	2,150	(2,105)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(6,918)	705	23,581	רווח (הפסד) מפעולות
4,177	1,476	4,412	הכנסות מימון
(15,781)	(9,924)	(65,651)	הוצאות מימון
(11,604)	(8,448)	(61,239)	הוצאות מימון, נטו
(18,522)	(7,743)	(37,658)	הפסד נקי והפסד כולל לתקופה
הפסד בסיסי למניה			
(0.17)	(0.08)	(0.40)	הפסד בסיסי למניה (בש"ח)
107,574,702	94,603,196	95,083,534	כמות המניות ששימשה לחישוב ההפסד הבסיסי למניה
הפסד מדולל למניה			
(0.17)	(0.08)	(0.40)	הפסד מדולל למניה (בש"ח)
107,574,702	94,603,196	95,083,534	כמות המניות ששימשה לחישוב ההפסד המדולל למניה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2025 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח אופציות	קרן הון מהנפקת אופציות	קרנות בעלי שליטה	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח							
10,757	873,940	7,771	493	(2,732)	9,710	170,570	1,070,509
-	-	-	-	-	-	(18,522)	(18,522)
-	-	-	370	-	-	-	370
8	485	-	(493)	-	-	-	-
10,765	874,425	7,771	370	(2,732)	9,710	152,048	1,052,357

יתרה ליום 1 בינואר, 2025
סה"כ הפסד כולל לתקופה
תשלום מבוסס מניות הנפקת מניות בגין תשלום מבוסס מניות
יתרה ליום 31 במרץ, 2025

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח אופציות	קרן הון מהנפקת אופציות	קרנות בעלי שליטה	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח							
9,460	801,062	7,771	3,592	(2,732)	9,710	208,228	1,037,091
-	-	-	-	-	-	(37,658)	(37,658)
-	-	-	1,626	-	-	-	1,626
25	1,107	-	(1,132)	-	-	-	-
1,272	70,955	-	(2,777)	-	-	-	69,450
-	816	-	(816)	-	-	-	-
10,757	873,940	7,771	493	(2,732)	9,710	170,570	1,070,509

יתרה ליום 1 בינואר, 2024
סה"כ הפסד כולל לשנה
תשלום מבוסס מניות הנפקת מניות בגין תשלום מבוסס מניות הנפקת מניות בגין מימוש כתבי אופציה, נטו
פקיעת כתבי אופציה
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הפסד לתקופה

(37,658) (7,743) (18,522)

התאמות

הוצאות אחרות

הפסד מביטול עסקאות רכישת נדל"ן להשקעה

ירידה 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

407 (2,850) 1,210
7,253 8,861 14,884
1,626 - 370
61,239 8,448 11,604
(1,012) 457 (65)
2,373 1,464 (1,421)
(1,711) 5,289 (789)
32,517 13,926 7,272

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

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

תמורה ומקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה

תמורה מביטול עסקאות לרכישת נדל"ן להשקעה

שינוי נטו במוסדות בגין נדל"ן להשקעה

שינוי בפיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים בבנקים, נטו

ריבית שהתקבלה במזומן

שינוי בפיקדונות לזמן ארוך

מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו) לפעילות השקעה

(121,497) (84,489) (13,582)
51,946 - 9,946
22,096 12,522 23,638
7,539 - 2,044
(22,141) 170 33,847
4,412 1,476 4,177
(4,893) (1,393) (114)
(62,538) (71,714) 59,955

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים, נטו

תמורה מהנפקת אגרות חוב 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

(7,432) 17,600 (108,800)
35,388 - 217,815
69,451 - -
94,700 - -
(6,046) - -
(10,825) (2,653) (3,057)
(72,552) (15,918) (17,319)
102,684 (971) 88,639
72,663 (58,759) 155,866
159,592 159,592 232,255
232,255 100,833 388,121

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

נספח א' – פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
7,824	13,049	5,276

השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

ריט אזוריים - ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה ונרשמה בישראל ביום 10 בדצמבר 2019 כחברה פרטית. החברה הוקמה במטרה להיות קרן להשקעה במקרקעין ("REIT"). בהתאם להוראות חלק ד' בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א 1961 - ("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 ("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 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024). בעלי המניות בקרן להשקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות. בהתאם להוראות סעיף 3א64(6) לפקודה, החל מתום חמש שנים ממועד הרישום למסחר ("המועד הקובע") של מניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ולמשך שלוש שנים, לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק יותר מ-30% מאמצעי השליטה בחברה ("מגבלת ההחזקות"). בהתאם להוראות סעיף 3א64(2ג) לפקודה, החזקה (במישרין ו/או בעקיפין) במועד הקובע במניות בשיעור העולה על 30% מאמצעי השליטה בחברה, לא תקנה למחזיק בהן זכויות כלשהן והן תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") עד להתקיימות מגבלת ההחזקות. כמו כן, בהתאם להוראות הפקודה, החל מתום שלוש שנים מהמועד הקובע תחול מגבלת ההחזקות ביחס ל-20% מאמצעי השליטה בחברה.

