

ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ

דוח לרבעון השני של שנת 2023

אזורים Living

שכירות ארוכת טווח

תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023.
- דוחות כספיים מאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2023.
- מידע כספי נפרד ביניים ליום 30 ביוני 2023.
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 30 ביוני 2023.

נספח א' – הערכות שווי מהותיות מאוד

נספח ב' – אישור רו"ח בדבר עמידה בתנאי קרן ריט

להלן קישור לנוסח המונגש של הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2023, אשר יעלה לאתר החברה בסמוך לאחר פרסום הדוח במגנא, מוקדם ככל שניתן https://ir.azorim.co.il/חברות-ציבוריות-בקבוצה/. למען הסר ספק, בכל מקרה של אי התאמה בין המידע המופיע בדוח זה לבין המידע בדוח שפורסם באתר מגנא, הנוסח המחייב יהא הנוסח המפורסם באתר מגנא.



ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

אזורים Living

שכירות ארוכת טווח

ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023

דירקטוריון חברת ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ ("**החברה**") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על פעילות החברה וכן את הסבריו לדוחות הכספיים המאוחדים, ביניים, של החברה ליום 30 ביוני 2023 ("**הדוחות הכספיים**") ולתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 ("**תקופת הדוח**"), על פי תקנות ניירות ערך (דו"חות 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 2022 שפורסם ביום 28 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-033639) ("**הדוח התקופתי לשנת 2022**"), לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2022 אשר נכלל בו וכן הדוח לרבעון הראשון של שנת 2023 שפורסם ביום 24 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-055833) ("**דוח הרבעון הראשון**").

יודגש כי התיאור בדוח זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינו בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה נכון למועד דוח זה, אשר עלולים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות בשל נסיבות אשר אינן בשליטת החברה או שאינן בשליטתה הבלעדית ו/או התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 27 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 ("פרק תיאור עסקי התאגיד").

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. הצגה מחדש של תוצאות הפעילות ומצב הכספי לשנת 2022

1.1. איתור טעות ומאפייניה

במסגרת עריכת הדוחות הכספיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני, 2023 ובחינת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה למועד זה, התגלה על ידי החברה כי נפלה טעות תחשיבית בחלק מהערכות שווי, אשר נערכו על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי בעל כישורים מקצועיים, ידע, מומחיות וניסיון מתאימים ("**מעריך השווי**"), ואשר שימשו לקביעת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 (בעיקר שלוש קרקעות בייעוד לדיור להשכרה ארוכת טווח בישראל) ("**השומות המקוריות**").

הטעות התחשיבית שהתגלתה נוגעת למודל התחשיב השמאי לקביעת השווי ההוגן של ארבעת הנכסים הבאים: אגמים באשקלון (פרויקט בהקמה), צומת פת בירושלים (קרקע), נופי בן שמן בלוד (קרקע) והרובע הבינלאומי בלוד (קרקע) ("**הקרקעות**").

שווין ההוגן של הקרקעות נאמד בהתאם לגישת החילוץ - השווי השיורי המתקבל לאחר קביעת שווי הנכס כבנוי (כולל מע"מ), הפחתת רווח יזמי מקובל והפחתת עלויות ההקמה (הכוללות מע"מ). במסגרת תחשיב השווי כאמור, התווסף בשוגג לשווי השיורי שהתקבל רכיב מע"מ (בשיעור של 17%), וזאת על אף שכלל המרכיבים ששימשו לחילוץ השווי כבר כללו את רכיב המע"מ.

יובהר, כי בשלב עריכת השומות המקוריות, ובטרם אושרו ופורסמו הדוחות הכספיים לשנת 2022, ביצעו החברה ומעריך השווי בחינות סבירות של הפרמטרים, ההנחות והאומדנים, אשר שימשו לצורך עריכתן. כן בוצעה בחינת סבירות של שווין ההוגן הכולל של הקרקעות שנקבע בשומות המקוריות, בין היתר, ביחס להערכות שווי פומביות של נכסים דומים אחרים, וביחס לשווי קרקע ליחידת דיור להשכרה הנגזר מעסקאות רלבנטיות לרכישת קרקעות בייעוד לדיור להשכרה ארוכת טווח במיקום ובמאפיינים דומים לקרקעות החברה.

על בסיס האמור לעיל, הגיעו דירקטוריון החברה והנהלתה למסקנה כי השווי שנקבע בשומות המקוריות שיקף את שווין ההוגן של הקרקעות ליום 31 בדצמבר 2022.

1.2. בחינה מחודשת של מעריך השווי

עם איתור הטעות התחשיבית, בוצעה על ידי מעריך השווי בחינה מקיפה חוזרת, במסגרתה הוא בחן את כלל הנחות העבודה ששימשו אותו במודל הערכות השווי המקוריות, ובעיקרן: שיעורי היוון; שיעור צמיחה בתקופת ההקמה; שיעור צמיחה בתקופת ההנבה; שיעור הרווח היזמי; ועלויות הבניה. לאחר בחינתו החוזרת הגיע מעריך השווי למסקנה, כי נכון היה לעדכן להעלות את שיעור הצמיחה בתקופת ההקמה בלבד, לשיעור של 2.5% חלף 1% שנקבע בשומות המקוריות ולהגדיל את עלויות ההקמה בפרויקט בירושלים.

להלן השווי ההוגן המעודכן ליום 31 בדצמבר 2022 של הקרקעות שנאמדו מחדש על ידי מעריך השווי, בהתבסס על תוצאות הבחינה החוזרת שערך, תוך השוואה לשווין כפי שנקבע בשמאויות המקוריות (אלפי ש"ח):

	לוד	בן שמן	ירושלים	אשקלון	סה"כ
שווי הוגן על פי השומות המקוריות וכפי שדווח בדוחות הכספיים ליום 31.12.2022	139,400	317,300	356,300	80,000	893,000
שווי הוגן מעודכן	138,000	309,100	335,800	80,600	863,500
הפרש	(1,400)	(8,200)	(20,500)	600	(29,500)
שינוי באחוזים ביחס לשווי המקורי	(1.0%)	(2.5%)	(5.75%)	0.8%	(3.3%)

בתום הבחינה המקיפה החוזרת, ועל בסיס המוצג לעיל, הגיע מעריך השווי למסקנה כי על אף הטעות התחשיבית, השווי שנקבע לקרקעות בשומות המקוריות ליום 31 בדצמבר 2022 נמצא בטווח הסביר של השווי ההוגן לאותו מועד.

1.3. **מינוי מעריך שווי נוסף לתיקוף השווי ההוגן**

במקביל לבחינה החוזרת של מעריך השווי, ומתוך מטרה לתקף את השווי ההוגן המעודכן של הקרקעות שהוא קבע, פנתה החברה למעריך שווי בלתי תלוי נוסף, בעל כישורים מקצועיים, ידע, מומחיות וניסיון מתאימים ("**מעריך השווי הנוסף**"), בבקשה לבחון את שווי הקרקעות (למעט הנכס באגמים, אשקלון הנמצא בהקמה) ליום 31 בדצמבר 2022 ולערוך חוות דעת המתייחסת לשווין ההוגן בהתאם לתקן 14.0 "פרוט מזערי נדרש בסקירה של שומת מקרקעין (review)", אשר פורסם על ידי מועצת שמאי המקרקעין והועדה לתקינה שמאית. במסגרת הפניה כאמור התבקש מעריך השווי הנוסף לערוך תחשיב שווי הוגן נפרד, לרבות קביעת המודל השמאי המיטבי, הנחות המודל, הפרמטרים והאומדנים הנדרשים ליישומו, תוך התחשבות וניתוח מידע שוק רלבנטי; והכל בהתאם לשיקול דעתו המקצועי הבלעדי.

השווי ההוגן של הקרקעות ליום 31 בדצמבר 2022 אותו קבע מעריך השווי הנוסף נמצא במתאם גבוה מאד לשווי ההוגן המעודכן לאותו מועד אותו קבע מעריך השווי, באופן שהפער בין שני הערכים (המעודכן והמתקף) נמצא בטווח הסביר של סטיית אומדן שמאית מקובלת. בהקשר זה ראו באור 1.2. לדוחות הכספיים לשנת 2022 בדבר שימוש באומדנים בעריכת דוחות כספיים.

השלכות הטעות על הדוחות הכספיים לשנת 2022

להלן השלכות הטעות לשנת 2022 (במיליוני ש"ח):

סעיף	סכום שדווח	סכום שהיה צריך לדווח	שיעור הטעות ביחס לסכום שדווח	שיעור הטעות ביחס לסכום שהיה צריך לדווח
סך נכסים	3,281	3,253	0.85%	0.86%
סך נכסי נדל"ן להשקעה (מניב ובהקמה)	2,955	2,927	0.95%	0.96%
ירידת ערך של הקרקעות	245	274	12%	11%
הון עצמי	1,049	1,021	2.67%	2.74%
הפסד כולל לשנה	20	48	140%	58%

1.4. לאור ההשפעה המהותית של הטעות על ההפסד וההפסד הכולל של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, תיאמה החברה בדרך של הצגה מחדש את דוחותיה הכספיים למועד ולשנה זו, על מנת לשקף בהם למפרע את השווי ההוגן המתוקן, כמפורט לעיל, על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

2. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי החברה

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

2.2. החברה הוקמה במטרה לשמש כקרן להשקעות במקרקעין כמשמעה בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], המתמקדת בתחום המגורים להשכרה ארוכת טווח בישראל.

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

2.4. <u>תיאור תמציתי של תחום הפעילות של החברה</u>

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

על פי מדיניות ההשקעות הנוכחית של החברה, פעילות החברה מתמקדת בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, דהיינו, ייזום ורכישה של נדל"ן מניב להשכרה, תוך התמקדות בנכסי מגורים להשכרה ונכסי נדל"ן הנלווים אליהן כגון: שטחים מסחריים, חנויות וכיו"ב, השכרתם ומתן שירותים הנלווים להשכרתם.

עיקר נכסי החברה מאופיין כמתחמי מגורים בהיקף של מאות יחידות דיור המוקמים 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 לדיירים, לבדל את שירותי החברה ביחס למוצע בשוק ולהביא להגדלת הכנסותיה על ציר הזמן משירותים נוספים.

לצורך ניהול פעילותה, התקשרה החברה ביום 3 בפברואר 2020 עם ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת ("**חברת הניהול**"), שותפות מוגבלת בשליטתה המלאה (בעקיפין) של אזורים בנין (1965) בע"מ ("**אזורים בנין**"), שהינה בעלת השליטה בקרן[1], בהסכם ניהול, לפיו תספק חברת הניהול לחברה שירותי ניהול וייעוץ, לרבות שירותי איתור השקעות בתחום פעילות החברה ("**הסכם הניהול**"). בנוסף, התקשרה החברה עם חברת הניהול בהסכם ניהול ייזום לפיו תספק חברת הניהול לחברה שירותי ייזום וניהול הקמת פרויקטים ("הסכם הייזום"). לפרטים נוספים בנוגע להתקשרות עם חברת הניהול ולהסכמי הניהול והייזום כאמור ראו סעיפים 10.2 ו – 10.3 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 ("**פרק הפרטים הנוספים**").

בהמשך לאמור בדוח התקופתי לשנת 2022 ובדוח הרבעון הראשון, בדבר התפתחות האינפלציה ועליית הריבית והשפעותיהם על אסטרטגיית הפעילות, ממשיכה החברה לפעול להגדלת מקורותיה הכספיים, בלימת קצב הצמיחה ועסקאות להגדלת הפורטפוליו והשקעת יתרות הנזילות בפיקדונות צוברי ריבית.

2.5. <u>פעילותה העסקית של החברה</u>

2.5.1. <u>פעילותה העסקית של החברה נחלקת לשלושה תחומים:</u>

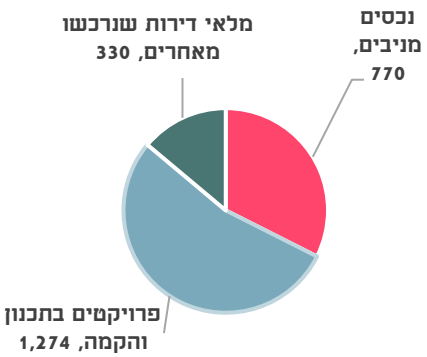
ייזום פרויקטים בייעוד לדיור להשכרה - ייזום פרויקטים בערים מרכזיות או בעלות פוטנציאל השבחה ובהיקף דירות משמעותי לפרויקט המאפשר להנות מיתרון לגדול בהקמתו ובניהולו של הנכס לכשיאוכלס.

רכישת יחידות דיור בהקמה - רכישת דירות בייעוד למגורים, בעסקאות הזדמנותיות המשקפות הנחה ביחס ליחידות המגורים בשוק, תוך התמקדות בנכסים הסמוכים לנכסים קיימים בפורטפוליו או באזורי ביקוש מובהקים ותוך דגש על רכישת בניינים שלמים ללא כניסה לעסקאות של נכסים מעורבים.

[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.

נכסים מניבים - עדיפות לנכסים המייצרים תשואה בסמוך למועד הרכישה שלהם. נכסים מניבים עשויים להיות נכסים בייעוד לדיור להשכרה או כאלו שניתן להמירם לייעוד להשכרה, או מלאי מגורים בשוק.

נכון למועד דוח זה, לחברה נכסי מגורים להשכרה בשלבי הנבה, הקמה ותכנון בהיקף של כ – 2,374 יחידות דיור ב – 13 מתחמים שונים בפריסה ארצית והחברה מייעדת את פורטפוליו הנכסים שלה להשכרה ארוכת טווח. נכון למועד דוח זה, מעל 80% מהיקף יחידות הדיור בפורטפוליו של החברה הינו בייזום עצמי והיתרה מקורה ברכישה מצדדי ג':



נכסים מניבים – 4 מתחמי מגורים להשכרה מאוכלסים בערים ת"א, ראשון לציון, אור יהודה ואשדוד.

פרויקטים בתכנון והקמה - 5 מתחמי מגורים להשכרה בערים ת"א, לוד, ירושלים ואשקלון.

מלאי דירות שנרכשו מאחרים - מקבצים של יחידות דיור למגורים הנמצאות בשלבי הקמה, בערים- ירושלים, בת ים, חיפה ובני ברק.

מקורות הרווח של החברה:

- רווח מפעילות השכרה של דירות
- רווח יזמי המוכר במהלך תקופת ההקמה של פרויקטי החברה.
- רווח הנובע מעליית שווי מלאי הדירות בפרויקטים בתקופת ההנבה.

2.5.2. <u>עדכון אודות פרויקטים בהם חל שינוי במהלך תקופת הדוח ולאחריה</u>:

(א) **פרויקט "נופי בן שמן" בלוד** – פרויקט להקמת 402 יחידות דיור בנוסף לכ - 900 מ"ר שטחי מסחר וכ - 600 מ"ר שטחי משרדים בו זכתה החברה במסגרת מכרז של "דירה להשכיר". הפרויקט כולל 336 יחידות דיור המיועדות להשכרה ארוכת טווח לתקופה שלא תפחת מ - 15 שנה ברציפות (50% מיחידות הדיור מיועדות לזכאים בשכר דירה מפוקח) ו - 66 מיחידות הדיור ניתנות למכירה פרטנית בשוק החופשי.

בחודש נובמבר 2022 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט. החברה פועלת לקבלת היתר מלא להקמת פרויקט, הצפוי להתקבל עד לסוף שנת 2023, ומועד הקמתו יבחן בהתאם לגיוס מקורות המימון הנדרשים.

במהלך חודש מרץ 2023 הגיעה החברה להסכמה עם הבנק שהעמיד מימון לרכישת הקרקע, לפיה פרעה החברה 80 מיליון ש"ח, בעקבות הפחתה בשוויה של הקרקע.

לפרטים אודות יתרת ההלוואה בגין הפרויקט בעקבות ירידת ערך הנכס ופירעון חלק מההלוואה כאמור לבנק הממן, ראו סעיף 6.5 להלן, סעיף 12.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד

ודיווח מיידי של החברה מיום 28 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-033663), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

(ב) **פרויקט "הרובע הבינלאומי" בלוד** – פרויקט להקמת 244 יחידות דיור בו זכתה החברה במסגרת מכרז של "דירה להשכיר" בחודש פברואר 2022. על פי תנאי המכרז, יחידות הדיור בפרויקט מיועדות להשכרה ארוכת טווח לתקופה שלא תפחת מ - 15 שנה ברציפות (50% מיועדות לזכאים בשכר דירה מפוקח).

במסגרת תכנון הפרויקט, עלתה סוגיה של מחסור בשטחי שירות בכלל מגרשי התב"ע (ובניהם מגרש הפרויקט). עיריית לוד מקדמת תב"ע מתקנת להפקדה במהלך השנה ורק לאחר אישורה יהיה ניתן לקדם היתר בניה. לאור זאת, להערכת החברה, הקמת הפרויקט תחל לכל המוקדם במחצית השנייה של שנת 2024 ומועד הקמתו יבחן בהתאם לגיוס מקורות המימון הנדרשים.

במהלך חודש מרץ 2023 הגיעה החברה להסכמה עם הבנק שהעמיד מימון לרכישת הקרקע, לפיה פרעה החברה 80 מיליון ש"ח, בעקבות הפחתה בשוויה של הקרקע.

לפרטים אודות יתרת ההלוואה בגין הפרויקט בעקבות ירידת ערך הנכס ופירעון חלק מההלוואה כאמור לבנק המממן, ראו סעיף 6.5 להלן וכן סעיף 12.3 בפרק תיאור עסקי התאגיד ודיווח מיידי של החברה מיום 28 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-033663), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

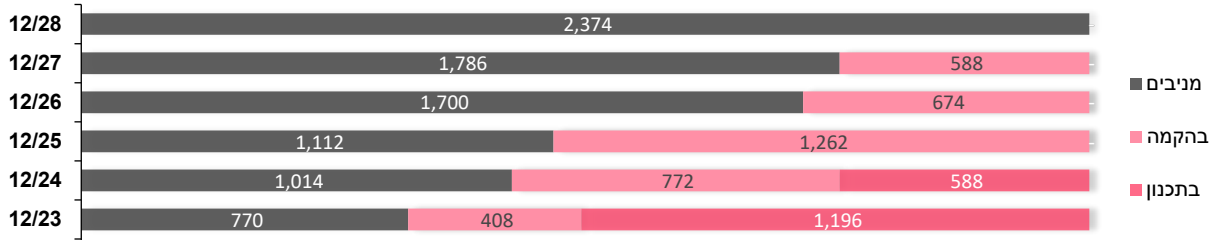
(ג) **פרויקט מעונות הסטודנטים בת ים** – פרויקט להקמת 196 יחידות למגורי סטודנטים וכן כ - 660 מ"ר שטחי מסחר. לאור הדחיות שנבעו מתת"ל 103 והדחיות הנוספות שנבעו מהימצאותו של צינור הניקוז, במהלך חודש מרץ 2023 הוסכם בין החברה לבין עיריית בת ים, הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ותאגיד המים העירוני מי בת ים, לבטל את ההתקשרות בהסכם הפיתוח כנגד: השבת התשלום ששולם בגין חכירת המקרקעין בתוספת ריבית והצמדה (בכפוף לאישור התב"ר על ידי משרד הפנים), השבת סכום היטל ההשבחה ששולם בתוספת ריבית והצמדה בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ריבית על תשלומי חובה) וכן השבת תשלום דמי ההקמה ששולמו בהתאם לתעריפי שנת 2023 ללא הפרשי ריבית והצמדה. בגין רכיב המע"מ ששולם התחייבה העיריה לפנות לרשויות המע"מ (לצורך השבתו). סך התקבולים הצפויים לחברה בגין ביטול ההתקשרות מסתכם לכ- 31 מיליון ש"ח.

במהלך חודש יוני 2023 הושבו לחברה סך של כ- 2.3 מיליון ש"ח מכספי ביטול העסקה וזאת בגין היטל השבחה ובגין דמי ההקמה.

נכון למועד דוח זה, הסכם הביטול האמור נחתם על ידי הצדדים ואולם התב"ר להשבת הכספים ששולמו בגין המקרקעין טרם אושר על-ידי משרד הפנים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 12.5 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

לתיאור כלל הפרויקטים של החברה, לרבות הפרויקטים האמורים בסעיפים 2.5.2 לעיל, ראו סעיפים 8 עד 13 בפרק תיאור עסקי התאגיד, הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

להלן הערכת החברה בקשר עם סטטוס הנכסים ומועדי הפעלתם במונחי כמות יחידות דיור ביחס לכלל הפרויקטים של החברה נכון למועד דוח זה:



בכוונת החברה להמשיך ולפעול על מנת להוציא לפועל את הפרויקטים לגביהם היא מקדמת נכון לעתה תהליכי תכנון ורישוי וזאת במקביל ובכפוף לאיתור מקורות מימון הנדרשים להקמתם.

המידע המפורט לעיל ביחס להיקף היחידות בפרויקטים, מועדי השלמת הקמתן, מועדי מסירתן, מועדי הפעלת הנכסים והיקף הכנסות השכירות הצפוי מהפרויקטים, הינו מידע המבוסס על הערכות, תחזיות, אומדנים, מטרות ותחשיבים כלכליים שערכה החברה, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה כולה בשליטת החברה, ומהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך. כן יובהר, כי המידע בדבר היקף היחידות בפרויקטים ומועדי השלמת הקמת, מסירת והפעלת הנכסים, מבוסס, בין היתר, על חתימת הסכמים עם גופים מממנים להקמת הפרויקטים, על הסכמים חתומים עם גופים מבצעים הקיימים בחלק מהפרויקטים, על מועדי אישור תוכניות בנין עיר מתאימות, מועדים לקבלת היתרי בניה ועל הערכות החברה בהתבסס על ניסיונה. הערכות ותוכניות החברה עלולות שלא להתממש או להתממש באופן השונה מתכנוני החברה כך שהנתונים בפועל עלולים להיות שונים מהנתונים המפורטים לעיל, לרבות במידה שיתקיים אחד או יותר מן הבאים: (א) שינוי לרעה בביקוש 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) יחולו שינויים בפעילות החברה בשל השלכות נגיף הקורונה על הכלכלה העולמית בכלל ועל המשק הישראלי בפרט; (ו) התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 27 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

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

(א) התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 28 במרץ 2023, אישרה ועדת התגמול של החברה לפי תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, את התקשרות החברה ביחס לתקופה שמיום 31 במרץ 2023 (תום תקופת פוליסת הביטוח הקודמת), בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה באמצעות חברת ביטוח, בתנאים דומים בחלקם לתנאי הפוליסה הקודמת ובתוספת חריג סנקציות ("**הפוליסה**"). הפוליסה הינה לתקופה של 18 חודשים (עד ליום 30 בספטמבר 2024), בגבול כיסוי אחריות של עד 10 מיליון דולר ארה"ב (למקרה

ובמצטבר לתקופת הביטוח)[2] ובהשתתפות עצמית בסכום שלא יעלה על 125,000 דולר ארה"ב, תמורת פרמיה שנתית על סך של 68,137 דולר ארה"ב לכיסוי תביעות שיתקבלו בתקופה זו. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-029530), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

(ב) <u>תשקיף מדף</u>

ביום 2 בפברואר 2023, פרסמה החברה תשקיף מדף הנושא תאריך של יום 3 בפברואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-013797) שעל-פיו יכול שיוצעו ניירות ערך באמצעות דוחות הצעת מדף, כמפורט בתשקיף המדף האמור.

(ג) <u>הקצאת אופציות לא סחירות לחברת הניהול בעקבות השלמת הנפקת זכויות</u>

ביום 11 בדצמבר 2022, הנפיקה החברה 9,000,220 מניות רגילות של החברה, באמצעות הקצאת זכויות, על פי דוח הצעת מדף מיום 17 בנובמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-138607), בתמורה הכוללת (ברוטו) על סך של 92.7 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 בנובמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-138607), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בהתאם להנפקת הזכויות כאמור לעיל, התגבשה זכאותה של חברת הניהול להקצאת 450,011 אופציות (5% מסך המניות שהונפקו במסגרת הנפקת הזכויות) לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל – 450,011 מניות רגילות (בס"ק זה: "**אופציות**").