בהתאם להוראות הפקודה ותקנון החברה, כאמור לעיל, החל מיום 5 בפברואר 2025 אזוריים חברה להשקעות בפתוח ובנין בע"מ ("אזוריים") לא תחזיק (במישרין ובעקיפין) יותר מ-30% מאמצעי השליטה בחברה. לאור האמור לעיל, ביום 5 בפברואר 2025 החברה הודיעה כי בהתאם להוראות תקנון החברה, סך של 9,552,710 מניות המוחזקות על-ידי אזוריים תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות (ולכן לא יקנו לאזוריים זכויות בהון וזכויות הצבעה בחברה), כך שהחל מהשינוי האמור אזוריים מחזיקה בשיעור של 30% מאמצעי השליטה בחברה, בעוד שיתרת המניות מוחזקת בידיה כמניות רדומות. כמו כן, ביום 6 באפריל 2025 החברה הודיעה כי סך נוסף של 80,719 מניות החברה המוחזקות על-ידי אזוריים תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות. יצוין כי נתוני הרווח (הפסד) למניה אינם כוללים את השפעת המניות הרדומות. פעילות החברה מתמקדת בתחום הדיור להשכרה בישראל, דהיינו, רכישת והקמת דירות למגורים ונכסי נדל"ן הנלווים אליהן כגון: שטחים מסחריים, חנויות וכיו"ב, השכרתם ומתן שירותים הנלווים להשכרתם. בנוסף החברה עשויה להשקיע גם בהשקעות נוספות המותרות לקרן השקעות במקרקעין, לרבות נדל"ן מסחרי מניב.

ב. גרעון בהון החוזר

ליום 31 במרץ 2025 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-274 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים וכ-254 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו). זאת, לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ-638 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים וסך של כ-623 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) ליום 31 בדצמבר 2024. הגרעון האמור בהון החוזר נובע בעיקרו מסיווג כהתחייבויות שוטפות של הלוואות בסך של כ-597 מיליון ש"ח שהועמדו לחברה לרכישת קרקעות בייעוד לדיור להשכרה. בהתאם להסכמי המימון בין החברה לתאגידים הבנקאיים, מועד פירעון של הלוואות אלו חל ב-12 החודשים העוקבים למועד הדוח על המצב הכספי. כמו כן, אגרות חוב מסדרה ב', אשר יתרתן ליום 31 במרץ 2025 הינה 241 מיליון ש"ח, ואשר מועד פירעון חל ביום 31 בדצמבר 2025, סווגו כהתחייבות שוטפת.

ב. גרעון בהון החוזר

הקיטון בגירעון בהון החוזר בהשוואה לשנת 2024 נובע בעיקר מסיווג סך של כ-143 מיליוני ש"ח מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה, וזאת בעקבות חתימה על הסכם מול גוף מוסדי למכירת 49% מזכויות החברה בפרויקט צומת פת (ראה באור 4), וכן מהנפקה של אגרות חוב מסדרה ג' בחודש ינואר 2025 בתמורה נטו של כ- 218 מיליוני ש"ח (ראה ביאור 6).

להלן ריכוז סטטוס הלוואות המסווגות לזמן קצר :

הלוואה לנכס	סכום למועד הדוח במש"ח	מועד פירעון חוזי קרוב	סטטוס
צומת פת	245	1/10/2025	צפויה להיפרע בעקבות כניסה להסכם ליווי להקמת הפרויקט
נופי בן שמן	131	25/7/2025	צפויה להיפרע בעקבות כניסה להסכם ליווי להקמת הפרויקט
פארק חורשות	96	29/1/2026	-
רובע בינלאומי	95	31/5/2025	בתהליך הארכה עד לסוף שנת 2026
אשקלון – דירות למכירה	30	נפרעת בתשלומים רבעוניים	צפויה להיפרע ממכירת דירות בפרויקט במהלך השנה הקרובה

יצוין כי מועד הפירעון של יתרת הלוואה שהועמדה לפרויקט בן שמן בסך של 131.5 מיליון ש"ח הוארך עד ליום 25 ביולי 2025 והלוואה בסך של 245 מיליון ש"ח למימון פרויקט צומת פת בירושלים הוארכה עד ליום 1 באוקטובר 2025, כאשר הלוואות אלו צפויות להיפרע באמצעות הסכמי ליווי צפויים (לגבי צומת פת ראה באור 6 להלן ולגבי פרויקט בן שמן החברה נמצאת במו"מ מתקדם להסכם ליווי להקמת הפרויקט מול תאגיד בנקאי). השווי ההוגן של הקרקעות ופרויקטים בהקמה, המוצגים במסגרת הנכסים הלא שוטפים (נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות) וכנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה מסתכם ליום 31 במרץ 2025 לסך של כ- 826 מיליון ש"ח.

השימושים הצפויים של החברה בעתיד הקרוב 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, תשלומים לקידום תכנון ורישוי פרויקטים בייזום ועלויות שוטפות. המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כאמור כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, גיוס אשראי שיובטח בשעבוד על נכסי החברה, גיוס אשראי במסגרת הסכמי ליווי להקמת בנייני דיור להשכרה, וגיוסי חוב והון במידה ויידרשו.

לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, למועד אישור 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.

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS Accounting Standards)

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, 2024 (להלן - "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. הדוחות אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 27 במאי, 2025.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

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

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

לצורך קביעת השווי ההוגן 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 ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן 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 ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכס מסוים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני בלתי תלוי. החברה משקפת מידי רבעון את השפעות חלוף הזמן על נכסי הנדל"ן להשקעה המניבים שלה (ככל שהשפעה קיימת) בהתבסס על השמאות 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 31 במרץ 2025 לא חל שינוי מהותי בהנחות שעמדו בבסיס הערכות השווי של נכסי החברה ביחס למועד האחרון בו נערכו להם הערכות שווי.

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

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

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

דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.

הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים. בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS

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

נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון. התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי. החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומם, על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. המדיניות החשבונאית של החברה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות שיושמה בדוחות השנתיים של החברה לשנת 2024.

ב. שיעורי השינויים במדדים ובשערי חליפין:

מדד המחירים לצרכן "בגין"	מדד המחירים לצרכן "ידוע"	
%	%	
1.06	0.29	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:
0.95	0.29	ביום 31 במרץ 2025 (לא מבוקר)
		ביום 31 במרץ 2024 (לא מבוקר)
3	3	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
116.36	115.79	מדד (בנקודות) ליום 31 במרץ 2024

ביאור 4 - נדל"ן להשקעה

ביטול עסקת בני ברק

בהמשך לאמור בבאור 21 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, במהלך חודש פברואר 2025, כספי ההשבה בסך של כ-20 מיליון ש"ח התקבלו בחברה. לביטול העסקה כאמור לא הייתה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.

פרויקט אשקלון

לאור החלטת החברה למכור את מלוא יחידות הדיור שוק חופשי, בדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2025 סך של כ-73 מיליון ש"ח (שווי הוגן) בגין יחידות הדיור למכירה סווג לנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה לאור צפי למכירת 80% מהדירות למכירה בשנה הקרובה וזאת בסבירות גבוהה. עד למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים החברה חתמה על 51 חוזי מכר דירות בהיקף כספי של כ-89 מיליון ש"ח כולל מע"מ כאשר התקבול הצפוי ממכירת יתרת 45 יחידות הדיור לגביהן טרם נחתמו הסכמי מכר צפוי לעמוד על כ-90 מ"מ כולל מע"מ.

ביאור 4 - נדל"ן להשקעה (המשך)

פרויקט צומת פת

פרויקט במסגרת מכרז של דירה להשכיר הכולל 2 מגדלי מגורים ו- 2 בניינים בשכונת קטמונים בירושלים. החברה פעלה להגדלת היקף יחידות הדיור בפרויקט לכ- 350 במסגרת הקלות שבס (חלף 296 יחידות דיור המותרות לבניה בהתאם לתב"ע החלה). ביום 29 בינואר 2025, דנה ועדת המשנה להיתרי בניה בירושלים בבקשות ההקלה של החברה והחליטה לדחותן. ואולם, ביום 26 בפברואר 2025, החליטה הועדה לדון מחדש בבקשות ואישרה אותן, באופן המאשר בתנאים את בקשת היתר הבניה לבניית 350 יח"ד. ביום 24 באפריל 2025 הוגש ערר על ההחלטה לאשר את ההקלות. החברה החלה בביצוע של עבודות חפירה ודיפון בפרויקט ברבעון הרביעי לשנת 2024.

ביום 24 במרץ 2025 התקשרה החברה עם גוף מוסדי בארבעה הסכמים מפורטים ומחייבים בקשר עם (א) מכירת 49% בלתי מסוימים מזכויות החברה בפרויקט דיור להשכרה בהקמה פרויקט צומת פת בירושלים; (ב) הסכם שיתוף אשר מסדיר את יחסי השיתוף בין החברה לבין הגוף המוסדי החל ממועד השלמת העסקה נשוא הסכם המכר וכן בתקופת הביניים (ג) העמדת מימון על ידי הגוף המוסדי, בגין חלקה של החברה בזכויות ובעלויות להקמת פרויקט צומת פת; ו – (ד) הגדלת המימון לפרויקט "בית בפארק" באור יהודה על- ידי הגוף המוסדי ("ההסכמים המחייבים");

בד בבד עם ההתקשרות בהסכם המכר, התקשרו החברה והגוף המוסדי בהסכם מימון אשר יכנס לתוקפו במועד הכניסה לתוקף של הסכם המכר והסכם השיתוף ("הסכם המימון"), לפיו יעמיד הגוף המוסדי לחברה מסגרת אשראי כדי לממן את חלקה של החברה בעלויות הקמת פרויקט צומת פת ("הלוואת ההקמה"). סכום הלוואת ההקמה יהיה הנמוך מבין: (א) 330 מיליון ש"ח הצמודים למדד המחירים לצרכן; (ב) 75% מחלקה של החברה בהוצאות ההקמה על פי דוח האפס של פרויקט צומת פת; (ג) 65% מחלקה של החברה בשווי פרויקט צומת פת כגמור לפי שמאות על פי תקן 19; ו – (ד) סך המשקף עמידה של פרויקט צומת פת בתחזית יחס כיסוי מינימאלי של 1.1x ויחס כיסוי ממוצע של 1.15x לשירות החוב (ריבית בלבד), בכפוף לתנאים שנקבעו. הלוואת ההקמה תהא צמודה למדד המחירים לצרכן ותצבור ריבית על בסיס חודשי במרווח של 2.65% מעל תשואת אג"ח ממשלתי צמוד מדד במח"מ דומה.