נוכח הוראות הסכם הניהול ומדיניות התגמול של החברה, לפיהן חברת הניהול רשאית להורות כי האופציות להן היא זכאית, כולן או חלקן, יוקצו ישירות לעובדי חברת הניהול או לנושאי משרה מטעמה, ועל פי בקשתה של חברת הניהול, הוקצו לה בשלב זה כ – 396,010 אופציות הניתנות למימוש לכ – 396,010 מניות רגילות, המהוות כ- 4.4% מסך המניות הרגילות שהנפיקה חברה מכוח דוח הצעת המדף, כאשר יתרת האופציות להן זכאית חברת הניהול כאמור, בסך של כ- 54,001 אופציות, יכול שיוקצו למנכ"ל החברה בהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות עמו, וזאת על פי בקשת חברת הניהול ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על-פי דין. ביום 7 בפברואר 2023 התקבל אישור הבורסה לרישום המניות שתנבענה ממימוש האופציות כאמור.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 17 בינואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-008097) ו – 7 בפברואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-015078), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

(ד) <u>בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת</u>

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

[2] יצוין, כי ככל וגבול האחריות לתקופה ימוצה, יעלה גבול האחריות ב – 2 מיליון דולר נוספים לתקופה של 6 חודשים, וזאת ככל שהייתה תביעה שהפחיתה את גבולות האחריות ב – 12 החודשים הראשונים.

אזורים) ונושאי משרה ודירקטורים בחברה. עניינה של התביעה נשוא בקשת האישור נוגע להליך אישורן של שלוש עסקאות במסגרתן רכשה החברה קרקעות לדיור להשכרה במסגרת מכרזים פומביים של רשות מקרקעי ישראל והחברה הממשלתית דירה להשכיר, בטענה, כביכול, כי הנן עסקאות עם בעלי עניין אשר היו טעונות אישורים מיוחדים לפי הוראות הפרק החמישי לחלק השישי לחוק החברות, לאור קיומו של עניין אישי לכאורה בעסקאות אלו של אזורים (אשר מחזיקה, בעקיפין בכ- 36.29% ממניות החברה), חברת הניהול (שהינה תאגיד בשליטת אזורים) ונושאי המשרה בחברה הממונים על-ידי חברת הניהול, בשל זכאותה של חברת הניהול לדמי ניהול ודמי ניהול הייזום מהחברה הנגזרים מהיקף הנכסים והנכסים בהקמה של החברה ומגיוסי הון וניירות ערך המירים למניות של החברה.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-050304), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. למועד דוח זה, החברה לומדת את בקשת האישור ותגיש את תגובתה כנדרש בהתאם להוראות הדין. כמו כן, בהתאם לעמדת יועציה המשפטים של החברה, הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ-50%.

(ה) <u>הנפקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה</u>

במהלך חודש מאי 2023, ביצעה החברה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בסך של 75 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), בתמורה כוללת ברוטו בסך של 67.1 מיליון ש"ח, כך שלמועד דוח זה ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') של החברה הינו 225.48 מיליון ש"ח ערך נקוב.

ביום 11 ביוני 2023 הושלם רישום השעבודים בגין פרויקט "פארק הים" בבת ים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ובהתאם, ביום 19 ביוני 2023 שוחררה חלק מתמורת ההנפקה בגין הרחבת אגרות החוב (סדרה א'): מתוך תמורת ההנפקה בסך של 67.1 מיליון ש"ח, הועבר סך של 15 מיליון ש"ח לתשלום על חשבון תמורת הרכישה של יחידות דיור שנרכשו על-ידי החברה בפרויקט "פארק הים" בבת ים וסך של כ - 20 מיליון ש"ח הועברו לחשבונה של החברה.

נכון למועד דוח זה, החברה פועלת להשלמת רישום הערות אזהרה בגין פרויקט כפר שלם בתל אביב ובכפוף להשלמת רישום הערות האזהרה כאמור ועמידת החברה ביחס החוב נטו לבטוחה (כהגדרתו בשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א')), תועבר לחשבון החברה יתרת תמורת ההנפקה בגין הרחבת אגרות החוב (סדרה א') בסך של כ - 32 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 9 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-049365) ודוח משלים לו מיום 15 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-051639), דיווח מיום 15 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-0581963) ודיווח מיום 20 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-067581), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

(ו) <u>אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה</u>

ביום 2 במאי 2023 קיבלה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (בס"ק זה: "**האסיפה**"), את ההחלטות שלהלן: (1) מינוי מחדש של משרד רואי החשבון בריטמן אלמגור זהר ושות' כרואה החשבון המבקר של החברה לתקופת כהונה שסיומה במועד תום האסיפה הכללית

השנתית הבאה; (2) אישור הארכת כהונתו של מר רון מאור כדירקטור (שאינו דירקטור חיצוני) בדירקטוריון החברה עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה; (3) הארכת כהונתה של גב' אפרת טולקובסקי כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת (שניה) בת שלוש שנים; ו – (4) הארכת כהונתו של מר דניאל ברנשטיין כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה נוספת (שניה) בת שלוש שנים. לפרטים נוספים אודות זימון האסיפה ותוצאותיה, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 28 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-033672) ומיום 2 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-047109), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

2.6. נכסים מניבים מהותיים מאוד ומהותיים של החברה – נתונים עיקריים ליום 30 ביוני 2023 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו מועד:

נכס	שטח עיקרי באלפי מ"ר	שיעורי תפוסה למועד פרסום הדוח	שווי הוגן (באלפי ש"ח)	שיעור מסך השווי ההוגן	NOI 1-6/2023 במיליוני ש"ח	שיעור מסך ה- NOI	שיעור תשואה שנתי	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
אשדוד	12	100%	233,000	13%	3,393	13%	2.91%	51.2	63.4
כפר שלם	8	99%	256,414	14%	2,954	11%	2.7%	73.0	*71.4
רקפות	23	100%	503,100	28%	8,036	30%	3.00%	58.5	*56.3
בית בפארק	36	99%	822,800	45%	11,972	45%	2.91%	55.4	57.5
סה"כ	**79**	**99%**	**1,815,314**	**100%**	**26,355**	**100%**	**2.90%**		

* תמהיל הדירות המתחלפות בחציון הראשון של שנת 2023, מוטה לתמהיל דירות גדולות, בהן המחיר למטר נמוך באופן יחסי, ולכן דמי השכירות הממוצעים למטר נמוכים מהממוצע הכולל המתייחס גם לדירות 3 ו-4 חדרים, בהן המחיר למ"ר גבוה יותר.

בנוסף לאמור בטבלה שלעיל, לחברה שתי קרקעות מהותיות מאוד בקשר עם:

א. פרויקט לבניית שני מתחמים בשכונת נופי בן שמן בעיר לוד הכוללים זכויות להקמת 402 יחידות דיור מתוכן 336 מיועדות להשכרה לטווח ארוך ו-66 הניתנות למכירה פרטנית בשוק החופיש , בנוסף לכ-900 מ"ר שטחי מסחר על קרקעיים וכ- 600 מ"ר שטחי משרדים על קרקעיים, על מגרשים בשטח כולל של כ- 10.5 דונם. שוויים ההוגן של המקרקעין נכון ליום 30 ביוני 2023 עמד על כ - 326 מיליון ש"ח.

ב. פרויקט להקמת 296 יח"ד למגורים המיועדות להשכרה לטווח ארוך וכן כ - 2,900 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים, במתחם צומת פת בעיר ירושלים. שוויים ההוגן של המקרקעין נכון ליום 30 ביוני 2023 עמד על כ - 357 מיליון ש"ח. בכוונת החברה להגיש הקלה להגדלת היקף יחידות הדיור עד לכדי 355 יח"ד.

3. ניתוח המצב הכספי

(באלפי ש"ח)	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר	הסברים ביחס לתקופות מקבילות אשתקד
	2023	2022	2022	
נכסים				
מזומנים ושווי מזומנים	67,880	286,113	257,551	למידע בדבר מקורות ושימושים ושינויים בהיקף המזומנים ושווי מזומנים של החברה, ראו סעיף 4 להלן.
פיקדונות לזמן קצר	51,134	62,703	58,863	פיקדונות משועבדים או מוגבלים. ליום 30 ביוני, 2023 היתרה כוללת בעיקר 32 מיליון ש"ח בגין מזומנים שהופקדו אצל הנאמן במסגרת תמורת ההנפקה מהרחבת סדרת אג"ח סדרה א' וישוחררו מיד לאחר רישום הערות האזהרה בפרויקט כפר שלם (ראה סעיף 1.5.3 ה').
נכסים שוטפים אחרים	28,957	896	906	הגידול ביתרה נובע עקב ביטול פרויקט בת ים מעונות הסטודנטים וסיווגו מנדל"ן להשקעה לסעיף חייבים. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.5.2 (ג) לעיל בדבר השבת הכספים בגין ביטול העסקה.
נדל"ן להשקעה מניב	1,815,314	1,441,200	1,772,500	הגידול ביתרה ליום 30.06.23 לעומת 31.12.22 נובע בעיקר משערוך הנכסים המניבים ונכס מניב בהקמה לתאריך הדוח. נכסים מניבים: אור יהודה - גידול של 14 מיליון ש"ח, ראשון לציון – גידול של 16 מיליון ש"ח ופרויקט אשדוד – גידול של 12 מיליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות קרקע ואופציה לרכישת נדל"ן להשקעה	1,169,218	1,203,807	1,153,272	בחציון הראשון לשנת 2023 בוצעו השקעות בנכסים בעיקר בגין פרויקט אשקלון (52 מיליון ש"ח בתוספת עליית ערך בסך של כ-13 מיליון ש"ח) ופרויקט פארק הים בת ים (15 מיליון ש"ח) ופרויקט בן שמן בסך של כ-8 מיליון ש"ח . מנגד, בוצע סיווג בסך של כ-30 מיליון ש"ח בגין פרויקט בת ים הסטודנטים שסווג לסעיף חייבים. כמו כן, בגין קרקעות החברה בוצעו ירידות ערך: קיטון של 32 מיליון ש"ח בגין לוד בן שמן, 25 מליון ש"ח בגין צומת פת בירושלים וירידה בסך של כ-10 מיליון ש"ח ברובע הבינלאומי בלוד. סך של כ- 26 מיליון ש"ח מירידות הערך של הקרקעות משקפות עלויות מימון שהוונו לנכסים במהלך תקופת הדוח ונזקפו כירידת ערך נדל"ן להשקעה.
רכוש קבוע ופיקדונות לז"א	11,061	8,517	8,651	
סה"כ נכסים	**3,143,564**	**3,003,236**	**3,251,743**	
התחייבויות והון				
אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אשראי לזמן ארוך ואגרות חוב	471,299	112,770	116,794	הגידול בחציון של שנת 2023 לעומת היתרה יום 31 בדצמבר, 2022 נובע בעקר מסיווג הלוואת בן שמן במהלך הרבעון הראשון והלוואות הרובע הבינלאומי בלוד במהלך הרבעוני השני של שנת 2023 מזמן ארוך לזמן קצר לאור העובדה שמועד הפירעון המקורי של ההלוואות הינו בחודש פברואר וחודש מאי 2024 בהתאמה.
ספקים, קבלנים ונותני שירותים וזכאים אחרים	51,016	38,737	48,713	
אגרות חוב ואגרות חוב להמרה	392,701	320,477	323,959	הגידול ליום 30.06.23 נובע מהרחבת אג"ח סדרה א בחציון השני לשנת 2023 בסך של כ-75 מיליון ש"ח ע.נ ראה גם סעיף 1.5.3 (ה) לעיל.
אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים	1,244,359	1,453,003	1,742,453	הקיטון ביתרת האשראי נובע בעקר מפירעון מוקדם בסך של 160 מיליון ש"ח של ההלוואות בפרויקטים נופי בן שמן והרובע הבינלאומי בלוד בחודש מרץ 2023, וכן מסיווג יתרת ההלוואות בסך 356 מיליון ש"ח למימון פרויקט נופי בן שמן בלוד ופרויקט הרובע הבינלאומי בלוד מזמן ארוך לזמן קצר לאור העובדה שמועד הפירעון המקורי של ההלוואות הינו בחודש פברואר וחודש מאי 2024 בהתאמה
הון המיוחס לבעלים של החברה	984,189	1,078,249	1,019,824	
סה"כ התחייבויות והון	**3,143,564**	**3,003,236**	**3,251,743**	

4. תוצאות הפעילות

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

(באלפי ש"ח)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	הסברים ביחס לתקופות מקבילות אשתקד
	2023	2022	2023	2022		
הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים	28,674	23,478	14,509	11,857	48,620	הכנסות דמי השכירות ודמי ניהול בתקופה נובעות מפרויקטים לדיור להשכרה באשדוד, כפר שלם בתל אביב (אכלוס החל מחודש נובמבר 2022), רקפות בראשון לציון ובית בפארק באור יהודה.
עלות השירותים והוצאות אחזקה	(2,319)	(2,350)	(1,008)	(1,126)	(4,943)	
רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	**26,355**	**21,128**	**13,501**	**10,731**	**43,677**	
עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(12,566)	131,864	(2,486)	53,700	8,026	בתקופת הדוח נרשמה עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה שעיקריה: כ-12.4 מיליון ש"ח בגין פרויקט אשדוד כ-16.3 מיליון ש"ח בגין פרויקט רקפות בראשון לציון כ-14.1 מיליון ש"ח בגין פרויקט בית בפארק באור יהודה כ-13.2 מיליון ש"ח בגין הפרויקט בהקמה אשקלון אגמים. מנגד: בגין קרקעות החברה בוצעו ירידות ערך: קיטון של 32 מיליון ש"ח בגין לוד בן שמן, 25 מליון ש"ח בגין צומת פת בירושלים וירידה בסך של כ-10 מיליון ש"ח ברובע הבינלאומי בלוד. סך של כ- 26 מיליון ש"ח מירידות הערך של הקרקעות משקפות עלויות מימון שהוונו לנכסים במהלך תקופת הדוח ונזקפו כירידת ערך נדל"ן להשקעה.
הוצאות פרסום ושיווק	(349)	(399)	(46)	(262)	(1,413)	
הוצאות הנהלה וכלליות	(13,796)	(12,222)	(6,972)	(6,532)	(26,406)	הוצאות בתקופה כוללות בעיקר דמי ניהול לאזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבניין בע"מ בסך של כ-12.2 מיליון ש"ח. יתרת ההוצאות כוללות עלויות שכר טרחה מקצועי, שכר דירקטורים ונותני שירותים.
הוצאות אחרות, נטו	-	-	-	-	(74)	
רווח מפעולות	**(356)**	**140,371**	**3,997**	**57,637**	**23,810**	
הוצאות מימון, נטו	(35,281)	(38,820)	(18,995)	(23,191)	(73,053)	הגידול בהיקף הוצאות המימון נובע מהגידול בהיקפי החוב בין התקופות ומעליית שיעור הריבית.
רווח נקי (הפסד) מפעילות מיוחס לבעלים של החברה ורווח (הפסד) כולל לתקופה	**(35,637)**	**101,551**	**(14,998)**	**34,446**	**(49,243)**	

להלן יחוס תוצאות החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 בחלוקה לפי סטטוס הפרויקטים וכן התאמות של הרווח והפסד ל- FFO (*) בתקופה:

באלפי ש"ח	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023				לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			
	נכסים מניבים	נכסים בהקמה	נכסים בתכנון ואחר	סה"כ	נכסים מניבים	נכסים בתכנון ואחר	סה"כ	נכסים מניבים	נכסים בהקמה	נכסים בתכנון ואחר	סה"כ
הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים	28,674	-	-	28,674	23,478	-	23,478	48,620	-	-	48,620
עלות השירותים והוצאות אחזקה	(2,319)	-	-	(2,319)	(2,350)	-	(2,350)	(4,943)	-	-	(4,943)
רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	**26,355**	**-**	**-**	**26,355**	**21,128**	**-**	**21,128**	**43,677**	**-**	**-**	**43,677**
עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	42,800	12,643	(68,009)	(12,566)	132,900	(1,036)	131,864	272,896	14,200	(279,070)	8,026
הוצאות פרסום ושיווק	(349)	-	-	(349)	(174)	(225)	(399)	(1,413)	-	-	(1,413)
הוצאות הנהלה וכלליות	(8,335)	(573)	(4,888)	(13,796)	(7,029)	(5,193)	(12,222)	(14,451)	(927)	(11,028)	(26,406)
הוצאות אחרות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(74)	(74)
רווח (הפסד) מפעולות	**60,471**	**12,070**	**(72,897)**	**(356)**	**146,825**	**(6,454)**	**140,371**	**300,709**	**13,273**	**(290,172)**	**23,810**
הוצאות מימון, נטו	(38,514)	-	3,233	(35,281)	(29,449)	(9,371)	(38,820)	(60,407)	-	(12,646)	(73,053)
רווח (הפסד) מפעילות מיוחס לבעלים של החברה ורווח כולל לתקופה	21,957	12,070	(69,664)	(35,637)	117,376	(15,825)	101,551	240,302	13,273	(302,818)	(49,243)
התאמות לרווחי FFO:											
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(42,800)	(12,643)	68,009	12,566	(132,900)	1,036	(131,864)	(272,896)	(14,200)	279,070	(8,026)
התאמות נוספות:											
הפרשי הצמדה על קרן החוב	24,928	-	-	24,928	22,573	4,821	27,394	43,773	-	6,779	50,552
עלויות שיווק חד פעמיות	251	-	-	251	-	-	-	944	-	-	944
FFO לפי גישת ההנהלה	**4,336**	**(573)**	**(1,655)**	**2,108**	**7,049**	**(9,968)**	**(2,919)**	**12,123**	**(927)**	**(16,969)**	**(5,773)**

(*) למידע והסבר בדבר תחשיב ה FFO ראו סעיף 9.8 לדוח התקופתי לשנת 2022.

(**) ירידות הערך משקפות עלויות מימון שהוונו לנכסים במהלך תקופת הרבעון הראשון לשנת 2023, ונזקפו כירידת ערך נדלן להשקעה (בששת החודשים הראשונים של שנת 2023).

(***) מוצג נטו, לאחר השפעת היוון עלויות מימון לנכסים כשירים.

5. נזילות ותזרים המזומנים

להלן הסברים ביחס לתזרים המזומנים של החברה בתקופה:

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברים ביחס לתקופות מקבילות אשתקד
(באלפי ש"ח)	2023	2022	2023	2022	2022	
סה"כ תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	**11,926**	**10,380**	**5,965**	**672**	**20,268**	תזרים נטו שנובע בעיקרו מפעילות הנכסים המניבים באשדוד, כפר שלם, ראשון ציון ואור יהודה.
רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע	(62,425)	(722,806)	(43,469)	(300,248)	(1,108,985)	ההשקעות בתקופת הדוח נובעות בעיקר מתשלומים עבור עלויות הקמה בפרויקט שכונת אגמים באשקלון בסך של כ-40 מיליון ש"ח; עלויות חפירה ודיפון של כ-7.5 מיליון ש"ח בפרויקט בן שמן והשקעה בסך של 15 מיליון ש"ח בפרויקט פארק הים בת ים. בשנת 2022 עיקר ההשקעות נבעו מרכישת הקרקעות ברובע הבינלאומי בלוד ובצומת פת בסך של כ- 495 מיליוני ש"ח והשקעה של 400 מיליון ש"ח בפרויקט בן שמן.
אחר, נטו	8,830	(43,344)	11,740	30,571	(37,083)	עיקר השינוי בפיקדונות לזמן קצר בבנקים.
סה"כ תזרימי מזומנים לפעילות השקעה	**(53,595)**	**(766,150)**	**(31,729)**	**(269,677)**	**(1,146,068)**	
תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה	66,851	176,502	66,851	(9)	176,467	בתקופת הדוח התמורה נובעת מהרחבת איגרות חוב סדרה א (ראה סעיף 1.5.3 (ה) לעיל. בשנת 2022 גיוס אגרות חוב הניתנות להמרה (סדרה ב') בסך של 176 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה).
תמורה (עלויות) בגין הנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה	-	-	-	-	92,369	בשנת 2022 הנפקת מניות לציבור בסך של כ-92.7 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-333 אלפי ש"ח)
קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	-	790,487	-	437,471	1,063,049	לא התקבל אשראי נוסף בתקופת הדוח.
פירעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואגרות חוב	(171,558)	(2,197)	(5,104)	(1,840)	(4,608)	הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקרו מפירעון מוקדם בסך של 160 מיליון ש"ח עבור ההלוואות בפרויקטים נופי בן שמן והרובע הבינלאומי בלוד, וכן מפירעון קרן בגין אגרות חוב להמרה (סדרה א') בסך כ-4.1 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן ופירעונות בגין אשראי מפרויקט ראשון לציון, אור יהודה ואשדוד בסך של כ-7 מיליון ש"ח.
ריבית ששולמה ואחר	(43,295)	(14,330)	(18,587)	(9,191)	(35,347)	תשלומי ריביות מהלוואות לזמן קצר וארוך בסך של כ-40 מיליוני ש"ח וכן תשלום ריביות בגין אגרות חוב סדרה א' וסדרה ב' בסך כ-3 מיליון ש"ח.
סה"כ תזרימי מזומנים מפעילות מימון	**(148,002)**	**950,462**	**43,160**	**426,431**	**1,291,930**	

6. הון חוזר ותזרים מזומנים מפעילות שוטפת

לחברה הון חוזר שלילי בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו), אשר מסתכם ליום 30 ביוני 2023, בסך של כ- 374 מיליון ש"ח וסך של כ- 366 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ – 152 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וסך של 158 מיליון בש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) ליום 31 בדצמבר 2022.

השינוי בהון החוזר בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד הן בדוח הכספי המאוחד והן בדוח הכספי הנפרד נובע בעיקר מסיווג הלוואה, בפרויקט בן שמן בלוד בסך של כ- 252 מיליון ש"ח והלוואה בפרויקט הרובע הבינלאומי בלוד בסך של כ- 104 מיליון ש"ח מזמן ארוך לזמן קצר בעקבות פירעון בסך 80 מיליון ש"ח בכל אחת מהלוואות (כמפורט בסעיף 6.5 להלן), כאשר מועד הפירעון המקורי של ההלוואות הינו בחודשים פברואר 2024 ומאי 2024, בהתאמה.

7. נזילות ומקורות מימון

7.1. נכון ליום 30 ביוני 2023, לחברה יתרות נזילות בסך של כ-68 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-50 מיליון ש"ח נכון ליום 31 במרץ 2023 וכ-257 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2022. למידע בדבר השינוי בתקופה ראו סעיף 5 לעיל.

בנוסף, נכון ליום 30 ביוני 2023 לחברה סך של כ-51 מיליון ש"ח המופקדים בחשבונות משועבדים אשר מתוכם, סך של כ- 32 מיליון ש"ח הופקדו בידי נאמן אגרות החוב וסדרה א' וזאת עד רישום הערות האזהרה לטובת נאמן אגרות החוב וסך של כ-13.5 מיליון ש"ח הינו בגין גופים פיננסים שהעמידו מימון לחברה אשר צפויים לשמש לשירות החוב השוטף.

7.2. לפרטים אודות הקצאה של 396,010 אופציות לא רשומות הניתנות למימוש ל - 396,010 מניות רגילות של החברה, לחברת הניהול, ראו סעיף 1.5.3 (ג) לעיל.

7.3. לפרטים בדבר התחייבויות מהותיות של החברה ושל ליווינג נכסים 1 בע"מ כלפי גופים מממנים נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ראו סעיפים 9 - 12 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

7.4. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה ראה סעיף 1.5.3(ה) לעיל.

7.5. על רקע קבלת הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2022 לנכסי החברה בפרויקט "הרובע הבינלאומי" בלוד ובפרויקט "נופי בן שמן" בלוד המשקפות ירידת שווי בסך של כ – 110 מיליון ש"ח ו - 121 מיליון ש"ח, בהתאמה, פנתה החברה לבנקים המממנים בפרויקטים האמורים והגיעה עימם להסכמות לפיהן ההלוואות שהועמדו לפרויקטים (אשר יתרת הקרן שלהן ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת על סך של כ- 184.3 מיליון ש"ח בפרויקט הרובע הבינלאומי וסך של כ – 332 מיליון ש"ח בפרויקט בן שמן), ישקפו שיעור של כ- 75% משוויו המעודכן של הנכס בפרויקט הרובע הבינלאומי ושיעור של כ-80% משוויו המעודכן של הנכס בפרויקט בן שמן, העומדים נכון ליום 31 בדצמבר 2022 על 140 מיליון ש"ח בפרויקט הרובע הבינלאומי ו – 317 מיליון ש"ח בפרויקט בן שמן. במסגרת ההסכמות כאמור, פרעה החברה סך של כ- 80 מיליון ש"ח בכל אחת מההלוואות האמורות.