בחלוף המועד המוקדם מבין: 24 חודשים לאחר המועד של גמר ההקמה של פרויקט צומת פת ו- 72 חודשים ממועד העמדת הלוואת ההקמה, או מועד מוקדם יותר שיקבע על ידי החברה ("מועד ההמרה"), הלוואת ההקמה תומר להלוואה ארוכת טווח ("ההלוואה החדשה") בסכום שלא יפחת מהנמוך מבין יתרת הקרן לפירעון של הלוואת ההקמה או הסכום המקסימלי של ההלוואה. "הסכום המקסימלי" יהיה הנמוך מבין (א) 400 מיליון ש"ח הצמודים למדד המחירים לצרכן; (ב) סך השווה ל - 75% מחלקה של החברה בשווי פרויקט צומת פת במועד ההמרה לפי חוות דעת שמאית לפי תקן 19, (ג) הסכום הגבוה ביותר המאפשר לחברה עמידה ביחס כיסוי שירות החוב מינימאלי של X1.1 ויחס כיסוי ממוצע של X1.15 על פני תקופת ההלוואה, וכן (ד) סכום אשר, לפי המודל הפיננסי במועד ההמרה, עומד ביחסי LTV לחלוקה כפי שהם מופיעים בהסכם המימון, הכל בכפוף לתנאים שנקבעו. החברה תהיה רשאית למשוך סכום נוסף ככל שהסכום המקסימלי עלה ממועד ההמרה עד המועד האחרון בו יכלה לבצע המרה, בתנאים הקבועים בהסכם המימון. ההלוואה החדשה תהא צמודה למדד ותישא ריבית שתקבע במועד ההמרה לפי מרווח בשיעור של 2.4% מעל תשואת אג"ח ממשלתי צמוד מדד במח"מ דומה, ובכל מקרה לא תפחת מריבית צמודה כוללת בשיעור של 2.3%. שיעור של 10% מקרן ההלוואה החדשה יפרע בארבעים תשלומים רבעוניים שווים במהלך תקופת ההלוואה החדשה ושיעור של 90% מסכום ההלוואה החדשה יפרע בתום תקופה של 120 חודשים לאחר מועד ההמרה.

העמדת הלוואת ההקמה וההלוואה החדשה תהינה מותנות, בין היתר, בעמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל (בכפוף להתאמות), בהעמדת בטוחות מתאימות, ובכלל זה שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה בפרויקט צומת פת, וכן בתנאים נוספים כפי שנקבעו בהסכם המימון.

הסכם המימון מונה אירועי הפרה, לרבות, ביחס להלוואה החדשה, יחסי כיסוי של 1.1 ויחס LTV שאינו עולה על 77% בתום 3 שנים לאחר מועד ההמרה; 75% בתום 5 שנים לאחר מועד ההמרה; 73% בתום 7 שנים לאחר מועד ההמרה; 70% בתום 10 שנים לאחר מועד ההמרה, הכל בכפוף לתקופות תיקון.

התמורה מהסכם המכר בתוספת סכום של 113 מיליון ש"ח ממסגרת ההקמה ומקורות נוספים של החברה, צפויים לשמש את החברה לסילוק החבות הקיימת לתאגיד הבנקאי בגין הלוואה שנטלה החברה בגין רכיב רכישת הקרקע בפרויקט צומת פת כנגד זכויות החברה במקרקעין.

הלוואת ההקמה וההלוואה החדשה תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן.

ביאור 4 - נדל"ן להשקעה (המשך)**פרויקט צומת פת (המשך)**

בד בבד עם ההתקשרות בהסכם המכר ובהסכם המימון, התקשרו החברה והגוף המוסדי בתוספת להסכם הקיים למימון פרויקט בית בפארק ("הסכם המימון המקורי"), במסגרתה סכום ההלוואה של פרויקט בית בפארק בהתאם להסכם המימון המקורי, יגדל בסכום של עד 70 מיליון ש"ח הצמודים למדד המחירים לצרכן ("מסגרת האשראי"). מסגרת האשראי תותאם במועד העמדת מסגרת האשראי כאמור ובכל מועד משיכה לנמוך מבין הסכומים הבאים: (א) מסגרת האשראי; (ב) יחס חוב לבטוחות (LTV) בשיעור של 70% לפי חוות דעת שמאי האחרונה; (ג) הסכום המקסימלי המאפשר לחברה עמידה ביחס הכיסוי ("תוספת המימון", וביחד עם הסכם המימון המקורי "הסכמי המימון"). תוספת המימון תישא ריבית בהתאם לתשואת אג"ח ממשלתי צמוד במח"מ דומה, בתוספת מרווח בשיעור של 2.35%.

תוספת המימון תשמש להשקעת חלק מההון העצמי הנדרש על-ידי החברה לטובת הקמת פרויקט צומת פת או לכל מטרה אחרת בתנאים מסוימים.

החברה תשעבד בשעבוד מדרגה שניה את פרויקט בית בפארק לטובת הגוף המוסדי עד לתום תקופת ההקמה של פרויקט צומת פת.

ביום 13 במאי 2025 התקבל בידי החברה אישור הממונה על התחרות, המהווה תנאי מתלה להשלמת העסקאות על פי ההסכמים המחייבים. הצדדים פועלים לקיום תנאים מקובלים נוספים שנקבעו בהסכמים ולהשלמת העסקאות. בעקבות הגשת הערר בגין קבלת הקלת השבס כמתואר לעיל, בכוונת הצדדים להמתין עם השלמת העסקה עד לאחר קבלת החלטת הוועדה המחוזית בנוגע לערר, שכן ככל שיתקבל הערר וכמות יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות בפרויקט תקטן ל-296, הצדדים יידרשו להגיע להבנות ולבצע התאמות מתחייבות למבנה העסקה ולתמורת הרכישה. יצוין, כי למועד הדוח, הצדדים טרם דנו בהתאמות שיידרשו במקרה שבו יתקבל הערר כאמור.

מובהר, כי למועד זה אין ודאות בנוגע לתוצאות הערר שהוגש בגין קבלת הקלת השבס כאמור לעיל, כמו גם בנוגע להשגת הבנות עם הגוף המוסדי ביחס להתאמות שיבוצעו במבנה העסקה ובתמורת הרכישה במקרה שבו הערר יתקבל. יובהר, כי לנוכח קיומם של תנאים נוספים להשלמת העסקאות על-פי ההסכמים המחייבים, למועד זה קיימת אי ודאות כי העסקאות המתוארות לעיל תושלמנה, ומהו המועד בו הן תושלמנה (אם בכלל) אך להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון השלמתן צפויה ברמה גבוהה.