לפרטים נוספים, ראו סעיפים 12.2.1 ו – 12.3.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד ודיווח מיידי של החברה מיום 28 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-033663), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

7.6. <u>להלן פרטים אודות עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המרכזיות בהסכמי הלוואה מהותיים</u>

זהות הנושה	הלוואה	תיאור בדוח התקופתי לשנת 2022	סכום הלוואה ליום 30.6.2023 (אלפי ש"ח)	אמות מידה פיננסיות[3]	חישוב אמות מידה פיננסיות ליום 30.6.2023 מתקיים/לא מתקיים
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט אשדוד	סעיף 19.2.2	103,935	יחס LTV לא יעלה על 75%	יחס LTV – 44% **מתקיים**
				יחס הכיסוי לא ירד מ - 1.1	יחס כיסוי – 1.98 **מתקיים**
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט ראשון לציון	סעיף 11.1.6	343,232	יחס הכיסוי עולה על 1.1	1.49 **מתקיים**
				יחס LTV לא יעלה על 80%	יחס LTV – 67% **מתקיים**
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט אור יהודה	סעיף 11.2.6	532,683	יחס הכיסוי עולה על 1.1	1.49 **מתקיים**
				יחס LTV לא יעלה על 80%	יחס LTV – 64% **מתקיים**

7.7. <u>אמות מידה פיננסיות בתנאי אגרות החוב של החברה</u>

7.7.1. 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 2022 הנכללים בדוח התקופתי לשנת 2022.

7.7.2. 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 2022 הנכללים בדוח התקופתי לשנת 2022.

7.8. <u>השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות החברה</u>

מדד המחירים לצרכן בישראל עלה בשנת 2022 בשיעור של 5.3%,[4] זאת ביחס לתחזית בנק ישראל של 1.6%[5] בתחילת שנת 2022 ויעד אינפלציוני של הממשלה בשיעור של 1-3 אחוזים. החל מתחילת שנת 2023, מדד המחירים לצרכן בישראל עלה ב-2.2%, כאשר בחודש מאי 2023 עלה המדד ב-0.2%[6] ובחודש יוני נותר המדד ללא שינוי[7]

מגמות דומות נצפו גם ברחבי העולם. שיעור האינפלציה בשנת 2022 עמד על כ-6.4% בארה"ב, כ-10.5% בבריטניה, כ-8.5% באיחוד האירופי וכאמור כ-5.3% בישראל. בניסיון לרסן את האינפלציה הגבוהה, החלו וממשיכים בנקים מרכזיים בעולם להעלות את שיעורי הריבית; הריבית בארה"ב טיפסה לרמה של 5.25%, לאחר העלאה עשירית בחודש מאי 2023, ובכך הריבית

[3] להגדרות הרלוונטיות ליחסי הכיסוי המופיעים בעמודה זו, ראו הסעיפים בדוח התקופתי והשנתי לשנת 2022 כמפורט בטבלה.

[4] https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/021/10_23_021b.pdf.

[5] https://www.calcalist.co.il/local_news/article/s1a1jug2k.

[6] https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/189/10_23_189b.pdf.

[7] https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/227/10_23_227b.pdf

טיפסה לרמה הגבוהה ביותר משנת 2007.[8] בבריטניה ובאיחוד האירופי טיפסה הריבית לשער של 5% ו-4% בהתאמה.[9] החל מתחילת שנת 2023, ולאור העלאות הריבית של בנקים מרכזיים בעולם, ניכרת האטה מסוימת בשיעורי האינפלציה. כך למשל, שיעור האינפלציה ב-12 החודשים שהסתיימו בחודש יוני 2023 בארה"ב עומד על כ-3.1%, העלייה הנמוכה ביותר לתקופה של 12 חודשים מאז התקופה שהסתיימה במרץ 2021.[10]

בישראל, החל מחודש אפריל 2022 החליט בנק ישראל להעלות את הריבית והיא עלתה במספר פעימות משיעור שפל של 0.1% לשיעור של 3.25% נכון לסוף שנת 2022. נכון למועד אישור הדוח, שיעור ריבית בנק ישראל עומדת על שיעור של 4.75% וריבית הפריים עומדת על שיעור של 6.25%.

לפי תחזית בנק ישראל[11], בשנת 2023 צפוי שיעור האינפלציה לעמוד על 3.5% ובשנת 2024 הוא צפוי לעמוד 2.4%. על פי התחזית, הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 4.75% בממוצע ברבעון הראשון של 2024.

מדד תשומות הבנייה למגורים עלה אף הוא באופן משמעותי במהלך שנת 2022, בשיעור של 4.8%. כך גם מדד מחירי תשומות הבנייה למסחר ומשרדים, אשר עלה במהלך שנת 2022 בשיעור של 5%. זאת, בהמשך לעליה של מדדים אלה במהלך שנת 2021.[12] בשנת 2023 המשיכה העלייה במדד תשומות הבניה וזאת עד לחודש מאי בו ירד המדד בשיעור של 0.1%. לאחר הירידה, מדובר בעליה של 1.5% מתחילת שנת 2023. עליה זהה חלה גם במדד מחירי תשומות הבנייה למסחר ומשרדים שעלה מתחילת שנת 2023 בשיעור של 1.5%.[13]

העלייה במדד תשומות הבנייה עלולה לגרום להתייקרות עלויות הבנייה של הפרויקטים שבהקמה.

לעליית הריבית והאינפלציה השפעה מהותית על פעילותה של החברה. ככלל, האינפלציה נבעה בין היתר מעלייה חדה במחירי השכירות, זאת במקביל לעליה חדה אף יותר, במהלך השנה, במחירי הדירות ובכך משפיעה באופן חיובי על הכנסותיה ונכסיה של החברה. מנגד, אינפלציה מביאה לעליית מחירי הביצוע והקמת נכסים ולצמיחת התחייבויותיה הצמודות למדד שלקחה החברה. עליית הריבית בשיעור חד ובקצב מהיר כמו שנחוותה במשק הישראלי במחצית השנייה של שנת 2022, משפיעה על עלויות המימון של החברה כמו גם על הנזילות בשוק, שיעורי המינוף המתאפשרים והנגישות למקורות מימון, החיונית בתחום הפעילות הנשען ברובו על הון זר.

להערכת החברה, עלייה במחירי הדירות, כמו גם עליית הריבית על משכנתאות מייקרת מאד את האלטרנטיבה של רכישת דירה, מה שעשוי להביא משקי בית לפנות לאלטרנטיבת השכירות. התפתחות עודף ביקוש לשכירות דירות עשויה להביא להמשך עלייה של מחירי השכירות בשנה הקרובה.

ביחס לנכסי החברה בהתאם למאפייניהם:

<u>נכסיה המניבים של החברה</u>: שווי הנכסים והכנסות החברה מדמי השכירות, מושפעים לחיוב כתוצאה מעליית האינפלציה וכפועל יוצר, על הסכמי השכירות בהן מתקשרת החברה שהינם

---

[8] https://www.federalreserve.gov/newsevents/pressreleases/monetary20230503a1.htm.

[9] https://www.bankofengland.co.uk/monetary-policy/the-interest-rate-bank-rate;
https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html.

[10] https://www.bls.gov/news.release/pdf/cpi.pdf.

[11] https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-

[12] https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/019/10_23_019b.pdf.

[13] https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/187/10_23_187b.pdf.

צמודי מדד. מנגד, התחייבויותיה של החברה למימון נכסים אלו הינן צמודות למדד והושפעו בהתאמה מעליית המדד לאורך התקופה.

<u>פרויקטים להקמה</u> : החברה חוותה השפעה מהותית לרעה בפרויקטים אותם היא מקדמת להקמת נכסי דיור להשכרה, עליית הריבית והאינפלציה מייקרת את עלות הקמתם, אל מול הצמיחה הצפויה בשווי העתידי של הנכס וההכנסות ממנו (כתוצאה מהתפתחות האינפלציה), פרויקטים וקרקעות ממומנים בהלוואות צמודות לריבית פריים ובהתאם צמיחת הריבית באה לידי ביטוי במלואה בתזרים המזומנים של החברה.

<u>עסקאות לרכישת הדירות</u> : מומנו עד כה בהון עצמי ומכאן שההשפעה המהותית לגביהן באה לידי ביטוי בצמיחת שווים המוערך של הדירות שנרכשו, אל מול צמיחת עלות התמורה שטרם שולמה והוצמדה בחלקה למדד תשומות הבניה ובעתיד תבחן רמת המינוף המתאפשרת למימונם ביחס לשיעור הריבית שיתהווה בעת מימונם.

החברה החלה להיערך כבר במהלך שנת 2022 להתפתחויות במשק ובפרט השלכות האינפלציה והריבית. זאת באמצעות בלימת קצב הצמיחה ועסקאות להגדלת הפורטפוליו, השקעת יתרות הנזילות שלה בפיקדונות צוברי ריבית. כמו כן, במהלך הרבעון האחרון של שנת 2022, פעלה החברה להגדלת בסיס ההון ויתרות הנזילות באמצעות גיוס הון בדרך של הנפקת זכויות ובמהלך חודש מאי 2023, ביצעה החברה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הקצאה פרטית, בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ - 67.1 מיליון ש"ח.

בכוונת החברה להמשיך ולפעול על מנת להוציא לפועל את הפרויקטים לגביהם היא מקדמת נכון לעתה תהליכי תכנון ורישוי. בנוסף, החברה תפעל להתקשר בהסכמי מימון מול גופים מלווים ו/או בדרך של ביצוע הנפקות נוספות של אגרות חוב, בהתחשב בגידול בדרישות השקעת ההון ולצורך עמידה בהוצאות המימון של הפרויקטים קיימים וחדשים בתחום הפעילות. שינוי קיצוני בריבית בנק ישראל עלול להקשות על השגת מקורות מימון נוספים ולפגוע בכוונתה של החברה להגדיל את היקפי פעילותה.

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.

8. תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות החברה

בהתאם לנתוני הדוחות הכספיים ובהתייחס להוראות תקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנה 10(ב)(14)") שעניינה גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד, בדוח על המידע הכספי נפרד (סולו) של החברה ליום 30 ביוני 2023, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לשישה ושלושה חודשים בסך של כ- 6 מיליון ₪ ו-3 מיליון ₪ בהתאמה, אשר נובע בעיקרו מעלויות הנהלה וכלליות וכן גרעון בהון חוזר בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו), אשר מסתכם ליום 30 ביוני 2023, בסך של כ- 374 מיליון ש"ח וסך של כ- 366 מיליון ש"ח

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

המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת של החברה, גיוס אשראי שיובטח בשיעבוד נכסי החברה, גיוס אשראי במסגרת הסכמי לווי להקמת בנייני דיור להשכרה וגיוס חוב והון במידה ויידרשו.

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

המידע כאמור לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה מבוססות, בין היתר, על מידע הקיים בחברה, נכון למועד דוח זה, וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד דוח זה. אולם, אין כל ודאות כי הערכות החברה ביחס לכל אחד מהגורמים המפורטים להלן או השפעותיהם על פעילות החברה ועסקיה 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, שינויים רגולטוריים, מגוון גורמים אשר אינם בשליטת החברה, וממכלול גורמי הסיכון שהקבוצה חשופה להם, כמפורט בסעיף 27 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

חלק ב' - ממשל תאגידי

1. תרומות

לא חל שינוי ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2022.

2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לא חל שינוי ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2022.

3. דירקטורים בלתי תלויים

לא חל שינוי ביחס למספר ולזהות הדירקטורים הבלתי תלויים כאמור בדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2022.

4. מבקר פנים

לפרטים אודות מבקר הפנים של החברה, לרבות תכנית עבודת הביקורת, ראו את סעיף 4 לחלק ב' לדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2022.

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 2ז' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכללים כפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2022.

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 2.5 לעיל.

3. אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח והגילוי (iSOX)

לדוח בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, הצהרות מנהלים של מנכ"ל החברה ושל נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ראו את הדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 30 ביוני 2023, הנכלל בדוח זה.

חלק ד' – הערכות שווי

החברה צירפה לדוחות הכספיים הערכות שווי מלאות מהותיות מאד ששימשו לקביעת נתונים בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2023, בפרויקטים הבאים:

1. פרויקט מגורים להשכרה, אור יהודה.
2. פרויקט מגורים להשכרה, ראשון לציון.
3. פרויקט צומת פת, בירושלים
4. פרויקט בן שמן, לוד

לפרטים אודות הערכות השווי המלאות המהותיות מאד לפרויקטים באור יהודה, בראשון לציון, צומת פת בירושלים ובן שמן לוד, והערכת שווי מהותית לפרויקט למגורים להשכרה באשדוד ואשקלון, ששימשו לקביעת נתונים בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2023, ראו הטבלה בנספח א' לדוח זה.

חלק ה' – גילוי בדבר אגרות החוב של החברה נכון ליום 30 ביוני 2023

1. פרטים בדבר תעודות התחייבות במחזור שהנפיקה החברה

שם הסדרה	אגרות חוב סדרה א'	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות סדרה ב'
סדרה מהותית[14]	כן	כן
מס' נייר ערך	1175769	1183581
מועד הנפקה	27.5.2021 (והרחבת סדרה מחודש מאי 2023)	16.1.2022
סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	227,000	180,000
שווי נקוב ליום 30.6.2023 (באלפי ש"ח)	223,202	180,000
יתרת ע.נ. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 30.6.2023 (באלפי ש"ח)	226,988	170,695
סכום הריבית שנצברה ליום 30.6.2023 (באלפי ש"ח)	-	-
השווי הבורסאי ליום 30.6.2023 (באלפי ש"ח)	196,976	156,960
סוג הריבית ושיעורה	ריבית שנתית קבועה בשיעור 0.64%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 1.00%
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	0.85%	3.2%
מועדי תשלומי הקרן	(א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2029 (כולל), 1% מקרן אגרות חוב (סדרה א') כל תשלום ; (ב) ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 עד 2029 (כולל), 1% מקרן אגרות חוב (סדרה א') כל תשלום ; (ג) ביום 30 ביוני 2030, 85% מקרן אגרות חוב (סדרה א').	(א) ביום 31 בדצמבר 2025, 100% מקרן אגרות חוב (סדרה ב').
מועדי תשלומי הריבית	31.12 / 30.06	31.12 / 30.06
בסיס ההצמדה ותנאיה	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 14 במאי 2021 בגין חודש אפריל 2021 ("**המדד היסודי**"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית ("**מדד התשלום**") עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי ("**הפרשי ההצמדה**"). שיטת ההצמדה כאמור איננה ניתנת לשינוי.	אין
אגרות חוב ניתנות להמרה[15]	לא	כן, כמפורט בסעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב').
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 ניירות ערך, לתקנון הבורסה ולהנחיות מכוחו, ולהוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') לעניין המחיר בו יבוצע הפדיון המוקדם.	אין
ערבות שניתנה בגין האג"ח	לא	לא
פרטים בדבר הנאמן	משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374826 ; פקס: 03-6374344 ; דוא"ל: shlomyi@mtrust.co.il ; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.	
שם החברה המדרגת	אין	אין
דירוג ביום ההנפקה	אין	אין
דירוג נוכחי	אין	אין
עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן
התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	לא	לא
הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	לא	לא

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

[15] 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	סדרה א'	סדרה ב'
דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכנס את מחזיקי האג"ח	לא	לא
שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב	לא	לא
נכסים משועבדים[16]	1. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בחשבון בנק על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') ("חשבון הנאמנות"), לרבות כל הכספים, הפקדונות וניירות הערך שיופקדו בחשבון הנאמנות מעת לעת, על תתי חשבונותיו, והתמורה שתתקבל 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 חלף 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.	אין
הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות	- אין התחייבות לשעבוד שלילי. - מגבלות על הרחבת אגרות חוב (סדרה א') שעניינן עמידה באמות מידה פיננסיות לצורך ההרחבה, היעדר פגיעה בכושר הפירעון של אגרות חוב (סדרה א'), קיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'), עמידה ביחס חוב נטו לבטוחה ועמידה בהיקף מקסימלי של הסדרה לאחר ההרחבה. - מגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות שעניינן דרגת נשייה ועמידה באמות מידה פיננסיות.	- 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 מיידי וקיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב'). - מגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות שעניינן 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 ההתחייבותי 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 לניירות ערך בתל אביב ובין אם 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 ההתחייבותי 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 לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו).

[16] 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.

2. פרטים אודות שיעורי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות ליום 30 ביוני 2023

	אמות מידה פיננסיות בהן התחייבה	חישוב אמות מידה פיננסיות ליום 30.6.2023	עמידה באמות מידה פיננסיות מתקיים/לא מתקיים	
			30.6.2023	בסמוך למועד דוח זה
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%.	יחס הון עצמי למאזן – 31%	**מתקיים**	**מתקיים**
	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מ: 440 מיליון ₪.	הון עצמי חשבונאי – 984 מיליון ש"ח	**מתקיים**	**מתקיים**
	התחייבות כי יחס החוב נטו לבטוחות[17] לא יעלה על שיעור של: 80%.	יחס החוב נטו לבטוחות – 74.14%*	**מתקיים**	**מתקיים****
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%.	יחס הון עצמי למאזן – 31%	**מתקיים**	**מתקיים**
	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מ: 540 מיליון ש"ח.	הון עצמי חשבונאי – 984 מיליון ש"ח	**מתקיים**	**מתקיים**

*** יצוין כי נכון ליום 30 ביוני 2023, שווי הנכס בפרויקט כפר שלם עומד על סך של כ – 256 מיליון ש"ח (בהתאם להערכת שווי כמפורט בסעיף 10.3.9 לפרק תיאור עסקי התאגיד). מאחר שנכון ליום 30 ביוני 2023 טרם נרשמו הערות אזהרה בגין יחידות בפרויקט, מוצג יחס החוב לבטוחה במסגרת הטבלה שלעיל לפי גובה סכומי ערבויות חוק המכר דירות.**

<u>התחייבות החברה בקשר לדירוג אגרות החוב (סדרה א')</u> – **נכון למועד דוח זה, אגרות חוב (סדרה א') של החברה אינן מדורגות, ואין החברה מחוייבת בביצוע דירוג כאמור**. אם וככל שאגרות חוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ככל שהדבר בשליטתה, שתפעל לכך שאגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי חברה מדרגת אחת לפחות וזאת עד למועד הפירעון המוחלט של כל התחייבויות החברה על פי אגרות החוב. בהמשך לאמור, אם וככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד, יצוין כי בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), במידה שדירוג אגרות החוב (סדרה א') ירד מתחת לדירוג (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') רשאים לדרוש פירעון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') בהתאם ליתר התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת החוב (סדרה א').

<u>התחייבות החברה בקשר לדירוג אגרות החוב (סדרה ב')</u> – **נכון למועד דוח זה, אגרות חוב (סדרה ב') של החברה אינן מדורגות, ואין החברה מחויבת בביצוע דירוג כאמור**. אם וככל שאגרות חוב (סדרה ב') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), ככל שהדבר בשליטתה, שתפעל לכך שאגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי חברה מדרגת אחת לפחות וזאת עד למועד הפירעון המוחלט של כל התחייבויות החברה על פי אגרות החוב. בהמשך לאמור, אם וככל שאגרות החוב (סדרה ב') תהיינה מדורגות בעתיד, יצוין כי בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), במידה שדירוג אגרות החוב (סדרה ב') ירד מתחת לדירוג

[17] לפי סעיף 8.5.1 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה מיום 25 במאי 2021, 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) 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) ("**חוב נטו**") לבין (2) השווי הבטוחתי של נכסי המקרקעין המשועבדים כשהוא מחושב בהתאם להוראות סעיף 6.4 לשטר הנאמנות.

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

3. פרטים אודות פרויקט כפר שלם ופרויקט פארק הים בהתאם להוראות שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א')

פרויקט 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 למחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), וזאת בשים לב לשעבודים שיצרה החברה בקשר עם פרויקט כפר שלם להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), ראו סעיף 0 לעיל.

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

עד למועד דוח זה החברה שילמה על פי הסכם המכר של פרויקט כפר שלם את מלוא התמורה למוכר בסך של כ- 195 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה בהתאם להוראות ההסכם) ובהתאם נמסרו לה ערבויות בנקאיות על פי חוק המכר דירות (שערכן צמוד למדד תשומות הבניה) ושווין נכון למועד הדוחות הכספיים עומד על כ - 212 מיליון ש"ח. במהלך חודש נובמבר 2022 הדירות בפרויקט נמסרו לחברה.

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 למחזיקי אגרות 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') (כמפורט בסעיף 1.5.3 (ה) לעיל) להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'):

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס: 100% (נתונים באלפי ש"ח)	שנת 2023		שנת 2022
	רבעון 2	רבעון 1	
עלות רכישה התחלתית[18]	58,176	58,176	58,176
עלות שוטפת שהושקעה בתקופה	15,000	-	4,000
סה"כ עלות מצטברת לסוף התקופה	73,176	58,176	58,176
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – יתרת (ביטול יתרת) ערך שנזקפה בתקופה	-	-	-
שווי הוגן בסוף תקופה – מוצג לפי עלות	73,176	58,176	58,176
מועד המסירה הצפוי על פי הסכם המכר	48 חודשים ממועד קבלת ההיתר		
רווח או הפסדי שערוך	--	-	-
מועד השלמה צפוי	יוני 2025	יוני 2025	יוני 2025
עלות השקעה כוללת צפויה[19]	206,740	206,740	206,740
עלות השקעה שטרם הושקעה	137,055	152,055	152,055
אומדן הכנסה שנתית מדמי שכירות[20]	9,000	9,000	9,000
תמהיל דירות לפי מספר חדרים	מס' חדרים		מספר דירות
	5 חדרים		7
	4 חדרים		39
	3 חדרים		26
	2		26

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

עד למועד דוח זה החברה שילמה על פי הסכם המכר של פרויקט פארק הים סך של 70 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה בהתאם להוראות ההסכם) ובהתאם נמסרו לה ערבויות בנקאיות על פי חוק המכר דירות (שערכן צמוד למדד תשומות הבניה) ושווין נכון למועד הדוחות הכספיים עומד על כ – 74.5 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.

---

[18] כולל תשלומים על פי הסכם המכר וכן עלויות נלוות נוספות.

[19] עלויות בגין הנכס על פי הסכם המכר כולל הפרשי הצמדה

[20] 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.