בתקופת הדוח, החברה סיווגה 49% מהזכויות בקרקע בצומת פת לנדל"ן מוחזק למכירה אשר נמדד לפי מחיר המכירה הצפוי על פי ההסכם (137 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) בתוספת החזר של 49% מעלויות ההקמה המתוקצבות שסוכמו בין הצדדים), אשר ליום 31 במרץ 2025 הוערך בכ- 144 מיליון ש"ח, עם הגוף המוסדי אשר נמוך משוויה ההוגן של הקרקע ליום 31 במרץ 2025 כאשר הפער בסך של כ- 10 מיליון ש"ח הוכר כירידת ערך נדל"ן להשקעה.

כמו כן, לחברה צפויות עלויות נוספות בגין תשלומים לרשויות המוערכות נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים במועד זה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח אשר יוכרו כהוצאה במועד השלמת העסקה.

קרית יובל

במסגרת הסכם לביטול רכישה של 6 יחידות דיור במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 החברה קיבלה חזר מקדמות בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח והכירה בתקופת הדוח בהפסד בגין הפיצוי המוסכם בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח, אשר סווג כהוצאות אחרות. למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, נותרו לחברה הסכמים לרכישת 20 יחיד בפרויקט.

ביאור 5 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים**הלוואה בקשר עם פרויקט נופי בן שמן, לוד**

במהלך חודש פברואר 2025 החברה פרעה חלק מההלוואה בסך של 95 מיליון ש"ח לרבות באמצעות שימוש בסכומים שהתקבלו ממשיכת הפיקדון שהוחזק בידי התאגיד הבנקאי בסך של 26.5 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח, יתרת ההלוואה שטרם נפרעה עומדת על סך של 131.5 מיליון ש"ח אשר מועד פירעונה חל ביום 25 ביולי 2025.

הארכת הלוואה פארק חורשות

בתקופת הדוח, ההלוואה בסך של 96 מיליון ש"ח הוארכה וזאת עד לחודש ינואר 2026.

ביאור 6 - אג"ח סדרה ג'

ביום 15 בינואר 2025 הנפיקה החברה 220,000 אלפי ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') על פי דוח הצעת מדף וזאת בתמורה לסך של 220,000 אלפי ש"ח ברוטו (לפני עלויות הנפקה בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח).
אגרות החוב (סדרה ג') נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, נושאות ריבית שנתית בשיעור 3.59%, וצמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2024. שיעור הריבית האפקטיבית בהתחשב בעלויות ההנפקה הינו 3.833%. שיעור הריבית החצי שנתית הינו 1.795% ושיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה הינו 1.62288%. תשלום הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה ישולם ביום 30 ביוני 2025. אגרות החוב תפרענה בשני תשלומים שווים בימים 31 בדצמבר 2028 ו- 31 בדצמבר 2029.

אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בשיעבודים.

אגרות החוב מסדרה ג' כפופות לעילות מסוימות להעמדה לפירעון מידי וכן לאמות מידה פיננסיות הנמדדות מדי רבעון:

- הון עצמי לא יפחת מסך של 640 מיליון ש"ח
 - יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP לא יעלה על שיעור של 77.5%
- "חוב פיננסי נטו מתואם": חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים, מוסדות פיננסיים או מכל גורם שהעמיד חוב פיננסי, לרבות חוב כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש לזמן קצר ולזמן ארוך).
- "CAP נטו": חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט).
- "הון עצמי" משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) לא כולל זכויות מיעוט.

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

למועד הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

שטר הנאמנות לאגרות החוב מסדרה ג' כולל סעיפים של עילות לפירעון מידי, עילות להתאמות שיעור הריבית ומגבלות על חלוקת דיבידנד.

ביאור 7 - התחייבויות תלויות

מידטאון חיפה

בהמשך לאמור בביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024 דיון קדם משפט ראשון בתיק נדחה ל- 30 באוקטובר 2025. בהתאם לעמדת יועציה המשפטים של החברה, למועד אישור דוחות כספיים 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.

בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת

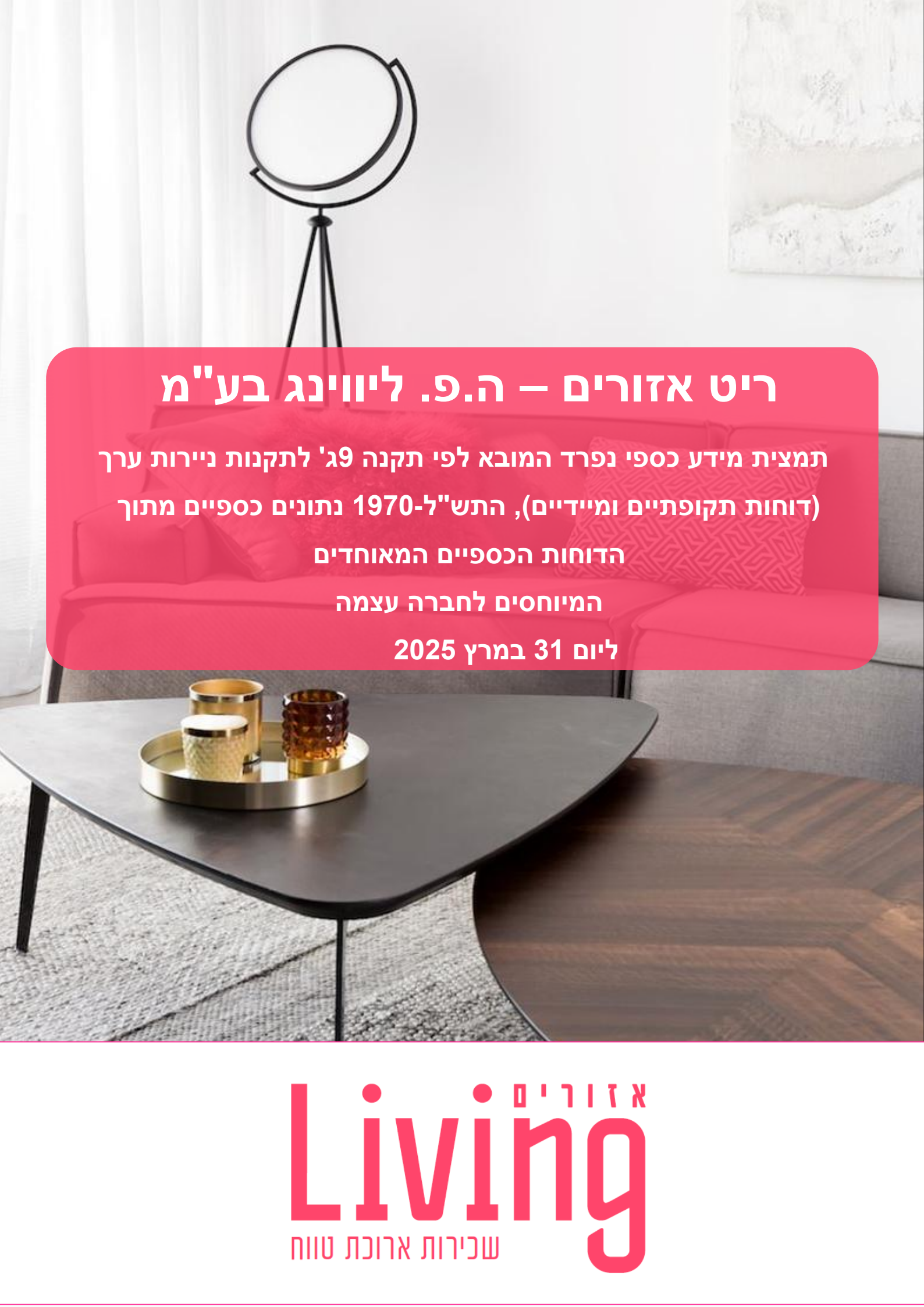
ביום 10 במאי 2023 הומצאה לחברה בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת בהתאם להוראות סעיף 198 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("בקשת האישור" ו- "חוק החברות", בהתאמה) אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו על ידי בעל מניות בחברה כנגד החברה, חברת הניהול של החברה, אזורים חברה להשקעות בפתוח ובנין בע"מ (להלן – אזורים)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

בהמשך לאמור בביאור 15(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024 ביום 24 בנובמבר 2024 התקיים דיון קדם משפט נוסף שלאחריו סוכם כי הצדדים יגישו רשימת מועדים מוסכמים לקיום דיוני חקירות. כמו כן, לתיק בית המשפט צורפה עמדת סגל הרשות לניירות ערך מספר 29-101 בעניין "מעמדן של חברות הניהול בקרן ריט, שפורסמה ביום 7 בינואר 2025 ("עמדת סגל הרשות") ובהתאם להחלטת בית המשפט הצדדים הגישו את התייחסותם לאופן השלכת עמדת סגל הרשות על ההליך המשפטי. קדם משפט נוסף נקבע ליום 25 ביוני 2025. בהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של החברה, הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ-50%.

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ				אגרות חוב סחירות אגרות חוב סחירות הניתנות להמרה למניות החברה הלוואות לזמן ארוך
2024		2024		2025		
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	
אלפי ש"ח						
248,159	265,547	208,840	228,452	473,960	488,327	
229,920	232,803	221,520	228,278	233,040	235,139	
964,044	1,120,786	820,290	983,758	960,351	1,117,374	

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



ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

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

הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 במרץ 2025

אזורים
Living
שכירות ארוכת טווח

מידע כספי נפרד ליום 31 במרץ 2025

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 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריתמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 27 במאי 2025

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 עמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

31 בדצמבר	31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
231,998	100,826	388,121
31,302	9,397	1,932
33,940	30,714	11,364
77,711	-	217,781
374,952	140,937	619,198
נכסים שוטפים		
מזומנים ושווי מזומנים		
פיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש		
לקוחות וחייבים אחרים		
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה		
סה"כ נכסים שוטפים		
נכסים בלתי שוטפים		
פיקדונות לזמן ארוך מוגבלים בשימוש		
השקעות בחברה מוחזקות		
נדל"ן להשקעה מניב		
נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע		
רכוש קבוע		
סה"כ נכסים בלתי שוטפים		
סה"כ נכסים		
1,823	1,769	1,829
617,065	586,367	625,194
660,228	489,028	661,554
1,021,204	1,274,563	849,987
21	21	21
2,300,341	2,351,748	2,138,585
2,675,293	2,492,685	2,757,783
התחייבויות שוטפות		
אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים		
חלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים ותאגידים בנקאיים		
חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב להמרה		
ספקים, קבלנים ונותני שירותים		
זכאים אחרים ויתרות זכות		
מקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה		
סה"כ התחייבויות שוטפות		
702,299	745,440	597,364
2,956	1,657	2,969
238,893	5,039	240,656
9,787	13,524	6,536
26,201	21,922	22,369
16,973	-	3,359
997,109	787,582	873,253
התחייבויות שאינן שוטפות		
אגרות חוב ואגרות חוב להמרה		
אשראי לזמן ארוך מתאגידים ומוסדות פיננסיים		
הלוואה מחברה מוחזקת		
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות		
259,456	(*)450,703	480,151
217,181	102,251	213,236
131,037	122,801	138,785
607,674	675,755	832,172
הון		
הון מניות		
פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו		
יתרת רווח		
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה		
סה"כ התחייבויות והון		
10,757	9,460	10,765
889,182	819,403	889,544
170,570	200,485	152,048
1,070,509	1,029,348	1,052,357
2,675,293	2,492,685	2,757,783