חיים (הרש) פרידמן, יו"ר הדירקטוריון	**ערן עזרא ענבים, מנכ"ל**

תאריך החתימה: 31, באוגוסט 2023

נספח א'

להלן פרטים בקשר עם עדכון הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד של נכסי נדל"ן להשקעה בראשון לציון, אור יהודה ואשדוד וקרקעות בירושלים ובלוד ששימשו את החברה לדוחות הכספיים:

הנכס המוערך	שווי הוגן (במיליוני ש"ח)		זיהוי המעריך (*)	מודל הערכה לפיו פעל מעריך השווי	ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי	
	שווי הנכסים ליום 30.6.2023	שווי הנכסים ליום 31.3.2023				
מתחם מגורים להשכרה מניב בעיר ראשון לציון	503.1	487.9	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין	גישת "היוון ההכנסות" עפ"י היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי מהשכרת הדירות בתוספת הערך הנוכחי של שווי הדירות למכירה עם תום 20 שנות ההשכרה, כאשר שווין של הדירות יחושב ב-"גישת ההשוואה" ביחס לעסקאות מכר של דירות חדשות בסביבה. (ביחס למועד קובע 30.6.23 – נותרו כ- 18.1 שנות השכרה, לאחריהן ניתן יהיה למכור את הדירות).	- יתרת מרווח יזמי בתקופת ההקמה	- ל.ר
					- מקדם דחייה משוקלל לאכלוס ותחילת פעילות	
					- דמי שכירות שאינם מפוקחים של דירות מגורים (במיליוני ש"ח)	- דמי שכירות שנתיים מייצגים לכלל הדירות שאינן מפוקחות של כ-13 מליון ש"ח לשנה 1-5
					- שיעור עליה צפוי בדמי השכירות שאינם מפוקחים בתקופת ההשכרה	- תוספת בשיעור 5% אחת ל – 5 שנים (בנוסף למדד המחירים לצרכן)
					- שיעור התשואה של השכרה דירות למגורים/ שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים בפרויקט	- 4.875
					- שיעור עליה צפוי של מחיר המכירה של דירות מגורים	- 1% לשנה
					- מספר שנים שנותרו עד למועד המימוש הדחוי של הדירות (כולל תקופת הבניה)	- 18.1
					- שווי המלאי (נטו) בסוף תקופת ההשכרה (במיליוני ש"ח)	- 753 מיליון ש"ח לסך הדירות, 3.5 לדירה ממוצעת

הנכס המוערך	שווי הוגן (במיליוני ש"ח)		זיהוי המעריך (*)	מודל הערכה לפיו פעל מעריך השווי	ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי	
	שווי הנכסים ליום 30.6.2023	שווי הנכסים ליום 31.3.2023				
מתחם מגורים להשכרה מניב בעיר אור יהודה	822.8	810.6	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין	גישת "היוון ההכנסות" עפ"י היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי מהשכרת הדירות בתוספת הערך הנוכחי של שווי הדירות למכירה עם תום 20 שנות ההשכרה, כאשר שווין של הדירות יחושב ב-"גישת ההשוואה" ביחס לעסקאות מכר של דירות חדשות בסביבה. (ביחס למועד קובע 30.6.22 – נותרו כ- 18.1 שנות השכרה, לאחריהן ניתן יהיה למכור את הדירות).	- יתרת מרווח יזמי בתקופת ההקמה	- ל.ר
					- מקדם דחייה משוקלל לאכלוס ותחילת פעילות	
					- דמי שכירות שאינם מפוקחים של דירות מגורים (במיליוני ש"ח)	- דמי שכירות שנתיים מייצגים לכלל הדירות שאינן מפוקחות של כ-14.7 לשנה 1-5
					- שיעור עליה צפוי בדמי השכירות שאינם מפוקחים בתקופת ההשכרה	- תוספת בשיעור 5% אחת ל – 5 שנים (בנוסף למדד המחירים לצרכן)
					- שיעור התשואה של השכרה דירות למגורים/ שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים בפרויקט	- 4.75%
					- שיעור עליה צפוי של מחיר המכירה של דירות מגורים	- 1% לשנה
					- מספר שנים שנותרו עד למועד המימוש הדחוי של הדירות (כולל תקופת הבניה)	- 18.1
					- שווי המלאי (נטו) בסוף תקופת ההשכרה (במיליוני ש"ח)	- 1,239 מיליון ש"ח לסך הדירות, 3.4 מיליון ש"ח לדירה ממוצעת

הנכס המוערך	שווי הוגן (במיליוני ש"ח)		זיהוי המעריך (*)	מודל הערכה לפיו פעל מעריך השווי	ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי	
	שווי הנכסים ליום 30.6.2023	שווי הנכסים ליום 31.3.2023				
מתחם מגורים להשכרה מניב בעיר אשדוד	233	221.1	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין	גישת "היוון ההכנסות" עפ"י היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי מהשכרת הדירות בתוספת הערך הנוכחי של שווי הדירות למכירה עם תום 20 שנות ההשכרה, כאשר שווין של הדירות יחושב ב-"גישת ההשוואה" ביחס לעסקאות מכר של דירות חדשות בסביבה. (ביחס למועד קובע 30.6.22 – נותרו כ- 14.8 שנות השכרה, לאחריהן ניתן יהיה למכור את הדירות).	- יתרת מרווח יזמי בתקופת ההקמה	- ל.ר
					- מקדם דחייה משוקלל לאכלוס ותחילת פעילות	
					- דמי שכירות שאינם מפוקחים של דירות מגורים (במיליוני ש"ח)	- דמי שכירות שנתיים מייצגים לכלל הדירות שאינן מפוקחות של כ-6.2 מיליון ש"ח לשנה 5-1
					- שיעור עליה צפוי בדמי השכירות שאינם מפוקחים בתקופת ההשכרה	- תוספת בשיעור 1% לשנה (בנוסף למדד המחירים לצרכן)
					- שיעור התשואה של השכרה דירות למגורים/ שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים בפרויקט	- 4.875%
					- שיעור עליה צפוי של מחיר המכירה של דירות מגורים	- 1% לשנה
					- מספר שנים שנותרו עד למועד המימוש הדחוי של הדירות (כולל תקופת הבניה)	- 14.8
					- שווי המלאי (נטו) בסוף תקופת ההשכרה (במיליוני ש"ח)	- 323 מיליון ש"ח לסך הדירות, 2.8 מיליון ש"ח לדירה ממוצעת

הנכס המוערך	שווי הוגן (במיליוני ש"ח)		זיהוי המעריך (*)	מודל הערכה לפיו פעל מעריך השווי	ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי	
	שווי הנכסים ליום 30.6.2023	שווי הנכסים ליום 31.3.2023				
פרויקט ביזום עצמי להקמת נכס מגורים להשכרה בשכונת בן שמן בעיר לוד	296.8	326	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין	ביחס ליח"ד המיועדות להשכרה גישת "היוון ההכנסות" עפ"י היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי מהשכרת הדירות בתוספת הערך הנוכחי של שווי הדירות למכירה עם תום 15 שנות ההשכרה, כאשר שווין של הדירות יחושב ב-"גישת ההשוואה" ביחס לעסקאות מכר של דירות חדשות בסביבה. ביחס ליח"ד הניתנות למכירה בוצע תחשיב לפי גישת ההשוואה.	- יתרת מרווח יזמי בתקופת ההקמה	- מרווח יזמי בשיעור 15% בגין יח"ד בשוק החופשי ו-12% בגין יח"ד המיועדות להשכרה
					- מקדם דחייה משוקלל לאכלוס ותחילת פעילות	
					- דמי שכירות שאינם מפוקחים של דירות מגורים (במיליוני ש"ח)	- דמי שכירות שנתיים מייצגים לכלל הדירות שאינן מפוקחות של כ-12 מיליון ש"ח לשנה 5-1 (בגין יח"ד המיועדות להשכרה)
					- שיעור עליה צפוי בדמי השכירות שאינם מפוקחים בתקופת ההשכרה	- תוספת בשיעור 1% לשנה (בנוסף למדד המחירים לצרכן)
					- שיעור התשואה של השכרה דירות למגורים/ שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים בפרויקט	- 5%
					- שיעור עליה צפוי של מחיר המכירה של דירות מגורים	- 1% לשנה
					- מספר שנים שנותרו עד למועד המימוש הדחוי של הדירות (כולל תקופת הבניה)	- 18
					- שווי המלאי (נטו) בסוף תקופת ההשכרה (במיליוני ש"ח)	- 1,014 מיליון ש"ח לסך יח"ד המיועדות להשכרה, 3 מיליון ש"ח לדירה ממוצעת

הנכס המוערך	שווי הוגן (במיליוני ש"ח)		זיהוי המעריך (*)	מודל הערכה לפיו פעל מעריך השווי	ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי	
	שווי הנכסים ליום 30.6.2023	שווי הנכסים ליום 31.3.2023				
פרויקט ביזום עצמי להקמת נכס מגורים להשכרה בשכונת צומת פת בעיר ירושלים	323.8	357	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין	ביחס ליח"ד המיועדות להשכרה גישת "היוון ההכנסות" עפ"י היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי מהשכרת הדירות בתוספת הערך הנוכחי של שווי הדירות למכירה עם תום 20 שנות ההשכרה, כאשר שווין של הדירות יחושב ב-"גישת ההשוואה" ביחס לעסקאות מכר של דירות חדשות בסביבה.	- יתרת מרווח יזמי בתקופת ההקמה	- מרווח יזמי בשיעור 15% בגין יח"ד המיועדות להשכרה
					- מקדם דחייה משוקלל לאכלוס ותחילת פעילות	
					- דמי שכירות שאינם מפוקחים של דירות מגורים (במיליוני ש"ח)	- דמי שכירות שנתיים מייצגים לכלל הדירות שאינן מפוקחות של כ-24 מיליון ש"ח לשנה 5-1 (בגין יח"ד המיועדות להשכרה)
					- שיעור עליה צפוי בדמי השכירות שאינם מפוקחים בתקופת ההשכרה	- תוספת בשיעור 1% לשנה (בנוסף למדד המחירים לצרכן)
					- שיעור התשואה של השכרה דירות למגורים/ שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים בפרויקט	- 5.1%
					- שיעור עליה צפוי של מחיר המכירה של דירות מגורים	- 1% לשנה
					- מספר שנים שנותרו עד למועד המימוש הדחוי של הדירות (כולל תקופת הבניה)	- 23
					- שווי המלאי (נטו) בסוף תקופת ההשכרה (במיליוני ש"ח)	- 1,335 מיליון ש"ח לסך יח"ד המיועדות להשכרה, 3.7 מיליון ש"ח לדירה ממוצעת

הנכס המוערך	שווי הוגן (במיליוני ש"ח)		זיהוי המעריך (*)	מודל הערכה לפיו פעל מעריך השווי	ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי	
	שווי הנכסים ליום 30.6.2023	שווי הנכסים ליום 31.3.2023				
פרויקט בהקמה אשקלון אגמים	145.5	101	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין	ביחס ליח"ד המיועדות להשכרה גישת "היוון ההכנסות" עפ"י היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי מהשכרת הדירות בתוספת הערך הנוכחי של שווי הדירות למכירה עם תום 15 שנות ההשכרה, כאשר שווין של הדירות יחושב ב-"גישת ההשוואה" ביחס לעסקאות מכר של דירות חדשות בסביבה. ביחס ליח"ד הניתנות למכירה בוצע תחשיב לפי גישת ההשוואה.	- יתרת מרווח יזמי בתקופת ההקמה	- 9% מרווח יזמי
					- מקדם דחייה משוקלל לאכלוס ותחילת פעילות	
					- דמי שכירות שאינם מפוקחים של דירות מגורים (במיליוני ש"ח)	- דמי שכירות שנתיים מייצגים לכלל הדירות שאינן מפוקחות של כ-3.4 מיליון ש"ח לשנה 5-1 (בגין יח"ד המיועדות להשכרה)
					- שיעור עליה צפוי בדמי השכירות שאינם מפוקחים בתקופת ההשכרה	- תוספת בשיעור 1% לשנה (בנוסף למדד המחירים לצרכן)
					- שיעור התשואה של השכרה דירות למגורים/ שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים בפרויקט	- 5.5%
					- שיעור עליה צפוי של מחיר המכירה של דירות מגורים	- 1% לשנה
					- מספר שנים שנותרו עד למועד המימוש הדחוי של הדירות (כולל תקופת הבניה)	- 16
					- שווי המלאי (נטו) בסוף תקופת ההשכרה (במיליוני ש"ח)	- 215 מיליון ש"ח לסך יח"ד המיועדות להשכרה, 2.15 מיליון ש"ח לדירה ממוצעת

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



ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2023

אזורים Living

שכירות ארוכת טווח

דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2023

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים	2
הדוחות הכספיים:	
תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים	3
תמצית דוחות רווח או הפסד ורווח כולל ביניים מאוחדים	4
תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים	5-6
תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים	7-8
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים	8-11

Deloitte.

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ וחברה מאוחדת שלה (להלן - החברה) הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 ביוני 2023 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד והרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת המידע הכספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

פסקת הדגש עניין

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 4 בדבר הצגה מחדש של הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, על מנת לשקף בהם תיקון טעות באומדן השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה לאותו מועד, המסתכמת לסך של 29.5 מיליון ש"ח.

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

תל אביב, 31 באוגוסט 2023

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

	30 ביוני		31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח		
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	67,880	286,113	257,551
פיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים	51,134	62,703	58,863
לקוחות וחייבים אחרים	28,957	896	906
סה"כ נכסים שוטפים	**147,971**	**349,712**	**317,320**
נכסים בלתי שוטפים			
פיקדונות לזמן ארוך מוגבלים בשימוש	11,040	8,496	8,630
נדל"ן להשקעה מניב	1,815,314	1,441,200	1,772,500
נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע	1,160,567	1,198,282	1,144,621(*)
אופציה לרכישת נדל"ן להשקעה	8,651	5,525	8,651
רכוש קבוע	21	21	21
סה"כ נכסים בלתי שוטפים	**2,995,593**	**2,653,524**	**2,934,423**
סה"כ נכסים	**3,143,564**	**3,003,236**	**3,251,743**
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים	455,826	99,413	99,447
חלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים	10,491	10,178	12,480
חלויות שוטפות של אגרות חוב	4,982	3,179	4,867
ספקים, קבלנים ונותני שירותים	23,901	6,805	15,324
זכאים אחרים ויתרות זכות	27,115	31,932	33,389(*)
סה"כ התחייבויות שוטפות	**522,315**	**151,507**	**165,507**
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	392,701	320,477	323,959
אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	1,244,359	1,453,003	1,742,453
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	**1,637,060**	**1,773,480**	**2,066,412**
הון			
הון מניות	7,110	6,210	7,110
פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו	720,571	629,102	720,571
יתרת רווח	256,508	442,937	292,143(*)
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	**984,189**	**1,078,249**	**1,019,824**
סה"כ התחייבויות והון	**3,143,564**	**3,003,236**	**3,251,743**

(*) הוצג מחדש- ראה באור 4.

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 באוגוסט 2023

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

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח				
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
הכנסות דמי שכירות, אחזקת וניהול נכסים	28,674	23,478	14,509	11,857	48,620
עלות השירותים והוצאות אחזקה	(2,319)	(2,350)	(1,008)	(1,126)	(4,943)
רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	**26,355**	**21,128**	**13,501**	**10,731**	**43,677**
עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(12,566)	131,864	(2,486)	53,700	8,026(*)
הוצאות פרסום ושיווק	(349)	(399)	(46)	(262)	(1,413)
הוצאות הנהלה וכלליות	(13,796)	(12,222)	(6,972)	(6,532)	(26,406)(*)
הוצאות אחרות, נטו	-	-	-	-	(74)
רווח (הפסד) מפעולות	**(356)**	**140,371**	**3,997**	**57,637**	**23,810**
הכנסות מימון	3,511	420	1,206	367	3,968
הוצאות מימון	(38,792)	(39,240)	(20,201)	(23,558)	(77,021)
הוצאות מימון, נטו	**(35,281)**	**(38,820)**	**(18,995)**	**(23,191)**	**(73,053)**
רווח (הפסד) נקי ורווח (הפסד) כולל לתקופה	**(35,637)**	**101,551**	**(14,998)**	**34,446**	**(49,243)(*)**
רווח (הפסד) בסיסי למניה					
רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)	(0.50)	1.64	(0.21)	0.55	(0.78)(*)
כמות המניות ששימשה לחישוב הרווח הבסיסי למניה	**71,100,220**	**62,100,000**	**71,100,220**	**62,100,000**	**62,913,719**
רווח (הפסד) מדולל למניה					
רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)	(0.50)	1.48	(0.21)	0.50	(0.78)(*)
כמות המניות ששימשה לחישוב הרווח המדולל למניה	**71,100,220**	**70,470,630**	**71,100,220**	**71,158,236**	**62,913,719**

(*) הוצג מחדש- ראה באור 4.

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

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

	הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח אופציות	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 בינואר, 2023	**7,110**	**705,892**	**7,771**	**(2,732)**	**9,640**	**292,143 (*)**	**1,019,824**
סה"כ הפסד כולל לתקופה	-	-	-	-	-	(35,637)	(35,637)
יתרה ליום 30 ביוני, 2023	**7,110**	**705,892**	**7,771**	**(2,732)**	**9,640**	**256,508**	**984,189**

(*) הוצג מחדש- ראה באור 4.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח אופציות	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	**6,210**	**616,091**	**6,103**	**(2,732)**	**-**	**341,386**	**967,058**
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	-	101,551	101,551
רכיב הוני של אג"ח להמרה שהונפק בתקופה	-	-	-	-	9,640	-	9,640
יתרה ליום 30 ביוני, 2022	**6,210**	**616,091**	**6,103**	**(2,732)**	**9,640**	**442,937**	**1,078,249**

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

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

	הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח אופציות	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 באפריל, 2023	**7,110**	**705,892**	**7,771**	**(2,732)**	**9,640**	**(*)271,504**	**999,187**
סה"כ הפסד כולל לתקופה	-	-	-	-	-	(14,998)	(14,998)
יתרה ליום 30 ביוני, 2023	**7,110**	**705,892**	**7,771**	**(2,732)**	**9,640**	**256,508**	**984,189**

(*) הוצג מחדש- ראה באור 4.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח אופציות	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 באפריל, 2022	**6,210**	**616,091**	**6,103**	**(2,732)**	**9,640**	**408,491**	**1,043,803**
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	-	34,446	34,446
יתרה ליום 30 ביוני, 2022	**6,210**	**616,091**	**6,103**	**(2,732)**	**9,640**	**442,937**	**1,078,249**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)

	הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח אופציות	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	**6,210**	**616,091**	**6,103**	**(2,732)**	**-**	**341,386**	**967,058**
סה"כ הפסד כולל לשנה	-	-	-	-	-	(*)(49,243)	(*)(49,243)
הנפקת מניות לציבור, נטו (**)	900	89,801	-	-	-	-	90,701
הנפקת כתבי אופציה	-	-	1,668	-	-	-	1,668
רכיב הוני של אג"ח להמרה שהונפק בשנה	-	-	-	-	9,640	-	9,640
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	**7,110**	**705,892**	**7,771**	**(2,732)**	**9,640**	**292,143**	**1,019,824**

(*) הוצג מחדש- ראה באור 4.

(**) מוצג בנטו לאחר הוצאות הנפקה בסך של כ-2 מיליון ש"ח (כולל שווי אופציות בסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח שהוענקו לחברת הניהול).

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

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח				
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח (הפסד) נקי לתקופה מפעילות נמשכת	**(35,637)**	**101,551**	**(14,998)**	**34,446**	**(49,243)(*)**
התאמות					
הוצאות אחרות	-	-	-	-	74
ירידה (עליה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	12,566	(131,864)	2,486	(53,700)	(8,026)(*)
הוצאות מימון, נטו	35,281	38,820	18,995	23,191	73,053
קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים	505	(658)	(58)	(803)	(668)
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים	312	(929)	699	(112)	130
גידול (קיטון) בזכאים אחרים ויתרות זכות	(1,101)	3,460	(1,159)	(2,350)	4,948(*)
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת	**11,926**	**10,380**	**5,965**	**672**	**20,268**
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה					
רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע	(64,755)	(722,806)	(45,799)	(300,248)	(1,108,985)
תמורה מביטול עסקת רכישת קרקע	2,330	-	2,330	-	-
שינוי בפיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים בבנקים, נטו	7,729	(36,888)	11,520	33,654	(33,048)
ריבית שהתקבלה במזומן	3,511	420	1,206	367	2,975
שינוי בפקדונות לזמן ארוך	(2,410)	(6,876)	(986)	(3,450)	(7,010)
מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(53,595)**	**(766,150)**	**(31,729)**	**(269,677)**	**(1,146,068)**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
תמורה מהנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה בניכוי הוצאות הנפקה	66,851	176,502	66,851	(9)	176,467
תמורה (עלויות) בגין הנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה	-	-	-	-	92,369
קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים	-	790,487	-	437,471	1,063,049
פירעון אגרות חוב לזמן ארוך	(4,113)	-	(2,491)	-	-
פירעון הלוואות לזמן ארוך לבנקים ומוסדות פיננסיים	(167,445)	(2,197)	(2,613)	(1,840)	(4,608)
ריבית ששולמה	(43,295)	(14,330)	(18,587)	(9,191)	(35,347)
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	**(148,002)**	**950,462**	**43,160**	**426,431**	**1,291,930**
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(189,671)	194,692	17,396	157,426	166,130
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	257,551	91,421	50,484	128,687	91,421
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**67,880**	**286,113**	**67,880**	**286,113**	**257,551**

(*) הוצג מחדש- ראה באור 4.

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

נספח א' – פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח				
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי	23,758	7,454	23,758	3,348	(*)14,936
גריעת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים	28,556	-	-	-	-

(*) הוצג מחדש- ראה באור 4.

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

ביאור 1 - כללי

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), התשכא-1961 (להלן - "**הפקודה**").

קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב, כגון: דירות מגורים להשכרה בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשיה וכדומה. מטרה נוספת של קרן להשקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה (ראו ביאור 13 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022). בעלי המניות בקרן להשקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות.

בהתאם לסעיף 3א64 לפקודה, חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 3א64(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין. למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, החברה עוסקת בנדל"ן מניב ומחזיקה בפרויקטים של דירות מגורים להשכרה ושטחי שירותים נלווים חלקם מניבים וחלקם בשלבי פיתוח בישראל. ליום 30 ביוני 2023 החברה עומדת בתנאים ובמגבלות המפורטים בסעיף 3א64(א) לפקודה.

למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, אזורים בנין (1965) בע"מ, חברה פרטית בשליטת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה), מחזיקה (במישרין ובעקיפין) בכ- 36.29% מהונה המונפק של החברה (ללא דילול). בעל השליטה בחברת אזורים הינו מר הרשי פרידמן ובני משפחתו, באמצעות חברת אדרים סטאר בע"מ.

ניירות הערך של החברה (מניות ואגרות חוב) רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

פעילות החברה מתמקדת בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, דהיינו, רכישת והקמת דירות למגורים ונכסי נדל"ן הנלווים אליהן כגון: שטחים מסחריים, חנויות וכיו"ב, השכרתם ומתן שירותים הנלווים להשכרתם. בנוסף החברה עשויה להשקיע גם בהשקעות נוספות המותרות לקרן השקעות במקרקעין, לרבות נדל"ן מסחרי מניב.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים הביניים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 (להלן - "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

הדוחות אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 31 באוגוסט, 2023.

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.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

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 לשוויו 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 שההשפעה קיימת) בהתבסס על השמאות החיצונית האחרונה שבוצעה וביצוע התאמות לחלוף הזמן על בסיס ההנחות שבאותה שמאות על ידי השמאי הפנימי של החברה.

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

ליום 30 ביוני, 2023 עדכנה החברה את השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה שלה בהתבסס על הערכות שווי שביצעה על ידי שמאי חיצוני. בתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו מועד נרשמה ירידת ערך בסכום כולל של כ- 12.6 מיליון ש"ח וכ- 2.5 מיליון ש"ח, בהתאמה, בעקבות התאמות שווי הוגן, בעיקר בגין גידול בשווי ההוגן לתקופות של שישה ושלושה חודשים של הפרויקטים באור יהודה (גידול בסך של כ- 14.1 מיליון ש"ח וסך של כ-12.2 מיליון ש"ח בהתאמה), אשדוד (גידול בסך של כ-12.4 מיליון ש"ח ו-11.9 מיליון ש"ח בהתאמה), ראשון לציון (גידול בסך של כ-16.3 מיליון ש"ח ו-15.2 מיליון ש"ח בהתאמה), אשקלון (גידול בסך של כ- 12.6 מיליון ש"ח ו-13.6 מיליון ש"ח בהתאמה) הנובעים בעיקר בעליה במחירי הדירות וקיצור התקופה עד למועד המימוש העתידי.
מנגד בוצעו התאמות שווי הוגן לירידת ערך נכסים בתקופות של שישה ושלושה חודשים בפרויקטים בלוד הרובע הבינלאומי (קיטון בסך של כ-10 מיליון ש"ח), לוד בן שמן (קיטון בסך של כ- 32.5 מיליון ש"ח ו-25.8 מיליון ש"ח בהתאמה) וצומת פת בירושלים (קיטון בסך של כ-25.9 מיליון ש"ח ו-20 מיליון ש"ח בהתאמה) הנובעים בעיקר מגידול בעלויות ההקמה הצפויות והפחתת עלויות אשראי שהוונו.
כמו כן, החברה בחנה את הצורך בעדכון שווי של יתר נכסי הנדל"ן להשקעה למועד הדוח ומצאה כי נכון ליום 30 ביוני 2023 לא חל שינוי מהותי בהנחות שעמדו בבסיס הערכות השווי של יתר נכסי החברה ביחס למועד האחרון בו נערכו להם הערכות שווי.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. המדיניות החשבונאית של החברה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות שיושמה בדוחות השנתיים של החברה לשנת 2022.

ב. שיעורי השינויים במדדים ובשערי חליפין:

	מדד המחירים לצרכן "בגין"	מדד המחירים לצרכן "ידוע"
	%	%
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:		
ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	2.17	2.46
ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)	3.22	3.13
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:		
ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	0.97	1.36
ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)	1.73	1.93
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	5.26	5.28
מדד (בנקודות) ליום 30 ביוני 2023	110.68	110.68

ביאור 4 - הצגה מחדש

איתור טעות ומאפייניה

במסגרת עריכת הדוחות הכספיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני, 2023 ובחינת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה למועד זה, התגלה על ידי החברה כי נפלה טעות תחשיבית בחלק מהערכות שווי, אשר נערכו על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי בעל, כישורים מקצועיים, ידע, מומחיות וניסיון מתאימים ("מעריך השווי"), ואשר שימשו לקביעת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 (בעיקר שלוש קרקעות בייעוד לדיור להשכרה ארוכת טווח בישראל) ("השומות המקוריות").
הטעות התחשיבית שהתגלתה נוגעת לאופן יישום מודל התחשיב השמאי לקביעת השווי ההוגן של ארבעת הנכסים הבאים: אגמים באשקלון (פרויקט בהקמה), צומת פת בירושלים (קרקע), נופי בן שמן בלוד (קרקע) והרובע הבינלאומי בלוד (קרקע) ("הקרקעות").
שווין ההוגן של הקרקעות נאמד בהתאם לגישת החילוץ - השווי השיורי המתקבל לאחר קביעת שווי הנכס כבנוי (כולל מע"מ), הפחתת רווח יזמי מקובל והפחתת עלויות ההקמה (הכוללות מע"מ). במסגרת תחשיב השווי כאמור התווסף בשוגג לשווי השיורי שהתקבל רכיב מע"מ (בשיעור של 17%), וזאת על אף שכלל המרכיבים ששימשו לחילוץ השווי כבר כללו את רכיב המע"מ.
יובהר, כי בשלב עריכת השומות המקוריות, ובטרם אושרו ופורסמו הדוחות הכספיים לשנת 2022, ביצעו החברה ומעריך השווי בחינות סבירות של הפרמטרים, ההנחות והאומדנים, אשר שימשו לצורך עריכתן. כן בוצעה בחינת סבירות של שווין ההוגן הכולל של הקרקעות שנקבע בשומות המקוריות, בין היתר, ביחס להערכות שווי פומביות של נכסים דומים אחרים, וביחס לשווי קרקע ליחידת דיור להשכרה הנגזר מעסקאות רלבנטיות לרכישת קרקעות בייעוד לדיור להשכרה ארוכת טווח במיקום ובמאפיינים דומים לקרקעות החברה.
על בסיס האמור לעיל, הגיעו דירקטוריון החברה והנהלתה למסקנה כי השווי שנקבע בשומות המקוריות שיקף את שווין ההוגן של הקרקעות ליום 31 בדצמבר 2022.

בחינה מחודשת של מעריך השווי

עם איתור הטעות התחשיבית, בוצעה על ידי מעריך השווי בחינה מקיפה חוזרת, במסגרתה הוא בחן את כלל הנחות העבודה ששימשו אותו במודל הערכות השווי המקוריות, ובעיקרן: שיעורי היוון; שיעור צמיחה בתקופת ההקמה; שיעור צמיחה בתקופת ההנבה; שיעור הרווח היזמי; ועלויות הבניה. לאחר בחינתו החוזרת הגיע מעריך השווי למסקנה, כי נכון היה להעלות את שיעור הצמיחה בתקופת ההקמה בלבד, לשיעור של 2.5% חלף 1% שנקבע בשומות המקוריות ולהגדיל את עלויות ההקמה בפרויקט בירושלים.

השווי ההוגן המעודכן ליום 31 בדצמבר 2022 של הקרקעות שנאמדו מחדש על ידי מעריך השווי, בהתבסס על תוצאות הבחינה החוזרת שערך, הסתכם לסך של 863.5 מיליון ש"ח, לעומת שווי הוגן, על פי השומות המקוריות וכפי שדווח בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, בסך של 893 מיליון ש"ח (הפחתה של 29.5 מיליון ש"ח).

בתום הבחינה המקיפה החוזרת, ועל בסיס המוצג לעיל, הגיע מעריך השווי למסקנה כי על אף הטעות התחשיבית, השווי שנקבע לקרקעות בשומות המקוריות ליום 31 בדצמבר 2022 נמצא בטווח הסביר של השווי ההוגן לאותו מועד.

מינוי מעריך שווי נוסף לתיקוף השווי ההוגן

במקביל לבחינה החוזרת של מעריך השווי, ומתוך מטרה לתקף את השווי ההוגן המעודכן של הקרקעות שהוא קבע, פנתה החברה למעריך שווי בלתי תלוי נוסף, בעל כישורים מקצועיים, ידע, מומחיות וניסיון מתאימים ("מעריך השווי הנוסף"), בבקשה לבחון את שווי הקרקעות (למעט נכס אגמים אשקלון הנמצא בהקמה) ליום 31 בדצמבר 2022 ולערוך חוות דעת המתייחסת לשווין ההוגן בהתאם לתקן 14.0 "פרוט מזערי נדרש בסקירה של שומת מקרקעין (review)", אשר פורסם על ידי מועצת שמאי המקרקעין והועדה לתקינה שמאית. במסגרת הפניה כאמור התבקש מעריך השווי הנוסף לערוך תחשיב שווי הוגן נפרד, לרבות קביעת המודל השמאי המיטבי, הנחות המודל, הפרמטרים והאומדנים הנדרשים ליישומו, תוך התחשבות וניתוח מידע שוק רלבנטי; והכל בהתאם לשיקול דעתו המקצועי הבלעדי.

השווי ההוגן של הקרקעות ליום 31 בדצמבר 2022 אותו קבע מעריך השווי הנוסף נמצא במתאם גבוה מאד לשווי ההוגן המעודכן לאותו מועד אותו קבע מעריך השווי, באופן שהפער בין שני הערכים (המעודכן והמתקף) נמצא בטווח הסביר של סטיית אומדן שמאית מקובלת. בהקשר זה ראו באור 1.2. לדוחות הכספיים לשנת 2022 בדבר שימוש באומדנים בעריכת דוחות כספיים.

השלכות הטעות על הדוחות הכספיים לשנת 2022

להלן השלכות הטעות לשנת 2022 (במיליוני ש"ח), אשר הסתכמה לסך של 29.5 מיליון ש"ח:

סעיף	סכום שדווח	סכום שהיה צריך לדווח	שיעור הטעות ביחס לסכום שדווח	שיעור הטעות ביחס לסכום שהיה צריך לדווח
סך נכסים	3,281	3,253	0.85%	0.86%
סך נכסי נדל"ן להשקעה (מניב ובהקמה)	2,955	2,927	0.95%	0.96%
ירידת ערך של הקרקעות	(245)	(274)	11.8%	10.6%
הון עצמי	1,049	1,021	2.67%	2.74%
הפסד כולל לשנה	20	48	140%	58%

לאור ההשפעה המהותית של הטעות על ההפסד וההפסד הכולל של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, תיאמה החברה בדרך של הצגה מחדש את דוחותיה הכספיים למועד ולשנה זו, על מנת לשקף בהם למפרע את השלכות תיקון הטעות באומדן השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה לאותו מועד, המסתכמת לסך של 29.5 מיליון ש"ח, על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה

השלכות הטעות על הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

	ליום 31 בדצמבר 2022		
	לפני התיקון	השינוי	לאחר התיקון
	אלפי ש"ח		
נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע	1,174,121	(29,500)	1,144,621
זכאים אחרים ויתרות זכות	33,415	(26)	33,389
עודפים	321,617	(29,474)	292,143
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	1,049,298	(29,474)	1,019,824

	ליום 01 באפריל 2023		
	כפי שדווח בעבר	השינוי	כמדווח בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח		
עודפים	300,932	(29,426)	271,506
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	1,028,613	(29,426)	999,187

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		
	לפני התיקון	השינוי	לאחר התיקון
	אלפי ש"ח		
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	37,547	(29,521)	8,026
הוצאות הנהלה וכלליות	(26,453)	47	(26,406)
רווח מפעולות	**53,284**	**(29,474)**	23,810
הפסד נקי והפסד כולל לתקופה	**(19,767)**	**(29,474)**	**(49,243)**
הפסד בסיסי למניה (בש"ח)	(0.31)	(0.47)	(0.78)

ביאור 5 - נדל"ן להשקעה

<u>פרויקט בת ים מעונות סטודנטים</u>

בהמשך לאמור בביאור 6(ו) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, בשל הדחיות שנבעו מתת"ל 103 והדחיות הנוספות שנבעו מהימצאותו של צינור הניקוז, במהלך חודש מרץ 2023, נחתם הסכם בין החברה לבין עיריית בת ים, הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ותאגיד המים העירוני מי בת ים, לבטל את ההתקשרות בהסכם הפיתוח וחכירת קרקע בקשר עם הקמת מעונות הסטודנטים כנגד: השבת התשלום ששולם בגין חכירת המקרקעין בתוספת ריבית והצמדה (בכפוף לאישור התב"ר על ידי משרד הפנים), השבת סכום היטל ההשבחה ששולם בתוספת ריבית והצמדה בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ריבית על תשלומי חובה) וכן השבת תשלום דמי ההקמה ששולמו בהתאם לתעריפי שנת 2023 ללא הפרשי ריבית והצמדה. בגין רכיב המע"מ ששולם התחייבה העיריה לפנות לרשויות המע"מ (לצורך השבתו).
בשל האמור, במהלך חודש מרץ 2023 גרעה החברה את הפרויקט מיתרת נכסי הנדל"ן להשקעה וזאת כנגד סכום ההשבה בסך של כ- 30.9 מיליון ש"ח.
במהלך חודש יוני 2023 הושב לחברה סך של כ- 2.3 מיליון ש"ח מכספי ביטול העסקה וזאת בגין היטל השבחה ובגין דמי ההקמה.
נכון ליום 30 ביוני 2023 סכום ההשבה מוצג בסעיף חייבים בסך של כ- 28.5 מיליון ש"ח.
יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, התב"ר להשבת הכספים ששולמו בגין המקרקעין טרם אושר ע"י משרד הפנים.

ביאור 5 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

הלוואות בקשר עם פרויקטים נופי בן שמן, לוד והרובע הבינלאומי לוד

במהלך חודש מרץ 2023, בעקבות ירידה בשווין של הקרקעות בשכונת נופי בן שמן וברובע הבינלאומי בלוד, הגיעה החברה להסכמות עם הבנקים שהעמידו מימון לרכישתן, לפיהן תותאמנה ההלוואות שהועמדו לחברה למימון רכישת הנכסים, כך שכל הלוואה תשקף שיעור של 80% ו-75% משוויו המעודכן של כל נכס בהתאמה. בעקבות כך, בחודש מרץ 2023 פרעה החברה בפירעון מוקדם חלק מההלוואות בסך כולל של 160 מיליון ש"ח. למידע נוסף ראו ביאורים 8(ב)(4) ו- 8(ב)(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביאור 6 - הקצאת אופציות לחברת הניהול

בהמשך לאמור בביאור 14(ז) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, בדבר הנפקה של 9,000,220 מניות רגילות של החברה בדרך של זכויות, אשר בהתאם להנפקה זו, התגבשה זכאותה של חברת הניהול להקצאת 450,011 אופציות הניתנות למימוש למניות החברה, במהלך חודש פברואר 2023 התקבל אישור הבורסה לרישום סך של כ- 396,010 מניות רגילות שתנבענה ממימוש האופציות כאמור.
יתרת האופציות להן זכאית חברת הניהול כאמור, בסך של כ- 54,001 אופציות, יכול שתוקצינה למנכ"ל החברה בהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות עמו, וזאת על פי בקשת חברת הניהול ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על-פי דין.

ביאור 7 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

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

במהלך חודש מאי 2023, ביצעה החברה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בסך של 75 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת של החברה (אגרות החוב (סדרה א') במחיר של 89.5 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה א') אשר משקף תשואה לפדיון בשיעור של 3.72%, ובתמורה כוללת ברוטו בסך של כ- 67.1 מיליון ש"ח, כך שלמועד אישור דוחות כספיים ביניים אלה ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') של החברה במחזור הינו 223.2 מיליון ש"ח ערך נקוב.

במסגרת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א'), שעבדה החברה, בנוסף לבטוחות הקיימות, זכויות ביחס לנכס מקרקעין בפרויקט פארק הים בבת ים, שבו רכשה החברה 98 יחידות דיור אשר נכון למועד הדוח נמצאות בשלבי בניה (למידע נוסף אודות פרויקט פארק הים בבת ים, ראה ביאור 6ה' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022).

ביאור 7 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

אגרות החוב הנוספות תהיינה שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה א') שהיו קיימות טרם הרחבת הסדרה ומהוות סדרה אחת לכל דבר ועניין.

נכון למועד חתימת הדוח, מתוך תמורת ההנפקה בסך של כ- 67.1 מיליון ש"ח, הופקדה בידי נאמן אגרות החוב סדרה א' סך של 32 מיליון ש"ח, וזאת עד רישום הערות האזהרה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') בפרויקט כפר שלם (נכון למועד הדוח, בפרויקט כפר שלם שועבדו לטובת נאמן אגרות החוב סדרה א' ערבויות חוק המכר אשר תתבטלנה בעת רישום הערות האזהרה).

ביאור 8 - 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 (בס"ק זה: "בקשת האישור" ו – "חוק החברות", בהתאמה) אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו על ידי בעל מניות בחברה כנגד החברה, חברת הניהול של החברה, אזורים חברה להשקעות בפתוח ובנין בע"מ (להלן – אזורים) ונושאי משרה ודירקטורים בחברה. עניינה של התביעה נשוא בקשת האישור נוגע להליך אישורן של שלוש עסקאות במסגרתן רכשה החברה קרקעות לדיור להשכרה במסגרת מכרזים פומביים של רשות מקרקעי ישראל והחברה הממשלתית דירה להשכיר, בטענה, כביכול, כי הנן עסקאות עם בעלי עניין אשר היו טעונות אישורים מיוחדים לפי הוראות הפרק החמישי לחלק השישי לחוק החברות, לאור קיומו של עניין אישי לכאורה בעסקאות אלו של אזורים (אשר מחזיקה, בעקיפין בכ- 36.29% ממניות החברה), חברת הניהול (שהינה תאגיד בשליטת אזורים) ונושאי המשרה בחברה הממונים על-ידי חברת הניהול, בשל זכאותה של חברת הניהול לדמי ניהול ודמי ניהול הייזום מהחברה הנגזרים מהיקף הנכסים והנכסים בהקמה של החברה ומגיוסי הון וניירות ערך המירים למניות של החברה.

במסגרת בקשת האישור נתבקשו סעדים שונים, וביניהם: הצהרה לפיה משלטענת המבקש לא נתקבלו לכאורה האישורים המיוחדים הנדרשים בדין לעסקאות, הרי שמדובר בעסקאות בלתי חוקיות, פיצוי החברה על-ידי המשיבים בגין נזקים שנגרמו לה לכאורה מביצוע העסקאות לרבות בגין ירידת ערך של הנכסים בסך המוערך על ידי המבקש בכ-250 מיליון ש"ח נכון לסוף שנת 2022, הצהרה לפיה התגמולים ששולמו וישולמו לחברת הניהול בשל ההתקשרות בעסקאות הינם שלא כדין וכפועל יוצא לחייב את חברת הניהול להשיבם לחברה (לגבי חלקם הארי של הסכומים – לכשישולמו, כאשר נכון למועד אישור דוח זה, חלקם הארי של הסכומים טרם שולם) (דמי הניהול השנתיים בגין העסקאות הוערכו על-ידי המבקש בסך של 2-19 מיליון ש"ח ודמי ניהול הייזום בגין העסקאות הוערכו בסך של כ – 53 מיליון ש"ח), ביטול הסכם הניהול והסכם הייזום עם חברת הניהול.

החברה לומדת את בקשת האישור ותגיש את תגובתה כנדרש בהתאם להוראות הדין. כמו כן, בהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של החברה, הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ- 50%.

ביאור 9 - מכשירים פיננסיים

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

	ליום 30 ביוני				ליום 31 בדצמבר	
	2023		2022		2022	
	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן
	אלפי ש"ח					
אגרות חוב סחירות (*)	226,988	196,976	156,482	139,414	160,424	136,861
אגרות חוב סחירות הניתנות להמרה למניות החברה (*)	170,695	156,960	167,174	166,680	169,821	157,500
הלוואות לזמן ארוך (**)	1,256,258	1,116,246	947,335	863,210	1,761,635	1,623,785

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

(**) השווי ההוגן של ההלוואות נמדד באמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים.
שיעור ההיוון ששימש לצורך יישום שיטת היוון תזרימי המזומנים ליום 30 ביוני, 2023 הינו 4.06%, כאשר בתקופה המקבילה אשתקד עמד על 3.16% - 2.94%.

ביאור 10 - גרעון בהון חוזר

נכון ליום 30 ביוני 2023, לחברה גרעון בהון החוזר (על בסיס סולו) בסך של כ-366 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי (על בסיס סולו) ליום 31 בדצמבר 2022 בסך של 158 מיליון ש"ח. הגרעון האמור בהון החוזר נובע בעיקר מסיווג הלוואות לרכישת קרקעות בייעוד לדיור להשכרה, בסך של 356 מיליון ש"ח, להתחייבויות השוטפות, בהתאם להסכמי המימון בין החברה לבנקים, אשר מועד פירעונן קבוע לחודשים פברואר ומאי 2024.

השימושים הצפויים של החברה בעתיד הנראה לעין כוללים בעיקר תשלומים בגין עסקאות לרכישת יחידות דיור בהן התקשרה החברה, תשלומי קרן וריבית בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים ועלויות שוטפות. המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כאמור כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, גיוס אשראי שיובטח בשיעבוד 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 הדוחות הכספיים ביניים, החברה תוכל לעמוד במימון צרכי המזומנים השוטפים שלה ובהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין בהגיע מועד פירעונן.



ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה ליום 30 ביוני 2023

אזורים Living

שכירות ארוכת טווח

מידע כספי נפרד ליום 30 ביוני 2023

התוכן

	עמוד
דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים	2
מידע כספי נפרד:	
תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים	3
תמצית נתונים על הרווח והפסד ביניים	4
תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים	6
תמצית מידע נוסף לדוחות הכספיים ביניים	7-9

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

דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד

לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ (להלן- "החברה") ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

פסקת הדגש עניין

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 8 בדבר הצגה מחדש של המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, על מנת לשקף בהם תיקון טעות באומדן השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה לאותו מועד, המסתכמת לסך של 29.5 מיליון ש"ח.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 31 באוגוסט 2023

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

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת	בית שמש
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510	מעלה השחרור 5 ת.ד 5648 חיפה, 3105502	המרכז העירוני ת.ד 583 אילת, 8810402	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	יגאל אלון 1 בית שמש 9906201
טלפון: 02-5018888 **פקס: 02-5374173** info-jer@deloitte.co.il	**טלפון: 04-8607333** **פקס: 04-8672528** info-haifa@deloitte.co.il	**טלפון: 08-6375676** **פקס: 08-6371628** info-eilat@deloitte.co.il	**טלפון: 073-3994455** **פקס: 073-399445** info-nazareth@deloitte.co.il	

	30 ביוני		31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח		
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	67,860	285,604	250,546
פיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים	40,612	47,601	46,275
לקוחות וחייבים אחרים	28,142	390	545
סה"כ נכסים שוטפים	**136,614**	**333,595**	**297,366**
נכסים בלתי שוטפים			
פיקדונות לזמן ארוך מוגבלים בשימוש	1,748	4,623	2,192
השקעות בחברה מוחזקת	569,502	477,177	548,493
נדל"ן להשקעה מניב	489,414	219,500	477,000
נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע	1,160,567	1,198,282	1,144,621(*)
אופציה לרכישת נדל"ן להשקעה	8,651	5,525	8,651
רכוש קבוע	21	21	21
סה"כ נכסים בלתי שוטפים	**2,229,903**	**1,905,128**	**2,180,978**
סה"כ נכסים	**2,366,517**	**2,238,723**	**2,478,344**
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים	455,826	99,413	99,447
חלויות שוטפות של אגרות חוב	4,982	3,179	4,867
ספקים, קבלנים ונותני שירותים	22,795	6,290	14,393
זכאים אחרים ויתרות זכות	17,921	12,044	18,073(*)
חלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים	1,616	1,518	1,563
סה"כ התחייבויות שוטפות	**503,140**	**122,444**	**138,343**
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	392,701	320,477	323,959
אשראי לזמן ארוך מתאגידים ומוסדות פיננסיים	377,319	615,711	891,976
הלוואה מחברה מוחזקת	109,168	101,842	104,242
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	**879,188**	**1,038,030**	**1,320,177**
הון			
הון מניות	7,110	6,210	7,110
פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו	720,571	629,102	720,571
יתרת רווח	256,508	442,937	292,143(*)
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	**984,189**	**1,078,249**	**1,019,824**
סה"כ התחייבויות והון	**2,366,517**	**2,238,723**	**2,478,344**

(*) הוצג מחדש- ראה באור 8.

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

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 31 באוגוסט 2023

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח				
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
הכנסות דמי שכירות, אחזקת וניהול נכסים	7,066	3,675	3,679	1,814	8,113
עלות השירותים והוצאות אחזקה	(720)	(541)	(302)	(266)	(1,244)
רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	**6,346**	**3,134**	**3,377**	**1,548**	**6,869**
עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(42,966)	21,464	(29,886)	7,400	(181,286)(*)
הוצאות פרסום ושיווק	(262)	(227)	(11)	(227)	(946)
הוצאות הנהלה וכלליות	(13,786)	(12,166)	(6,962)	(6,476)	(26,335)(*)
הוצאות אחרות, נטו	-	-	-	-	(74)
רווח (הפסד) מפעולות	**(50,668)**	**12,205**	**(33,482)**	**2,245**	**(201,772)**
הכנסות מימון	3,013	367	947	314	3,720
הוצאות מימון	(8,991)	(13,739)	(4,003)	(7,494)	(25,224)
הוצאות מימון, נטו	**(5,978)**	**(13,372)**	**(3,056)**	**(7,180)**	**(21,504)**
חלק החברה בתוצאות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	21,009	102,718	21,540	39,381	174,034
רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה	**(35,637)**	**101,551**	**(14,998)**	**34,446**	**(49,243)(*)**
רווח (הפסד) נקי ורווח כולל לתקופה	**(35,637)**	**101,551**	**(14,998)**	**34,446**	**(49,243)(*)**

(*) הוצג מחדש- ראה באור 8.

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח				
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח (הפסד) נקי לתקופה מפעילות נמשכת	**(35,637)**	**101,551**	**(14,998)**	**34,446**	**(49,243)(*)**
התאמות					
חלק הקבוצה בתוצאות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(21,009)	(102,718)	(21,540)	(39,381)	(174,034)
הוצאות אחרות	-	-	-	-	74
ירידה (עליה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	42,966	(21,464)	29,886	(7,400)	181,286(*)
הוצאות מימון, נטו	5,978	13,372	3,056	7,180	21,504
קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים	960	(237)	624	(295)	(393)
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים	138	324	(315)	202	(959)
גידול (קיטון) בזכאים אחרים ויתרות זכות	(320)	2,547	(250)	(2,882)	3,743(*)
מזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת	**(6,924)**	**(6,625)**	**(3,537)**	**(8,130)**	**(18,021)**
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה					
רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע	(64,695)	(713,137)	(45,503)	(298,168)	(1,093,310)
תמורה מביטול עסקת רכישת קרקע	2,330	-	2,330	-	-
שינוי בפיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים בבנקים, נטו	5,663	(28,482)	10,676	33,136	(27,156)
ריבית שהתקבלה במזומן	3,013	367	947	314	2,727
גביית הלוואות לזמן ארוך מחברה מוחזקת, נטו	5,897	259,309	2,597	252,148	261,709
שינוי בפקדונות לזמן ארוך	444	(3,003)	461	(1,056)	(572)
מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(47,348)**	**(484,946)**	**(28,492)**	**(13,626)**	**(856,602)**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
תמורה מהנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה בניכוי הוצאות הנפקה	66,851	176,502	66,851	(9)	176,467
תמורה מהנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה	-	-	-	-	92,369
קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאים וממוסדות פיננסיים	-	516,336	-	184,320	791,320
פירעון אגרות חוב לזמן ארוך	(4,113)		(2,491)	-	-
פירעון הלוואות לזמן ארוך לבנקים ומוסדות פיננסיים	(160,782)	(716)	(395)	(359)	(1,438)
ריבית ששולמה	(30,370)	(6,078)	(14,230)	(4,188)	(24,680)
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	**(128,414)**	**686,044**	**49,735**	**179,764**	**1,034,038**
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(182,686)	194,473	17,706	158,008	159,415
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	250,546	91,131	50,154	127,596	91,131
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**67,860**	**285,604**	**67,860**	**285,604**	**250,546**

(*) הוצג מחדש- ראה באור 8.