ערן ענבים
מנכ"ל

אלכס וולקוב
סמנכ"ל כספים

חיים (הרש) פרידמן
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 27 במאי 2025
הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2024	2024	2025	
	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
15,638	3,851	4,630	הכנסות דמי שכירות, אחזקת וניהול נכסים
(1,223)	(280)	(553)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
14,415	3,571	4,077	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
(50,984)	(12,161)	(19,160)	ירידה הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(2,920)	(4)	(546)	הוצאות פרסום ושיווק
(19,799)	(6,398)	(4,835)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,105)	2,150	(1,372)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(61,393)	(12,842)	(21,836)	הפסד מפעולות
3,876	1,260	3,912	הכנסות מימון
(17,698)	(3,020)	(8,728)	הוצאות מימון
(13,822)	(1,760)	(4,816)	הוצאות מימון, נטו
37,557	6,859	8,130	חלק החברה בתוצאות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(37,658)	(7,743)	(18,522)	הפסד המיוחס לבעלים של החברה
(37,658)	(7,743)	(18,522)	הפסד כולל לתקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
(37,658)	(7,743)	(18,522)
(37,557)	(6,859)	(8,130)
1,626	-	370
407	(2,850)	1,210
50,984	12,161	19,160
13,822	(*)1,760	4,816
(874)	278	(142)
1,177	1,588	(699)
(2,102)	5,351	(395)
(10,175)	3,686	(2,331)
(121,498)	(84,489)	(13,582)
22,096	12,522	23,638
(23,129)	(1,224)	29,370
3,876	1,260	3,912
7,605	-	2,040
51,946	-	9,946
12,094	3,858	7,748
(60)	(6)	(6)
(47,070)	(68,079)	63,065
(7,432)	17,600	(108,800)
35,388	-	217,815
69,451	-	-
94,700	-	-
(6,046)	-	-
(1,669)	(408)	(736)
(54,735)	(11,559)	(12,890)
129,657	5,633	95,389
72,412	(58,760)	156,123
159,586	159,586	231,998
231,998	100,826	388,121

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

הפסד נקי לתקופה מפעילות נמשכת

התאמות

חלק החברה בתוצאות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

תשלום מבוסס מניות

הפסד (רווח) מביטול עסקאות רכישת נדל"ן להשקעה

ירידה בשינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו

הוצאות מימון, נטו

קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים

גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים

גידול (קיטון) בזכאים אחרים ויתרות זכות

מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

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

תמורה מביטול עסקאות לרכישת נדל"ן להשקעה

שינוי בפיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים בבנקים, נטו

ריבית שהתקבלה במזומן

שינוי נטו במוסדות בגין נדל"ן להשקעה

תמורה ומקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה

קבלת הלוואות לזמן ארוך מחברה מוחזקת, נטו

שינוי בפיקדונות לזמן ארוך

מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו

תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה

תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציות למניות, בניכוי הוצאות הנפקה

קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים

פירעון אגרות חוב לזמן ארוך

פירעון הלוואות לזמן ארוך לבנקים ומוסדות פיננסיים

ריבית ששולמה

מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
7,824	13,049	5,276

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").

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

קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב, כגון: דירות מגורים להשכרה, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה וכדומה. מטרה נוספת של קרן להשקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה (ראה באור 13 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024).

בעלי המניות בקרן להשקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות.

בהתאם להוראות סעיף 3א64(6) לפקודה, החל מתום חמש שנים ממועד הרישום למסחר ("המועד הקובע") של מניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ולמשך שלוש שנים, לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק יותר מ-30% מאמצעי השליטה בחברה ("מגבלת ההחזקות"). בהתאם להוראות סעיף 3א64(2ג) לפקודה, החזקה (במישרין ו/או בעקיפין) במועד הקובע במניות בשיעור העולה על 30% מאמצעי השליטה בחברה, לא תקנה למחזיק בהן זכויות כלשהן והן תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") עד להתקיימות מגבלת ההחזקות. כמו כן, בהתאם להוראות הפקודה, החל מתום שלוש שנים מהמועד הקובע תחול מגבלת ההחזקות ביחס ל-20% מאמצעי השליטה בחברה.

בהתאם להוראות הפקודה ותקנון החברה, כאמור לעיל, החל מיום 5 בפברואר 2025 אזורים לא תחזיק (במישרין ובעקיפין) יותר מ-30% מאמצעי השליטה בחברה.