נספח א' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח				
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי	23,758	6,939	23,758	4,688	15,385(*)
גריעת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים	28,556	-	-	-	-

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1 – כללי

א. הישות המדווחת

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

קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב, כגון: דירות מגורים להשכרה, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשיה 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 2022). בעלי המניות בקרן להשקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות.
בהתאם לסעיף 3א64 לפקודה, חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 3א64(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין. למועד אישור המידע הכספי, החברה עוסקת בנדל"ן מניב ומחזיקה בפרויקטים של דירות מגורים להשכרה ושטחי שירותים נלווים חלקם מניבים וחלקם בשלבי פיתוח בישראל. מניותיה של החברה נרשמו למסחר בבורסה והחברה עומדת בתנאים ובמגבלות המפורטים בסעיף 3א64(א) לפקודה.
למועד אישור המידע הכספי, אזורים בנין (1965) בע"מ, חברה פרטית בשליטת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבניין בע"מ (חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה) מחזיקה (במישרין ובעקיפין) בכ-36.29% מהונה המונפק של החברה (ללא דילול).

ניירות הערך של החברה (מניות ואגרות חוב) רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

פעילות החברה תתמקד בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, דהיינו, רכישת והקמת דירות למגורים ונכסי נדל"ן הנלווים אליהן כגון: שטחים מסחריים, השכרתם ומתן שירותים הנלווים להשכרתם. בנוסף החברה עשויה להשקיע גם בהשקעות נוספות המותרות לקרן השקעות במקרקעין, לרבות נדל"ן מסחרי מניב.

ב. כללי

לעיל תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2023 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 38ד (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד.
יש לקרוא את תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים זה ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 וביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2023.

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 2022.

המידע הכספי הנפרד אושר לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 31באוגוסט 2023.

3 – נדל"ן להשקעה

בקשר עם מידע ועדכונים בגין הפרויקטים של החברה, ראו באור 4 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023. בנוגע לשינוי בשווי ההוגן של נכסי החברה בתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023, ראו באור 2ג' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים לאותו מועד.

4 – הלוואות ואשראי מתאגידים פיננסיים ומנותני שירותים אחרים

בקשר לפירעון מוקדם של הלוואות בפרויקטים נופי בן שמן לוד והרובע הבינלאומי בלוד, ראו באור 5 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.

5 – הקצאת אופציות לחברת הניהול

בקשר להקצאת אופציות למניות לחברת הניהול בגין הנפקת מניות החברה בדרך של זכויות, ראו באור 6 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.

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

בקשר לאגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה ראו באור 7 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.

7 – בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת

החברה לומדת את בקשת האישור ותגיש את תגובתה כנדרש בהתאם להוראות הדין. כמו כן, בהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של החברה, הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ- 50%. ראו באור 8 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.

8 – הצגה מחדש

החברה תיקנה בדרך של הצגה מחדש את נתוני ההשוואה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, על מנת לשקף בהם למפרע תיקון טעות באומדן השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה לאותו מועד, המסתכמת לסך של 29.5 מיליון ש"ח.

לפרטים ומידע נוסף, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2023.

	ליום 31 בדצמבר 2022		
	לפני התיקון	השינוי	לאחר התיקון
	אלפי ש"ח		
נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע	1,174,121	(29,500)	1,144,621
זכאים אחרים ויתרות זכות	18,099	(26)	18,073
עודפים	321,617	(29,474)	292,143
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	1,049,298	(29,474)	1,019,824

8 – הצגה מחדש (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		
	לפני התיקון	השינוי	לאחר התיקון
	אלפי ש"ח		
ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(151,765)	(29,521)	(181,286)
הוצאות הנהלה וכלליות	(26,382)	47	(26,335)
הפסד מפעולות	**(172,298)**	**(29,474)**	(201,772)
הפסד נקי והפסד כולל לתקופה	**(19,767)**	**(29,474)**	**(49,243)**

9 – גירעון בהון החוזר

לפרטים ומידע נוסף, ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2023.

ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 30 ביוני 2023

<u>מצורף בזאת דוח הרבעון השני לשנת 2023 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל גילוי לפי תקנה 9ב(א):</u>

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, במועד אישור ופרסום הדוחות הכספיים לשנת 2022 (28 במרץ 2023), כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31 בדצמבר 2022 ("מועד הדיווח"), היא אפקטיבית.

במסגרת תהליך עריכת הדוחות הכספיים ביניים ליום 30 ביוני, 2023 איתרה הנהלת החברה ממצא, אשר הובא לידיעת הדירקטוריון, שיש בו בכדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית כפי שסוכמה והוצגה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית לשנת 2022, כמפורט להלן:

בעת תהליך בחינת השווי הוגן של הנדלן להשקעה ל 30 ביוני 2023, התגלה על ידי החברה כי נפלה טעות תחשיבית בחלק מהערכות השווי, אשר נערכו על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בעל מוניטין כישורים מקצועיים, ידע, מומחיות וניסיון מתאימים ("מעריך השווי") לקרקעות בייעוד לדיור להשכרה ארוכת טווח בישראל, אשר שימשו לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בדוחותיה

הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2022. הטעות התחשיבית שנתגלתה נוגעת לאופן יישום מודל התחשיב השמאי לקביעת השווי ההוגן של אותן קרקעות.

שווין ההוגן של הקרקעות נאמד בהתאם לגישת החילוץ - השווי השיורי המתקבל לאחר קביעת שווי הנכס כבנוי (כולל מע"מ), הפחתת רווח יזמי מקובל והפחתת עלויות ההקמה (הכוללות מע"מ). במסגרת תחשיב השווי כאמור התווסף בשוגג לשווי השיורי שהתקבל רכיב מע"מ (בשיעור של 17%), וזאת על אף שכלל המרכיבים ששימשו לחילוץ השווי כבר כללו את רכיב המע"מ. (להלן- הטעות).

כתוצאה מטעות זו, החברה הציגה מחדש את נתוני הדוחות הכספיים לשנת 2022.

מבדיקה שבוצעה על ידי הנהלת החברה בדבר הנסיבות שהביאו להתרחשותה של הטעות עולה כי עיצוב פעולות הבקרה בקשר עם בחינת התחשיבים בהערכות השווי נעשה באופן נאות. עם זאת, לא בוצעה חלוקה והגדרה ברורה של תחומי האחריות בין הגורמים הרלוונטיים בחברה, אשר היו אמורים להיות אמונים על ביצוע כלל פעולות הבקרה, בהתחשב בניסיונם, לצורך ישום פעולות הבקרה שנדרשו לבחינת הערכות השווי, הגדרה אשר נדרשה בעקבות תחלופת כח אדם בסמוך לתחילת תהליך עריכת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2022.

בשל האמור לעיל, בהתבסס על הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון ובהתבסס על הממצא שנתגלה להנהלה ולדירקטוריון כאמור לעיל, קיימת בבקרה הפנימית בתהליך הנדלן להשקעה חולשה מהותית ולכן הבקרה הפנימית ליום 31 בדצמבר 2022 אינה אפקטיבית. דוח זה הינו המועד הראשון בו ניתן גילוי לחולשה כאמור.

להערכת ההנהלה והדירקטוריון לחולשה כאמור לא היתה השפעה על הדווח הכספי ועל הגילוי בדוח הכספי ליום 30 ביוני 2023. החברה בפיקוח הדירקטוריון נקטה בפעולות אשר כללו בין היתר סקירות ובקרות נוספות של נתונים ותהליכים ביחס לבחינת הערכות לאותו מועד.

לאור זיהוי החולשה המהותית כאמור, בכוונת החברה להגדיר מחדש ובאופן ברור וזאת עד ליום 31 באוקטובר 2023, את תחומי האחריות בישום תהליכי הבקרה והבחינה של הערכות השווי, בין הגורמים הרלוונטיים בחברה בהתאם לניסיונם וכן להגדיר בקרות מפצות לרבות שילוב של גורמים נוספים בתהליך בחינת הערכות השווי.

יובהר כי החברה תיקנה את הטעות בדרך של הצגה מחדש של מספרי ההשוואה בדוחותיה הכספיים ביניים ליום 30 ביוני 2023. בנוסף בכוונת החברה לדווח מחדש את דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 וכן ליום 31 למרץ 2023 בהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בדין והוראות הרשות לניירות ערך.

<u>הצהרות מנהלים - לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים, התש"ל - 1970:</u>

<u>הצהרת מנהל כללי</u>

אני, ערן עזרא ענבים, מצהיר כי:

1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ (להלן: "**החברה**") לרבעון השני של 2023 (להלן: "**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. כל אירוע ו/או עניין שחלו במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון ליום 31 במרס 2023 לבין מועד דוח זה, ואשר יש בהם כדי לשנות את מסקנותיי לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, הובאו לפני ההנהלה והדירקטוריון ושלובים בדוח זה.

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

_____ _____

תאריך ערן עזרא ענבים, מנכ"ל

<u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים</u>

אני, עומר סגל, מצהיר כי:

1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופות הביניים של ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ (להלן: "**החברה**") לרבעון השני של שנת 2023 (להלן: "**הדוחות**").

2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופות הביניים 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 ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופות הביניים 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 והועדה לבחינת הדוחות הכספיים 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 ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופות הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, וכן -

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

5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

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

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

ג. כל אירוע ו/או עניין שחלו במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון ליום 31 במרס 2023 לבין מועד דוח זה, ואשר יש בהם כדי לשנות את מסקנותיי לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, הובאו לפני ההנהלה והדירקטוריון ושלובים בדוח זה.

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

_____	_____
תאריך	עומר סגל, סמנכ"ל כספים

נספח א'

- עדכון להערכת שווי מהותית מאוד ליום 30.6.2023 "בית בפארק" אור יהודה
- עדכון להערכת שווי מהותית מאוד ליום 30.6.2023 "רקפות" ראשון לציון
- עדכון להערכת שווי מהותית מאוד ליום 30.6.2023 "נופי בן שמן" לוד
- עדכון להערכת שווי מהותית מאוד ליום 30.6.2023 "צומת פת" ירושלים

BFKS & Co.
ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
סבינה חלדרוב
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנגורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
גבריאל יהונתן עבדי
כלכלן (B.A)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח למגורים

חלקות 206 ו- 207 בגוש 6231

שכונת "בית בפארק", אור יהודה



הערכה ליום 30.6.2023

מגדל ב.ס.ה. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553111, פקס. 03.7553100
office@bfks.co.il **www.bfks.co.il**

3 באוגוסט 2023
מספרנו: 39551.41/30.596

לכבוד,
ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ

ג.א.נ,

שומת מקרקעין מקיפה
פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח למגורים
שכונת "בית בפארק", אור יהודה

(חלקות 206 ו- 207 בגוש 6231)

1. מטרת ההערכה

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

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

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

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

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו 30.6.2023.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, רשויות מקומיות, חברות בניה, מוסדות פיננסיים וחברות ביטוח.

הערכת שווי זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין רענן דוד ושיי טנרי.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

שיי טנרי – שמאי מקרקעין במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול (B.A) בהתמחות מימון, מהמסלול האקדמי המכללה למנהל.

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

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

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים</u>

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: **"משרדנו"**) בוצעה ביום 12.7.2023.

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

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

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

5. <u>פרטי הנכס</u>

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

6. <u>מועד הביקור בנכס</u>

נערכו מספר ביקורים במקום, כאשר האחרון מבניהם נערך ע"י שיי טנרי – שמאי מקרקעין הח"מ, ביום 31.7.2023.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

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

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

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

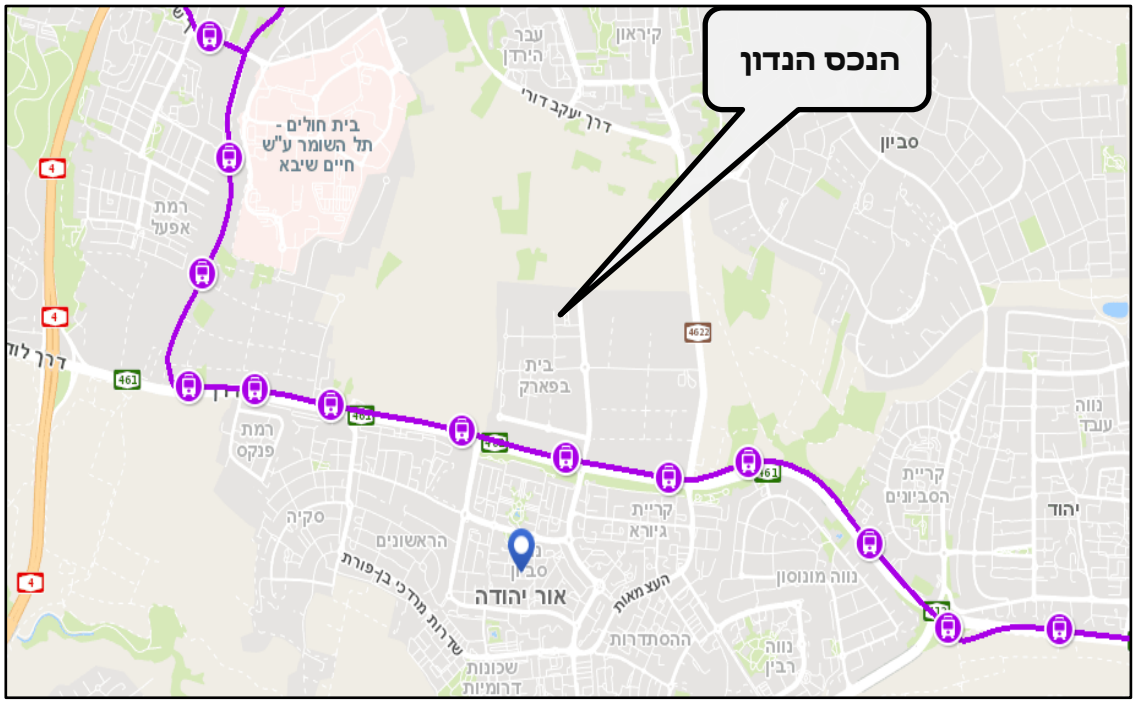
האזור נהנה מנגישות טובה באמצעות הקרבה לעורקי תנועה ראשיים באזור כגון כביש מס' 461 ("דרך לוד") וכביש מס' 4622.

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

נכון למועד הביקור בנכס, השכונה מצויה בהליכי פיתוח ובניה מתקדמים.

<u>תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס הנדון</u>

(סימון סכמתי - להמחשה בלבד)



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

8. <u>תיאור הנכס</u>

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

8.1 <u>תיאור החלקות</u>

<u>חלקה 206 בגוש 6231:</u>

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

<u>גבולות החלקה</u>:

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

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

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

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

<u>חלקה 207 בגוש 6231:</u>

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

<u>גבולות החלקה:</u>

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

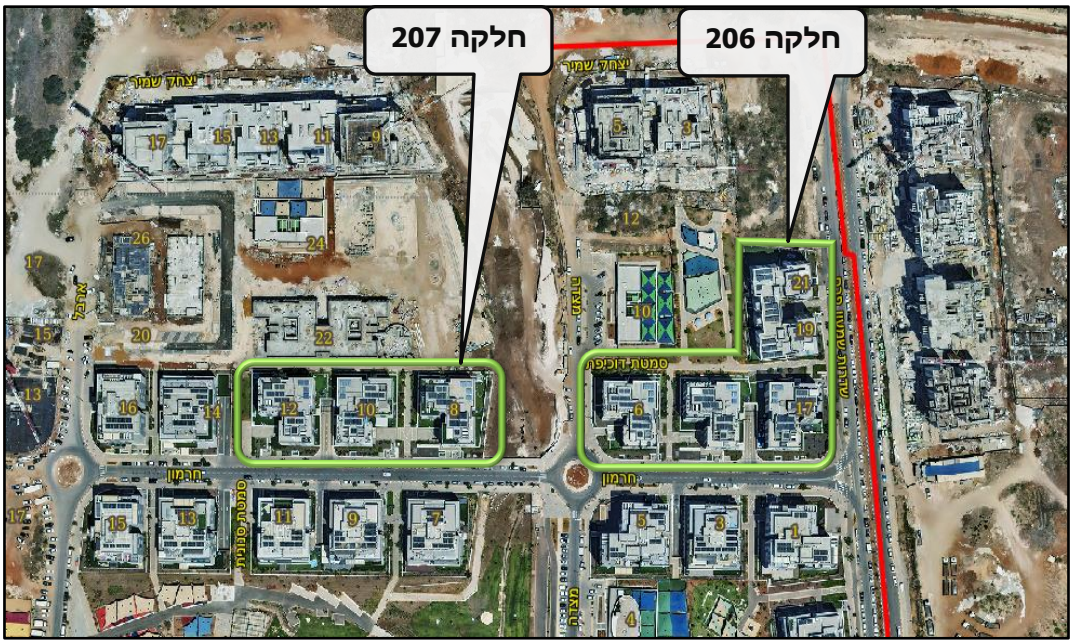
ממזרח – גבול משותף עם מגרש מס' 401 שייעודו שצ"פ כאמור, ומעברו רח' מצדה וחלקה 206 המהווה חלק מהנכס הנדון.

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

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

<u>תצלום אוויר עם סימון[2] החלקות</u>

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



8.2 <u>תיאור כללי של הפרויקט</u>

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

<u>התפלגות הדירות בפרויקט</u>:

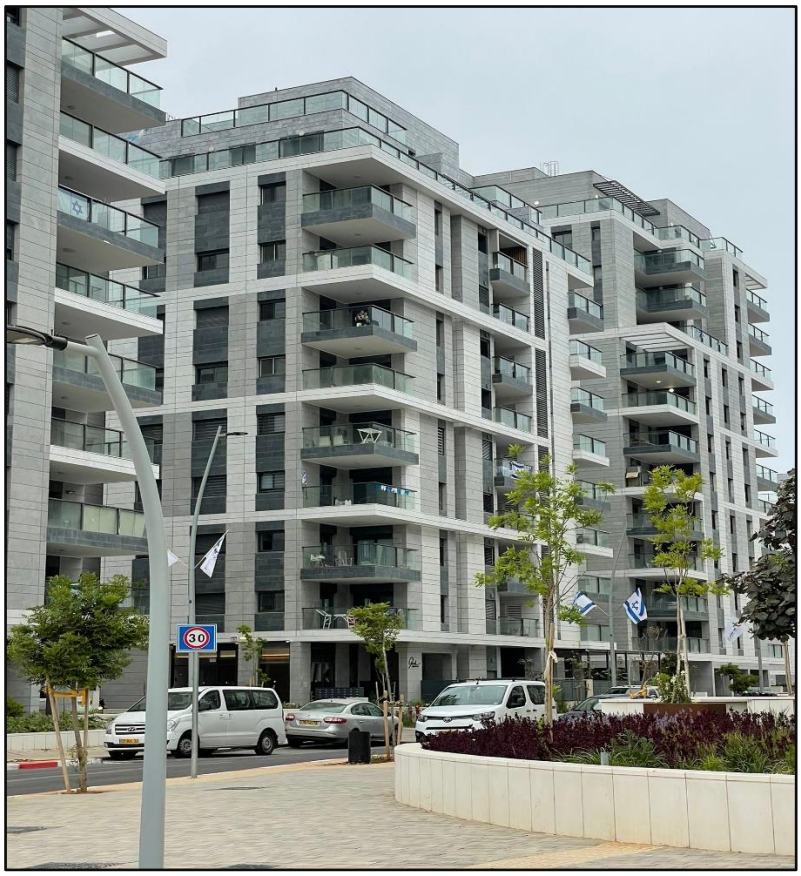
טיפוס יח"ד	סה"כ יח"ד בפרויקט	שטח "פלדלת" ממוצע ליח"ד (מ"ר)
דירת גן 2 חדרים	1	63
דירת גן 3 חדרים	16	81
דירת גן 4 חדרים	5	103
דירת גן 5 חדרים	8	125
דירת 2 חדרים	9	63
דירת 3 חדרים	122	82
דירת 4 חדרים	103	103
דירת 5 חדרים	72	125
דופלקס גג 5 חד'	28	137
סה"כ	**364**	

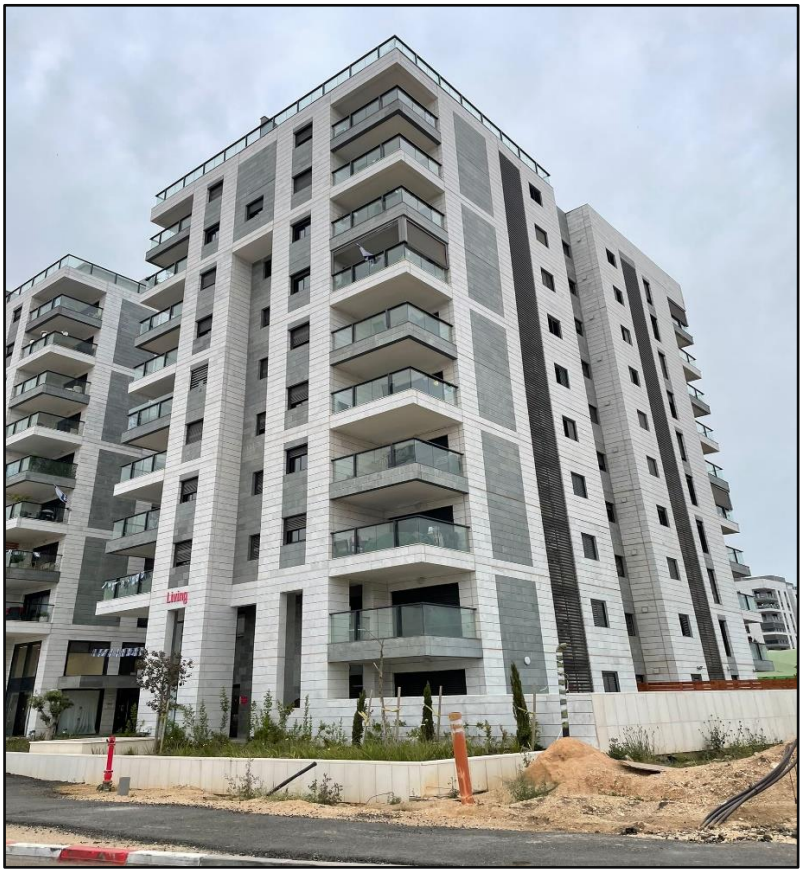
[2] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

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

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

<u>תמונות טיפוסיות</u>




Living

9. <u>מצב תכנוני</u>

9.1 <u>תכניות בנין עיר מאושרות</u>[3]

להלן התכנית הרלוונטית החלה על הנכס הנדון:

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

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

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

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

א. <u>שימושים מותרים</u>:

1. מגורים ושימושים נלווים למגורים, דירות גן ודירות גג, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וחדרים טכניים.
2. מרתפים – שימושים נלווים למגורים הכוללים מועדון דיירים, מועדון ספורט, חדרי כושר משותפים לכלל הדיירים ובלבד שיסומנו בהיתר ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין כשטח משותף לכלל הדיירים בבניין, מקומות חניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים.

ב. <u>הוראות בינוי עיקריות</u>:

1. 20% מכלל הדירות יהיו דירות קטנות בגודל של עד 80 מ"ר (שטח עיקרי כולל ממ"ד).
2. גובה ברוטו של קומת קרקע כפולה לא יעלה על 8 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. תותר הקמת גלריה למסחר בקומה זו.
3. קווי בניין – למרתפים קו בניין אפס – ובלבד שתשמר תכסית לקומת מרתף בשיעור מרבי של 85%.
4. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד (לא יח"ד קטנות) 110 מ"ר + 15 מ"ר גזוזטראות פתוחות.
5. שטחי הבניה המותרים לפי טבלת זכויות הבניה (כמפורט בהמשך).
6. שימושים נלווים למגורים:

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

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

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

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

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

ג. <u>גגות</u>:

ניתן יהיה להקים חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר[4] מעל הדירות העליונות בכל בניין.

ד. <u>חניה</u>:

- הכניסה לכלי רכב תהיה מהרחוב.

- כל מקומות החניה הצמודים לדירות הגן יהיו תת קרקעיים.

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

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

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

ה. <u>הוראות פיתוח</u>:

בחצר המשותפת יוותרו לפחות 15% משטח המגרש הכולל כשטחים חדירי מים.

ו. <u>זיקת הנאה:</u>

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

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

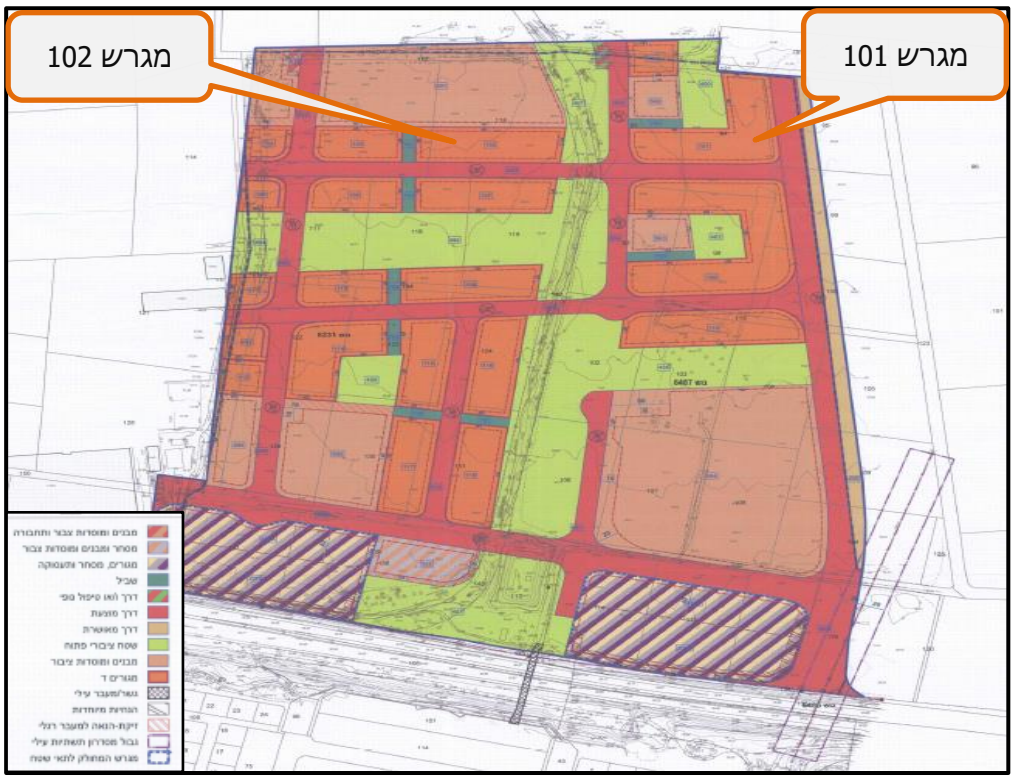
להלן זכויות והוראות הבניה במגרשים הנדונים מתוך הוראות התכנית:

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

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

[4] השטח נכלל בסה"כ הזכויות המפורטות בטבלת הזכויות.

<u>קטע מתשריט מצב המוצע בתכנית עם סימון המגרשים הנדונים</u>



<u>קטע מנספח הבינוי בתכנית עם סימון המגרשים הנדונים</u>



9.2 <u>רישוי הבניה</u>

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

<u>היתרי בניה:</u>

<u>מגרש 101</u>

- היתר בניה מס' **20180236**, ניתן ביום 31.03.2019**,** עבור בקשה לחפירה, ביסוס, דיפון, התארגנות אתר, גידור ומבנים יבילים.
- היתר בניה מס' **20180104** ניתן ביום 27.08.2019, עבור: "הקמת 5 בנייני מגורים: 10 קומות מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 220 יח"ד. 3 בניינים בני 48 יח"ד בכל בנין, 2 בניינים בני 38 יח"ד בכל בנין. 2 צוברי גז + חדר שנאים + חדר חשמל + גידור והתארגנות אתר".

היתר בניה מס' **20200166**, ניתן ביום 4.7.2021, עבור תוספת שטחים לרווחת הדיירים במרתפים. השטחים מתוכננים להיבנות בהתאם לחלוקה הבאה: 188.17 מ"ר בכל אחת מקומות מרתף 1-, 2- ובסה"כ 376.34 מ"ר.

היתרי הבניה כוללים את ההקלות הבאות:

א. הקלה לתוספת יחידות דיור בשיעור של עד 30% במגרש. מבוקשות 220 יח"ד במקום 170.

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

ג. הקלה לניוד שטחים עיקריים למועדון דיירים במקום 150 מ"ר בכל בניין לכ- 400 מ"ר מתחת לבניין מס' 4.

להלן פירוט שטחי הבנייה מתוך תכנית ההגשה להיתר הבניה:

הקומה והמפלס בבנין	השימושים העיקריים (מ"ר)			חלקי שירות (מ"ר)							סה"כ הבנין (מ"ר)	שטחים לא מקורים- גג	שטחים לא מקורים- זיזי	מצללה
	מוצע לדיירות	משותף לדיירים	סה"כ שטח במ"ר	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	סה"כ שטח במ"ר				
מרתף 2-	-	-	-	-	200.14	203.13	5,351.79	252.86	-	6,007.92	**6,007.92**	-	-	-
מרתף 1-	-	-	-	-	174.85	324.79	5,219.70	213.02	-	5,932.36	**5,932.36**	-	-	-
סה"כ תת"ק	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**374.99**	**527.92**	**10,571.49**	**465.88**	**0.00**	**11,940.28**	**11,940.28**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
קומה 0	1,422.57	175.23	**1,597.80**	225.00	39.42	27.61	-	533.99	211.38	1,037.40	**2,635.20**	-	-	-
קומה 1	1,433.56	-	**1,433.56**	225.00	22.63	88.00	-	414.69	-	750.32	**2,183.88**	-	200.37	-
קומה 2	1,900.44	-	**1,900.44**	287.50	-	65.60	-	294.94	-	648.04	**2,548.48**	-	274.71	-
קומה 3	1,900.44	-	**1,900.44**	287.50	-	65.60	-	294.94	-	648.04	**2,548.48**	-	274.71	-
קומה 4	1,900.44	-	**1,900.44**	287.50	-	65.60	-	294.94	-	648.04	**2,548.48**	-	274.71	-
קומה 5	1,900.44	-	**1,900.44**	287.50	-	65.60	-	294.94	-	648.04	**2,548.48**	-	274.71	-
קומה 6	1,900.44	-	**1,900.44**	287.50	-	65.60	-	294.94	-	648.04	**2,548.48**	-	274.71	-
קומה 7	1,900.44	-	**1,900.44**	287.50	-	65.60	-	294.94	-	648.04	**2,548.48**	-	274.71	-
קומה 8	1,925.91	-	**1,925.91**	287.50	-	65.60	-	291.42	-	644.52	**2,570.43**	-	274.71	-
קומה 9	1,929.13	-	**1,929.13**	287.50	-	65.57	-	288.22	-	641.29	**2,570.42**	-	274.71	-
גג	678.44	-	**678.44**	-	-	0.00	-	21.80	-	21.80	**700.24**	1,047.95	-	216.00
סה"כ עילי	**18,792.25**	**175.23**	**18,967.48**	**2,750.00**	**62.05**	**640.38**	**0.00**	**3,319.76**	**211.38**	**6,983.57**	**25,951.05**	**1,047.95**	**2,398.05**	**216.00**
סה"כ עילי + תת"ק	**18,792.25**	**175.23**	**18,967.48**	**2,750.00**	**437.04**	**1,168.30**	**10,571.49**	**3,785.64**	**211.38**	**18,923.85**	**37,891.33**	**1,047.95**	**2,398.05**	**216.00**

מגרש 102

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

היתר הבניה כולל את ההקלות הבאות:

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

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

להלן פירוט שטחי הבנייה מתוך תכנית ההגשה להיתר הבניה:

הקומה והמפלס בבנין	השימושים העיקריים (מ"ר)			חלקי שירות (מ"ר)							סה"כ הבנין (מ"ר)	שטחים לא מקורים- גג	שטחים לא מקורים- ויזי	מצללה
	מוצע לדירות	משותף לדיירים	סה"כ שטח במ"ר	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	סה"כ שטח במ"ר				
מרתף 2-	-	-	-	150.00	204.00	124.87	3,534.01	143.37	-	4,006.25	4,006.25	-	-	-
מרתף 1-	-	-	-	-	175.16	216.73	3,435.58	119.43	-	3,946.90	3,946.90	-	-	-
סה"כ תת"ק	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**379.16**	**341.60**	**6,969.59**	**262.80**	**0.00**	**7,953.15**	**7,953.15**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
קומה 0	987.78	92.59	**1,080.37**	150.00	32.77	10.53	-	343.33	146.61	683.24	**1,763.61**	-	-	-
קומה 1	999.26	57.69	**1,056.95**	150.00	4.00	55.15	-	207.74	-	416.89	**1,473.84**	-	135.60	-
קומה 2	1,257.15	-	**1,257.15**	187.50	-	39.36	-	189.12	-	415.98	**1,673.13**	-	177.81	-
קומה 3	1,257.15	-	**1,257.15**	187.50	-	39.36	-	189.12	-	415.98	**1,673.13**	-	177.81	-
קומה 4	1,257.15	-	**1,257.15**	187.50	-	39.36	-	189.12	-	415.98	**1,673.13**	-	177.81	-
קומה 5	1,257.15	-	**1,257.15**	187.50	-	39.36	-	189.12	-	415.98	**1,673.13**	-	177.81	-
קומה 6	1,257.15	-	**1,257.15**	187.50	-	39.36	-	189.12	-	415.98	**1,673.13**	-	177.81	-
קומה 7	1,257.15	-	**1,257.15**	187.50	-	39.36	-	189.12	-	415.98	**1,673.13**	-	177.81	-
קומה 8	1,276.47	-	**1,276.47**	187.50	-	39.36	-	189.12	-	415.98	**1,692.45**	-	177.81	-
קומה 9	1,278.87	-	**1,278.87**	187.50	-	39.36	-	186.72	-	413.58	**1,692.45**	-	177.81	-
גג	508.50	-	**508.50**	0.00	-	0.00	-	13.08	-	13.08	**521.58**	777.75	0.00	162.00
סה"כ עילי	**12,593.78**	**150.28**	**12,744.06**	**1,800.00**	**36.77**	**380.56**	**0.00**	**2,074.71**	**146.61**	**4,438.65**	**17,182.71**	**777.75**	**1,558.08**	**162.00**
סה"כ עילי + תת"ק	**12,593.78**	**150.28**	**12,744.06**	**1,800.00**	**415.93**	**722.16**	**6,969.59**	**2,337.51**	**146.61**	**12,391.80**	**25,135.86**	**777.75**	**1,558.08**	**162.00**

<u>תעודות גמר:</u>

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

<u>בקשה להיתר בניה:</u>

נמסר לנו ע"י מנהל הפרויקט בחברה, כי הוגשה בקשה להיתר בניה במגרש 102, שמהותה שינויים פנימיים בשטח לשרות הדיירים, ותוספת מועדון דיירים בקומה א' לבניין מס' 2. כפי שנמסר לנו, התקבלה החלטת ועדה בישיבה ביום 24.10.2021 לאשר את הבקשה, שולמו תשלומי האגרות והיטל ההשבחה ע"י החברה ובוצעו השינויים והתוספת בפועל. עוד נמסר, כי החברה ממתינה לחתימת רמ"י על מסמכי ההיתר, ולאחר מכן יתקבל היתר הבניה.

10. <u>מצב משפטי</u>

10.1 <u>הרישום בלשכת רישום המקרקעין</u>

בהתאם להעתקי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 24.7.2023, בחלקות הנדונות קיימים הרישומים הבאים:

גוש	6231	
חלקה	206	207
שטח חלקה רשום (במ"ר)	7,295	4,884
בעלויות	מיום 5.9.2021, רשות הפיתוח (בשלמות)	
חכירות	מיום 24.5.2022 לטובת ליוויניג נכסים 1 בע"מ, בשלמות. קיימת הגבלה בהעברה מלבד ירושה	
משכנתאות	משכנתא מדרגה ראשונה מיום 24.5.2022 לטובת מגדל חברה לביטוח בע"מ ללווה ליווינג נכסים 1 בע"מ, ללא הגבלת סכום, בשלמות	
הערות	הערת עפ"י סעיף 126 מיום 24.5.2022 לטובת דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ על המנעות מעשיית עסקה על כל החוכרים	

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

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

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

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

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

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

להלן נתונים רלוונטיים מחוברת המכרז:

- תכנית בניין עיר התקפה למגרשים הינה תמ"ל/1005.
- יעוד המגרשים הינו מגורים ד'.

- במהלך תקופת הבנייה ו/או תקופת ההשכרה, לא ניתן יהיה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, אשר אותה ניתן להגיש במהלך תקופת הבנייה בלבד. וכן לא יהיה רשאי לנייד זכויות בניה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט לפרויקטים אחרים. יח"ד נוספות שיאושרו, אם יאושרו, במסגרת ההקלה, ייבנו במהלך תקופת הבנייה ולא לאחר מכן.
רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי ס' 147 לחוק התו"ב.

- אם התכנית הנוכחית התקפה תשונה ע"י גורם שאינו הזוכה והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לקיימות (לרבות תוספת שטחים ו/או הקלות), הזוכה לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י ודירה להשכיר. בכל מקרה הזוכה לא ישלם סכומים נוספים עבור הקרקע לרמ"י בגין הזכויות הנוספות.

- בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות ו/או מאת דירה להשכיר.

- ככל שתאושר הקלה לפי ס' 147, היזם יישא בתשלום אגרות והיטלים לרשות המקומית. כמו כן, בעת אישור הקמת דירות נוספות לפי תקנות התכנון והבניה, (סטייה ניכרת מתכנית תשס"ב 2002), מתחייב היזם לבנות ולהשכיר 100% מהדירות הנוספות כדירות להשכרה לטווח ארוך בכפוף לתנאי המכרז, כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח.

- בגין זכויות בניה שיתווספו מעבר לזכויות המותרות לניצול עבור הוראות התב"ע, לרבות במסגרת הקלה או היתר לשימוש חורג או תכניות שיאושרו לאחר מועד השיווק, יגבו העירייה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או התאגיד, היטלי פיתוח ו/או דמי הקמה.

- הזוכה יהא פטור מתשלום היטל השבחה בגין תכניות שאושרו עד למועד הכרזת הזוכה ע"י ועדת המכרזים, ואשר בגינה גובה הרשות חלף היטל השבחה. ככל שיחול היטל השבחה בגין תכנית שתאושר לאחר הזכייה, יישא הזוכה בתשלום.

- העירייה רשאית לגבות ישירות מהיזמים היטלי פיתוח מלאים עפ"י חוקי העזר התקפים במועד הוצאת החיוב בגין זכויות הבניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות שבס) שינוצלו ע"י היזמים מעבר לקבוע בתכנית.

- ניהול, תפעול ותחזוקת המתחם:

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

  - 50% מהדירות במתחם (אשר תחולקנה בין בניני המתחם, בשיעור דומה בכל בניין) תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מפוקח. שטח הדירות בשכר דירה מפוקח (כהגדרת "שטח דירה" בהסכם העיקרי), לא יעלה על 100 מ"ר. הדירות בשכר דירה מפוקח תושכרנה לזכאים אשר יעמדו בתבחינים

לקביעת זכאות, כפי שנקבע בהחלטת ממ"י מס' 1446, וזאת בהתאם לנוהל המפורט בהסכם העיקרי, לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים עם 2 תק' אופציה של השוכר להארכה (של 3 שנים ושל 4 שנים בהתאמה), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר.

- על תמהיל טיפוסי הדירות בשכר דירה מפוקח להיות דומה לתמהיל טיפוסי הדירות בשוק החופשי.
  - נכון למועד פרסום המכרז, שכר הדירה המפוקח המקסימלי אותו היזם רשאי לגבות הינו כדלקמן[5]:
  - עבור דירות 2 חדרים (לפי מפתח של 25 מ"ר לחדר) – סך של 52 ₪/מ"ר עבור כל חודש שכירות.
  - עבור דירות 3 חדרים (לפי מפתח של 25 מ"ר לחדר) – סך של 45 ₪/מ"ר עבור כל חודש שכירות.
  - עבור דירות 4 חדרים (לפי מפתח של 25 מ"ר לחדר) – סך של 39 ₪/מ"ר עבור כל חודש שכירות.

  לסכומים המפורטים יתווספו דמי אחזקה עבור הדירות בשכ"ד מפוקח בסך מקסימלי של 4 ₪/מ"ר עבור כל מ"ר משטח דירה בתוספת מע"מ, אך בכל מקרה לא יעלו על דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין דירות בשוק החופשי.
- בהתאם לנוסח ההסכם עם חברת "דירה להשכיר" (ס' 8.6.6 ו- 8.6.10), לסכום שכר הדירה המפוקח למ"ר וסכום דמי האחזקה למ"ר יתווספו הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון, ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית. לאחר מכן, יבוצע העדכון האמור אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות, בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית. היזם מתחייב להעמיד לרשות שוכר דירה בשכ"ד מפוקח לפחות מק' חניה אחד ומחסן, בגינם לא ניתן לגבות תשלום נוסף.
- בהתאם לנוסח ההסכם עם חברת "דירה להשכיר" (ס' 8.6.7-8) כשישה חודשים לפני המועד הצפוי לתקופת ההשכרה ומידי כל 3 שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך שמאי מטעמה. באחריות היזם יהיה לפנות לחברה, 9 חודשים טרם המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, על מנת שהחברה תפעל להוצאת השומה העדכנית כאמור. שכר הדירה למ"ר שייקבע במסגרת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה המעודכנת ולא יפחת בכל מקרה משכ"ד (הנומינלי ללא הפרשי הצמדה) שנקבע בהזמנה להצעת הצעות. בעת עריכת כל שומה תובא בחשבון הצמדה של מק' חניה לפי תקן, מרפסת ומחסן. שכר הדירה שייקבע בכל עדכון יחול על דירות בשכר דירה מפוקח שייחתם בגינן הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר.

[5] כמפורט בסעיף 11.2 בהמשך, גובה שכר הדירה התעדכן.

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

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

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

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

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

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

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

10.3 <u>הודעת זכיה במכרז (רשות מקרקעי ישראל)</u>

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

בגין העסקה ישלם הזוכה:

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

10.4 <u>הסכם במסגרת המכרז לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך</u>

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

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

<u>דירות בשכר דירה מפוקח:</u>

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

למרות האמור לעיל הזכאים יהיו רשאים, שלושה חודשים לפני סיומה של כל שנת שכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופות האופציה, להודיע ליזם על סיום הסכם השכירות.

- סכום שכר הדירה המפוקח למ"ר וסכום דמי האחזקה למ"ר יפורטו במסמכי המכרז. לסכומים אלו יתווספו הפרשי הצמדה.

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

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

<u>דירות להשכרה בשוק החופשי</u>:

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

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

<u>ניהול ותחזוקת המתחם</u> – היזם יהיה אחראי על ניהולו ותחזוקתו של המתחם.

10.5 <u>חוזה חכירה</u>

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

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

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

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

"מטרת החכירה" – בנייה רוויה להשכרה.

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

"היעוד" – מגורים ד'.

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

<u>תנאים מיוחדים</u>:

- ידוע לחוכר כי תנאי חוברת המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי החוזה.
- ידוע לחוכר כי הקמת המתחם ותכנונו הינם בהתאם להוראות ההסכם העיקרי שייחתם עם חברת דירה להשכיר ובלוחות הזמנים המפורטים שם.
- ידוע לחוכר כי השימוש בקרקע למטרת מגורים להשכרה יהא לתקופה שלא תפחת מ- 20 שנים ברציפות ממועד קבלת טופס 4 וטופס 5, וכמפורט בהסכם העיקרי. הזוכה במכרז לא יהא רשאי ליזום שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת שאינה תואמת את תנאי המכרז. באם שונה השימוש בקרקע לפני תום תקופת ההשכרה או שונה ייעודה של הקרקע או נמכרו יח"ד, תהא רמ"י רשאית לבטל את החוזה בגין ההפרה כאמור.
- לאחר רישום הפרצלציה ובמעמד רישום זכויות החוכר בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב החוכר לרשום הערת אזהרה בדבר איסור מכירת דירות במשך 20 שנה.
- עד לתום תקופת ההשכרה, החוכר לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה. בנוסף החוכר לא יהיה רשאי לנייד זכויות בניה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט, לפרויקטים אחרים. רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.
- ידוע לחוכר כי העברת זכויות אסורה אלא או תבוצע בהתאם להוראות המכרז. אם תותר העברת זכויות חכירה, היא תבוצע לגבי כל המגרשים כחטיבה אחת או בחלק יחסי (מושע) ובכל מקרה בעלי הזכויות במקרקעין לא יעלו על שלושה[8].
- ידוע לחוכר כי בתקופת ההשכרה יהיה החוכר מחויב להשכיר את הדירות לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי, והכל בהתאם להוראות ההסכם העיקרי. 50% מהדירות במתחם (אשר תחולקנה בין בנייני המתחם, באופן שווה בקירוב) תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מפוקח.

---

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

11. התכנית העסקית של הפרויקט הנדון

11.1 כללי

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

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

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

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

11.2 מנגנון שכר הדירה המפוקח

הועברה לעיוננו הודעה לחברה בדבר עדכון דמי השכירות המופחתים לפרויקט הנדון מיום 21.02.2021 מחברת "דירה להשכיר, החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ", לפיה, נערכה שומה עדכנית לצורך קביעת שכר הדירה המופחת לזכאים ולהלן ממצאיה:

שכר הדירה המופחת עבור דירות 2 חדרים הינו 56 ₪/מ"ר.

שכר הדירה המופחת עבור דירות 3 חדרים הינו 48 ₪/מ"ר.

שכר הדירה המופחת עבור דירות 4 חדרים הינו 42 ₪/מ"ר.

בנוסף, הועבר לעיוננו דו"ח שיווק מעודכן כמפורט בהמשך, ממנו עולה כי כל יחה"ד המפוקחות הושכרו מלבד יח"ד אחת.

ההכנסות מדמי שכירות עודכנו בהתאם לדמי השכירות בחוזים שנחתמו.

יצוין, כי לדמי השכירות המפוקחים יתווספו דמי אחזקה בסך מקסימלי של 4 ₪/מ"ר לחודש[9], בתוספת מע"מ והצמדה.

לסכומים המפורטים לעיל, יתווספו הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון, ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית. לאחר מכן, יבוצע העדכון האמור אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות, בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית. כשישה חודשים לפני המועד הצפוי לתקופת ההשכרה ומידי כל 3 שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה ("דירה להשכיר") תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך שמאי מטעמה. שכר הדירה המפוקח לכל מ"ר משטח הדירה שייקבע בעת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה המעודכנת מטעם רמ"י/משב"ש ולא יפחת בכל מקרה משכ"ד (הנומינלי ללא הפרשי הצמדה) שנקבע בהזמנה להצעת הצעות ובתוספת דמי אחזקה.

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

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

יובהר, כי במידה ולא עלה בידי היזם להשכיר את הדירות הפנויות במהלך 3 חודשים ממועד הפרסום הרלוונטי לזכאים, יהיה רשאי להשכיר את הדירות הפנויות לשוכרים בשוק החופשי לתקופת שכירות של עד 3 שנים (ללא תקופת אופציה) ולאחר תקופה זו הדירות יוחזרו למאגר הדירות בשכר דירה מפוקח לזכאים.

11.3 <u>מנגנון שכר הדירה לדירות בשוק החופשי</u>

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

דמי השכירות ודמי האחזקה יתעדכנו:

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

11.4 <u>ניהול ואחזקה</u>

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

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

12. <u>תפעול הפרויקט</u>

<u>הכנסות משכירות:</u>

הועבר לעיוננו מהחברה דו"ח שיווק מעודכן, ממנו עולה כי מושכרות 355 יח"ד מתוך סה"כ 364 יחה"ד בפרויקט.

<u>להלן ההכנסות כפי שנמסרו לנו נכון למועד הקובע:</u>

טיפוס יח"ד	כמות חוזים	שטח ממוצע ליח"ד (מ"ר)	דמ"ש חודשיים ממוצעים ליח"ד
יח"ד בשוק החופשי			
דירות גן 2 חדרים	1	63	₪ 5,127
דירות גן 3 חדרים	14	81	₪ 6,392
דירות גן 4 חדרים	5	103	₪ 7,206
דירות גן 5 חדרים	8	125	₪ 8,757
2 חדרים	1	63	₪ 4,806
3 חדרים	8	82	₪ 5,553
4 חדרים	43	104	₪ 6,089
5 חדרים	68	125	₪ 6,584
פנטהאוז	26	137	₪ 8,080
סה"כ שוק חופשי	**174**		
יח"ד מפוקחות			
2 חדרים	8	63	₪ 3,785
3 חדרים	114	82	₪ 4,231
4 חדרים	59	103	₪ 4,635
סה"כ בפיקוח	**181**		
סה"כ בפרויקט	**355**		

<u>סיכום סטאטוס השיווק בפרויקט:</u>

דירות מפוקחות – קיימת יח"ד אחת פנויה.