לאור האמור לעיל, ביום 5 בפברואר 2025 החברה הודיעה כי בהתאם להוראות תקנון החברה, סך של 9,552,710 מניות המוחזקות על-ידי אזורים תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות (ולכן לא יקנו לאזורים זכויות בהן וזכויות הצבעה בחברה), כך שהחל מהשינוי האמור אזורים מחזיקה בשיעור של 30% מאמצעי השליטה בחברה, בעוד שיתרת המניות מוחזקת בידיה כמניות רדומות. כמו כן, ביום 6 באפריל 2025 החברה הודיעה כי סך נוסף של 80,719 מניות החברה המוחזקות על-ידי אזורים תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות.

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.

ב. כללי

לעיל תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 31 מרץ 2025 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 38 (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד.

יש לקרוא את תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים זה ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 וביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2025.

1 – כללי (המשד)

ג. גירעון בהון החוזר

ליום 31 במרץ 2025 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-254 מיליון ש"ח. לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ-623 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) ליום 31 בדצמבר 2024.

הגרעון האמור בהון החוזר נובע בעיקרו מסיווגן כהתחייבויות שוטפות של הלוואות בסך של כ-597 מיליון ש"ח שהועמדו לחברה לרכישת קרקעות ביעוד לדיור להשכרה. בהתאם להסכמי המימון בין החברה לתאגידים הבנקאיים, מועד פירעון של הלוואות אלו חל ב-12 החודשים העוקבים למועד הדוח על המצב הכספי. כמו כן, אגרות חוב מסדרה ב', אשר יתרתן ליום 31 במרץ 2025 הינה 241 מיליון ש"ח, ואשר מועד פירעון חל ביום 31 בדצמבר 2025, סווגו כהתחייבות שוטפת.

הקיטון בגירעון בהון החוזר בהשוואה לשנת 2024 נובע בעיקר מסיווג סך של כ-143 מיליוני ש"ח מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה, וזאת בעקבות חתימה על הסכם מול גוף מוסדי למכירת 49% מזכויות החברה בפרויקט צומת פת (ראה באור 4), וכן מהנפקה של אגרות חוב מסדרה ג' בחודש ינואר 2025 בתמורה נטו של כ-218 מיליוני ש"ח (ראה ביאור 6).

להלן ריכוז סטטוס הלוואות המסווגות לזמן קצר:

סטטוס	מועד פירעון חוזי קרוב	סכום למועד הדוח במש"ח	הלוואה לנכס
צפויה להיפרע בעקבות כניסה להסכם ליווי להקמת הפרויקט	1/10/2025	245	צומת פת
צפויה להיפרע בעקבות כניסה להסכם ליווי להקמת הפרויקט	25/7/2025	131	נופי בן שמן
-	29/1/2026	96	פארק חורשות
בתהליך הארכה עד לסוף שנת 2026	31/5/2025	95	רובע בינלאומי
צפויה להיפרע ממכירת דירות בפרויקט במהלך השנה הקרובה	נפרעת בתשלומים רבעוניים	30	אשקלון – דירות למכירה

יצוין כי מועד הפירעון של יתרת ההלוואה שהועמדה לפרויקט בן שמן בסך של 131.5 מיליון ש"ח הוארך עד ליום 25 ביולי 2025 והלוואה בסך של 245 מיליון ש"ח למימון פרויקט צומת פת בירושלים הוארכה עד ליום 1 באוקטובר 2025, כאשר הלוואות אלו צפויות להיפרע באמצעות הסכמי ליווי צפויים (לגבי צומת פת ראה באור 6 להלן ולגבי פרויקט בן שמן החברה נמצאת במו"מ מתקדם להסכם ליווי להקמת הפרויקט מול תאגיד בנקאי). השווי ההוגן של הקרקעות ופרויקטים בהקמה, המוצגים במסגרת הנכסים הלא שוטפים (נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות) וכנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה מסתכם ליום 31 במרץ 2025 לסך של כ-826 מיליון ש"ח.

השימושים הצפויים של החברה בעתיד הקרוב 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, לקידום תכנון ורישוי פרויקטים בייזום ועלויות שוטפות. המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כאמור כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, גיוס אשראי שיובטח בשעבוד על נכסי החברה, גיוס אשראי במסגרת הסכמי ליווי להקמת בנייני דיור להשכרה, וגיוסי חוב והון במידה ויידרשו.

לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, למועד אישור מידע כספי נפרד זה, בהתבסס על

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

2 – עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זו, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024
המידע הכספי הנפרד אושר לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 27 במאי 2025.

3 – נדל"ן להשקעה

בקשר עם מידע ועדכונים בגין הפרויקטים של החברה, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ 2025.

4 – הלוואות ואשראי מתאגידים פיננסיים ומנותני אשראי אחרים

בקשר הלוואה בפרויקט בן שמן ופארק חורשות ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2025.

5- הנפקת אג"ח סדרה ג'

ביום 15 בינואר 2025 הנפיקה החברה 220,000,000 אלפי ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') על פי דוח הצעת מדף וזאת בתמורה לסך של 220,000,000 אלפי ש"ח ברוטו (לפני עלויות הנפקה בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח). לפירוט תנאי ההנפקה ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2025

6 – תביעות

בקשר לפרויקט חיפה והליך משפטי בפרויקט ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2025.
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 31 במרץ 2025.

ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 31 במרץ 2025

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 בקורות 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 מידע 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, בקורות 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 2024 ("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 והנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח התקופתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית ליום 31 במרץ 2025 היא אפקטיבית.

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

-1970:

הצהרת מנהל כללי

אני, ערן עזרא ענבים, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("החברה") לרבעון הראשון של שנת 2025 ("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 2024 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.

27 במאי 2025

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 הראשון של שנת 2025 ("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 2024 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.

27 במאי 2025

אלכס וולקוב, סמנכ"ל כספים

תאריך