דירות בשוק החופשי – קיימות 8 יח"ד פנויות.

<u>ניהול ואחזקה:</u>

הכנסות מדמי ניהול ללא מע"מ	₪ 2,209,483
סה"כ הוצאות שנתיות	₪ -3,167,296
גרעון מפעילות אחזקה וניהול	**₪ -957,812**

<u>הערות:</u>

א. ההכנסה הכוללת מדמי הניהול משקפת ממוצע הכנסות של כ- 500 ₪ ליח"ד לחודש ונמצאת סבירה ביחס לנתוני השוק. יצוין, כי כאמור בהתאם לתנאי המכרז דמי האחזקה המרביים לדירות שבפיקוח הינם 4 ₪/מ"ר/חודש בתוספת הפרשי הצמדה.

ב. הוצאות תפעול הפרויקט כוללות, בין היתר, את ההוצאות הבאות: חברת אחזקה, ביטוחים, חשמל, ארנונה, אחזקת מועדון דיירים, אחזקת חדר כושר, אחזקת מעליות ועוד. בהתאם למידע שנמסר לנו מהחברה, חברת הניהול פועלת בעצימות גבוהה יחסית ודואגת לשימור וטיפול שוטף במערכות וביצוע תיקונים במידת הצורך.

<u>הסכם למתן שירותי ניהול:</u>

הוצג לעיוננו העתק הסכם למתן שירותי ניהול שנערך ונחתם ביום 17.06.2021 בין השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ (להלן: "**חברת הניהול**") לבין ליווינג נכסים 1 בע"מ (להלן: "**ליווינג ו/או החברה**") לתקופה בת 24 חודשים ממועד קבלת טופס 4, ממנו עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

חברת הניהול תספק לחברת ליווינג שירותי ניהול ואחזקה בפרויקט בהתאם למסמכי המכרז בשכונת הרקפות ראשון לציון (מר/182/2016), וזאת ביחס לכלל יחידות הדיור בפרויקט ולמלוא השטחים הבנויים/השטחים הציבוריים/המתקנים/הרכוש הציבורי בפרויקט.

יצוין, כי עפ"י החברה הארכת הסכם מתן שירותי הניהול מצויה בהליכי טיוטות, ונכון למועד הקובע התנאים בהסכם נשארים זהים.

13. עקרונות השומה

עפ"י תנאי הקצאת הקרקע הפרויקט מיועד להשכרה לטווח של לפחות 20 שנים, בתום התקופה ניתן יהיה למכור את הדירות בשוק החופשי. כפי שצוין בפרק הרישוי לעיל, תעודות הגמר התקבלו ביום 2.9.2021, קרי, מכירת הדירות בשוק החופשי תתאפשר במהלך החודש ספטמבר בשנת 2041.

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

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

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

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

מיקום הנכס	שם החברה	מועד קובע להערכת השווי	מספר יח"ד להשכרה	שיעור יח"ד בשכ"ד מופחת לזכאים	שיעור עלייה שנתי	שיעור היוון לתזרימי המזומנים (1)
כרמיאל (2)	רנט איט - ריט מגורים בע"מ	31/12/2022	100	25%	1.0%	דמ"ש מופחתים: 4.25% דמ"ש שוק: 4.75%
הרצליה	אפריקה ישראל מגורים	31/12/2022	273	25%	1.0%	5.00%
שוהם	אפריקה ישראל מגורים	31/12/2022	271	50%	1.0%	5.00%
לוד - בן שמן	שיכון ובינוי	31/12/2022	240	50%	2.0%	ש. ניכון: 5.25% ש. ניכון לגרט: 4.75%
באר יעקב	מגוריט	31/12/2022	279	50%	1.5%	5.25%
חולון	מגוריט	31/12/2022	51	25%	1.5%	5.00%
רמלה	פרשקובסקי השקעות ובנין	31/12/2022	241	25%	2.0%	5.0%

הערות לטבלה:

(1) במודלים של דיור להשכרה משתמשים בשיעור ההיוון לתזרימי המזומנים (Discount Rate) מנוכה ממרכיב הצמיחה שמחושב בנפרד.

(2) לפי תשקיף שפרסמה החברה – ראה פירוט בהרחבה בסעיף 13.2 מטה.

בנוסף, חב' שיכון ובינוי בע"מ דיווחה לבורסה ביום 26.7.2023 על צפי לרישום הפרשה לירידת ערך של נדל"ן להשקעה בהיקף של כ- 450 מ' ₪ ברבעון השני לשנת 2023 בגין פרויקטי דיור להשכרה. מהדיווח עולה, כי התקבלו בחברה טיוטות השמאות ליום 30.6.2023 בגין פרויקטי דיור להשכרה, וכי ירידת הערך נובעת בעיקר מעליית שיעורי הניכיון לפיהם מהוונים תזרימי

המזומנים החזויים של פרויקטי הדיור להשכרה בישראל, ומעדכון הוצאות המימון החזויות עקב עליית ריבית בנק ישראל.

13.1 <u>שיקולים עקרוניים בעריכת תזרים המזומנים</u>

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

- 182 יח"ד יוקצו לזכאים ויושכרו בשכר דירה מפוקח המפורטים לעיל, בתוספת 1% לשנה (בהתאם למסמכי המכרז ובתוספת דמי אחזקה חודשיים מקסימליים בסך של 4 ₪/מ"ר. לסכומים המפורטים לעיל, יתווספו הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון, ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית. לאחר מכן, יבוצע העדכון האמור אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות, בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.
- שכר הדירה של הדירות בשוק החופשי שאינן בשכ"ד מפוקח (182 יח"ד) – הובאה בחשבון תוספת בשיעור של 5% אחת לחמש שנים. לדמי השכירות יתווספו דמי אחזקה חודשיים בדומה לדמי הניהול של הדירות המפוקחות התואמים את נתוני השוק.
- שיעורי התפוסה – הפרויקט כולל תמהיל דירות בנות 2-5 חדרים. קהל היעד הינו משפחות צעירות וזכאים שיש להניח שיעדיפו, בתנאים רגילים, להמשיך ולגור בדירות אלו לתקופת זמן ממושכת. לפיכך, שיעור התפוסה צפוי להיות גבוה, כאשר אי התפוסה מייצגת את תקופות המעבר בין שוכרים עוזבים וכניסת שוכרים חדשים. לצורך התחשיב הובאו בחשבון מקדמי תפוסה כדלקמן:
  - לדירות בפיקוח - 98.8% (מייצג אי תפוסה של שלושה שבועות בחמש שנים).
  - לדירות בשוק החופשי - 97.1% (מייצג אי תפוסה של שבוע וחצי לשנה לכל דירה).
- הובא בחשבון כי בסוף תקופת ההשכרה תידרש השקעה בגובה של 18.2 מיליון ₪ (כ- 50,000 ₪ בממוצע לדירה) לטובת "מתיחת פנים" לדירות שיוצעו למכירה.
- הובא בחשבון הגירעון התפעולי הנוצר מתפעול ואחזקת הנכס בתקופת ההשכרה, כמפורט בסעיף 12 לעיל.
- <u>שווי המלאי (ערך הגרט)</u>: בהתחשב בפחת העתיד להצטבר בתקופת הפעלת הנכס, ודמי השכירות העתידים להתקבל, הן מהשכרת הדירות בפיקוח והן מהשכרת הדירות בשוק החופשי, הנושאים סעיף גידול ריאלי שנתי בגובה של 1%/שנה ו- 5% כל 5 שנים (בהתאמה), ובהתבסס, בין היתר, על מדד השתנות מחירי הדיור (מכירה והשכרה) לטווח ארוך, הובא בחשבון מקדם גידול שנתי של 1%, המשקף את השחיקה הריאלית החלקית עקב התיישנות הבניין. יודגש, כי שינוי במקדם הגידול הריאלי השנתי בשווי המלאי יוביל לחוסר קורלציה בין תזרים ההכנסות לשווי המלאי ומכאן לעיוות בשיעור התשואה לאורך חיי הפרויקט.
- בהתאם לייעוץ המקצועי שקיבלה החברה, לפי הוראות חוק מס ערך מוסף התשל"ו - 1976 (להלן: "חוק מע"מ"), הכנסות מהשכרת הדירות בידי החברה ומכירתן בעתיד פטורה ממע"מ. בהתאם, מס התשומות, אשר ישולם על ידי החברה לצורך הקמת הפרויקטים לדיור להשכרה, כגון רכישת המקרקעין, עלויות הבניה, הוצ' נלוות וכדומה לא יהיה ניתן לניכוי בידי החברה, וייחשב כחלק מעלות הפרויקט לצורכי מס. לפיכך, כל ההכנסות וההוצאות הכלולות בשמאות כוללות מע"מ.

13.2 <u>קביעת שיעור היוון לתזרים המזומנים בפרויקט</u>

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

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

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

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

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

<u>תשואות בשוק המגורים</u>:

להלן טבלה המפרטת את שיעור התשואה למגורים בדירות 3.5 חדרים עד 5 חדרים במהלך השנים 2019-2021, וזאת בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

סוג	מהות	ממוצע שנתי 2019	ממוצע שנתי 2020	ממוצע שנתי 2021
דירת 3.5-4 חדרים	שכ"ד שנתי ממוצע	₪ 52,141	₪ 53,762	₪ 54,701
	מחיר דירה ממוצע	₪ 1,528,000	₪ 1,582,500	₪ 1,712,800
	תשואה לדירה	3.41%	3.40%	3.19%
דירות 4.5-5 חדרים	שכ"ד שנתי ממוצע	₪ 68,314	₪ 68,124	₪ 69,732
	מחיר דירה ממוצע	₪ 1,911,400	₪ 1,960,700	₪ 2,287,000
	תשואה לדירה	3.57%	3.47%	3.05%

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

מיקום הנכס	שם החברה	מועד קובע להערכת השווי	מספר יח"ד להשכרה	סה"כ הכנסות שנתיות משכ"ד (כולל מע"מ)	שווי כולל שנקבע בחוו"ד (כולל מע"מ)	שיעור תשואה שנתית בתפוסה מלאה
רמלה מערב, רמלה	פרשקובסקי השקעות ובנין	30/09/2022	241	₪ 9,152,118	₪ 311,685,820	2.94%
רמת רבין, כרמיאל	רנט איט - ריט מגורים בע"מ	31/12/2022	100	₪ 4,296,180	₪ 165,200,000	2.60%
חיים זכאי, פתח תקווה	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	56	₪ 4,179,000	₪ 202,050,000	2.07%
הנשיא 73 ו- 75, גבעת שמואל	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	59	₪ 4,166,000	₪ 182,770,000	2.28%
משה דיין 2, רמלה	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	84	₪ 4,793,000	₪ 180,440,000	2.66%
צבי נוימן, ירושלים	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	61	₪ 4,576,000	₪ 197,200,000	2.32%
דרך נגבה, רמת גן	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	31	₪ 2,533,000	₪ 108,820,000	2.33%
החלוץ, רמת השרון	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	36	₪ 3,107,000	₪ 144,780,000	2.15%
יהודה לוי, יהוד	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	30	₪ 2,078,000	₪ 86,170,000	2.41%
משה זילברג 28, ירושלים	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	20	₪ 1,799,000	₪ 91,450,000	1.97%
תשואה ממוצעת						**2.37%**

<u>הערה</u>: התשואה השנתית מגלמת את עליית הערך בשווי הדירות.

<u>עסקת מכר של נכס מניב בנוי - דיור להשכרה:</u>

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

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

<u>תשקיף חב' רנט איט – ריט מגורים בע"מ מיום 24.7.2023:</u>

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

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

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

<u>דוגמאות נוספות לעסקאות תשואה של נכסים מניבים:</u>

להלן מספר עסקות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך השנים האחרונות[10]:

<u>מרכזים מסחריים:</u>

- **מרכז מסחרי שכונתי בראשון לציון:** עפ"י דיווח של חב' "קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ" מיום 1.5.2023, התקשרה חברת בת של החברה עם צד שלישי למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בשטח של כ- 2,060 מ"ר בפרויקט MORE נרקיסים בראשון לציון (במצבו), בתמורה כוללת בסך של 58 מיליון ₪. יצוין, כי התרומה הינה מעל לשווי הנכס בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2022 (כ- 53.8 מיליון ₪).

  עפ"י פרסומים של החברה, נכון למועד 31.12.2022 שיעור ההשכרה של הנכס עמד על כ- 90%. עפ"י הדיווח, ההכנסות השנתיות הצפויות מדמי השכירות בתפוסה מלאה של הנכס עומדות על כ- 3.9 מיליון ₪. במסגרת ההסכם הרוכש התחייב לקחת על עצמו את עלויות הביצוע של עבודות ההתאמה בנכס לשוכרים עתידיים בסך של כחצי מיליון ₪.

  שיעור התשואה המשתקף מנתוני הדיווח הינו כ- **6.67%**.

- **מרכז מסחרי G יבנה**: עפ"י דיווח של חב' ג'י סיטי מיום 1.1.2023, חברת הבת שלה מכרה את הזכויות במרכז מסחרי G יבנה תמורת 154 מיליון ₪ ברוטו, בדומה לשווי בספרי החברה ליום 30.9.2022.

- **מרכז שכונתי בעיר בפריפריה:** בחודש ספטמבר 2022 נמכרו מחצית מהזכויות במרכז מסחרי שכונתי חדש, שבנייתו הושלמה לאחרונה והוא מצוי בשלבי אכלוס, בעיר פריפריאלית בשטח כולל של כ - 13 אלף מ"ר בנוי, תמורת סכום של כ - 70 מ' ₪.

  נכון למועד העסקה שיעור ההשכרה עומד על כ- 75% ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ - **6.2%**.

- **מרכז מסחרי שכונתי בחולון:** עפ"י דיווח של חב' "סלע קפיטל נדל"ן" מיום 17.7.2022, החברה רכשה כ- 80% ממרכז מסחרי שכונתי בחולון בשטח כולל של 4,000 מ"ר ומק' חניה, תמורת סך של 136.5 מיליון ₪.

  עפ"י הדו"ח הכספי של החברה לדצמבר 2022, שיעור התשואה המשתקף מהרכישה הינו כ- **6.0%**.

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

מבני משרדים, תעשיה ולוגיסטיקה:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפים)	שיעור התשואה
02/2021	זכויות במקרקעין במסגרת עסקת קומבינציה להקמת מרכז לוגיסטי באשקלון	₪ 190,000	6.00%
03/2021	מלוא הזכויות במקרקעין ובמבנה המשמש לאחסנה באזור תעשייה נאות חובב	₪ 91,200	5.80%
03/2021	מחצית מהזכויות במרכז לוגיסטי בקרבת קיבוץ חפץ חיים	₪ 71,000	5.70%
03/2021	4 קומות משרדים, שטחי מסחר ומקומות חניה בבית אבגד ברמת גן	₪ 78,000	5.90%
06/2021	זכויות במקרקעין בייעוד לתעשייה ולאחסנה במודיעין	₪ 25,800	5.68% (1)
06/2021	מלוא זכויות החכירה במבנה ללוגיסטיקה ותעשייה עתירת ידע בחבל מודיעין	₪ 45,400	6.28%
11/2021	מלוא זכויות החכירה במבנה משרדים ומסחר באזור התעשייה באור יהודה	₪ 64,000	7.12% (2)
11/2021	מלוא הזכויות במבנה המשמש למרפאות במרכז העיר עכו	₪ 33,000	6.52%
12/2021	מחצית מהזכויות ב"מגדל ויתניה" ברמת החייל	₪ 268,600	4.99%
01/2022	מחצית מזכויות החכירה ממתחם מבני תעשיה, משרדים ואחסנה בקיסריה	₪ 71,000	6.00%
02/2022	מלוא הזכויות ב"מגדלי שקל" בבני ברק	₪ 177,000	7.35% (3)
05/2022	קומות משרדים במגדל "פלטיניום" בת"א	₪ 142,000	6.20%
07/2022	6 קומות משרדים ומקומות חניה במגדלי הארבעה בת"א	₪ 294,700	5.85%
11/2022	שליש מהזכויות במבנה "בית הרופאים" ברמת החייל	₪ 69,300	5.60%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	₪ 131,500	6.92%

הערות:

(1) במקביל להסכם המכירה התקשרו חב' מגה אור החזקות בע"מ ("המוכרת") עם הרוכשת על הסכם הקמה ושכירות (ביחד: "המשכיר") עם חברה הקשורה לרוכשת לפיו המשכיר יבנה על המקרקעין עבור השוכר מבנים מותאמים בשטח של כ- 42,000 מ"ר אשר יושכרו לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים. דמי השכירות השנתיים יעמדו על סך השווה ל- 8% מעלות הקמת הפרויקט.

(2) עפ"י הדיווח של חברת קרן מניבים ("הרוכשת"), הסכם השכירות עם השוכר בנכס (שוכר יחיד) מסתיים בסוף שנת 2021, כאשר עפ"י הערכת הרוכשת תידרש השקעה של בין 15 ל- 20 מיליון ₪ בשיפורים והתאמות של הנכס (מעבר למחיר רכישה). שיעור התשואה המוצג בטבלה הינו נגזרת של אומדן של ה- NOI הממוצע הצפוי ביחס לסה"כ העלות הכוללת של הרוכשת.

(3) עד למועד הרכישה הנכס טופל ע"י משרדנו מס' שנים.

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

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיקום הפרויקט ובעובדה שהפרויקט ממוקם בשכונה חדשה המאופיינת במשפחות וזוגות צעירים, ובכך שהיקף של 50% מכלל יחידות הדיור להשכרה מיועדות להשכרה במחיר מוזל ומפוקח, וכן ששיעור האכלוס בפרויקט גבוה ועומד על כ- 97.5%, קבענו את שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים ולערך הגרט (Discount Rate) במודל הערכת השווי בשיעור של **4.75%.**

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

14. <u>גורמים ושיקולים נוספים בהערכה</u>

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

א. מיקום הפרויקט והחלקות בשכונת מגורים חדשה בצפון אור יהודה, הידועה כשכונת "בית בפארק".

ב. שכונת "בית בפארק" הינה שכונת מגורים חדשה המתפרשת על פני כ- 340 דונם, העתידה לכלול כ- 2,350 יח"ד (מתוכן יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח ויחידות במתכונת "מחיר למשתכן"), בבינוי המאופיין במגדלי מגורים בני 14-11 קומות, לצד שטחי ציבור ושטחי תעסוקה, במסגרת תכנית מפורטת תמל/1005.

ג. שטח החלקות וזכויות הבניה בהתאם לתוכניות החלות עליהן.

ד. הזכויות במקרקעין ותנאי המכרז להקצאת הקרקע.

ה. <u>מסמכי הרישוי:</u>

- הפרויקט נבנה בהתאם להיתרי בניה מס' 20180104 ו- 20180105. יצוין, כי היתרי הבניה כוללים בקשות להקלות לתוספת יח"ד.
- התקבלו תעודות גמר לבנייני המגורים בפרויקט, כמפורט לעיל.

ו. הזכויות המוערכות – זכויות חכירה מרשות מקרקעי ישראל (רשות הפיתוח). החברה זכתה במכרז בו שווקו המגרשים הנדונים וחתמה על הסכם חכירה ביום 15.03.2018.

ז. עפ"י תנאי הקצאת הקרקע, הדירות בפרויקט מיועדות להשכרה לתקופה של 20 שנה לפחות, לאחריה ניתן יהיה למכור את הדירות בשוק החופשי. נכון למועד הקובע, יתרת התקופה עד לאפשרות למכירת הדירות הינה 18.175 שנים.

ח. הפרויקט הינו במסגרת דיור להשכרה - מסלול ב' - להשכרת 50% מהדירות בפרויקט בשכ"ד מפוקח ו- 50% בשכ"ד לא מפוקח (שכ"ד בשוק החופשי), וסה"כ 364 יח"ד.

15. סקר מחירים

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

תאריך העסקה	גוש	חלקה	קומה	מספר חדרים	שטח מדווח (במ"ר)	מחיר מוצהר	מחיר למ"ר בנוי בממוצע
15/3/2023	6231	209	7	3	76	₪ 2,475,000	₪ 32,566
6/3/2023	6231	222	1	3	75	₪ 2,100,000	₪ 28,000
19/2/2023	6231	213	11	5	126	₪ 3,190,000	₪ 25,317
31/1/2023	6231	209	3	5	124	₪ 3,250,000	₪ 26,210
1/1/2023	6231	222	3	4	108	₪ 2,950,000	₪ 27,315
29/12/2022	6231	131	6	5	119	₪ 3,055,983	₪ 25,681
27/11/2022	6231	209	2	3	76	₪ 2,390,000	₪ 31,447
27/10/2022	6231	221	1	4	114	₪ 2,800,000	₪ 24,561
21/9/2022	6231	165	5	4	113	₪ 2,835,000	₪ 25,088
28/8/2022	6231	165	2	5	130	₪ 2,976,712	₪ 22,898
21/8/2022	6231	165	5	4	120	₪ 2,884,211	₪ 24,035
12/7/2022	6231	124	1	4	104	₪ 2,900,000	₪ 27,885
23/6/2022	6231	209	6	4	102	₪ 2,875,000	₪ 28,186
14/6/2022	6231	209	6	3	81	₪ 2,520,000	₪ 31,111
9/6/2022	6231	165	5	3	90	₪ 2,151,000	₪ 23,900
2/6/2022	6231	130	9	5	120	₪ 2,940,000	₪ 24,500
11/5/2022	6231	165	6	3	81	₪ 2,432,000	₪ 30,025
10/5/2023	7347	12	12	3	85	₪ 2,834,999	₪ 33,353
16/4/2023	7347	16	9	5	125	₪ 3,939,998	₪ 31,520
30/3/2023	7347	12	8	3	85	₪ 2,782,999	₪ 32,741
28/3/2023	7347	14	11	4	111	₪ 3,379,999	₪ 30,450
9/2/2023	7347	12	10	3	85	₪ 2,784,000	₪ 32,753
22/1/2023	7347	12	9	3	85	₪ 2,762,659	₪ 32,502
5/1/2023	7347	12	10	4	111	₪ 3,282,999	₪ 29,576
7/12/2022	7347	12	9	4	111	₪ 3,269,999	₪ 29,458
16/11/2022	7347	18	9	3	78	₪ 2,758,183	₪ 35,360
13/10/2022	7347	17	11	5	125	₪ 3,644,726	₪ 29,157
12/10/2022	7347	18	9	4	100	₪ 3,179,483	₪ 31,794
6/10/2022	7347	18	9	4	100	₪ 3,159,683	₪ 31,596
4/10/2022	7347	14	10	5	126	₪ 3,987,000	₪ 31,642
28/9/2022	7347	12	11	3	85	₪ 2,830,999	₪ 33,305
15/9/2022	7347	12	12	3	85	₪ 2,774,524	₪ 32,640
6/9/2022	7347	14	12	4	111	₪ 3,250,999	₪ 29,287
6/9/2022	7347	12	11	4	111	₪ 3,202,000	₪ 28,846
6/9/2022	7347	12	10	4	111	₪ 3,179,999	₪ 28,648
30/8/2022	7347	12	9	4	111	₪ 3,155,999	₪ 28,431
11/8/2022	7347	14	10	4	110	₪ 3,202,999	₪ 29,117
29/7/2022	7347	12	7	3	86	₪ 2,670,000	₪ 31,046
20/7/2022	7347	14	9	4	110	₪ 3,098,000	₪ 28,163
6/7/2022	7347	12	11	3	85	₪ 2,574,999	₪ 30,293
30/6/2022	7347	18	8	3	78	₪ 2,295,000	₪ 29,422
14/6/2022	7347	12	8	3	85	₪ 2,509,999	₪ 29,528
13/6/2022	7347	12	10	3	85	₪ 2,574,000	₪ 30,281
7/6/2022	7347	14	11	4	110	₪ 3,086,999	₪ 28,063
23/5/2022	7347	12	9	3	85	₪ 2,625,000	₪ 30,882
9/5/2022	7347	17	12	5	125	₪ 3,454,992	₪ 27,640
9/5/2022	7347	17	11	5	125	₪ 3,426,999	₪ 27,416
9/5/2022	7347	17	11	5	125	₪ 3,376,999	₪ 27,016
9/5/2022	7347	17	12	5	125	₪ 3,399,999	₪ 27,200
9/5/2022	7347	17	10	5	125	₪ 3,335,000	₪ 26,680
8/5/2022	7347	12	7	3	85	₪ 2,476,939	₪ 29,140
4/5/2022	7347	18	9	5	117	₪ 3,404,233	₪ 29,096
4/5/2022	7347	18	9	5	117	₪ 3,379,483	₪ 28,884
3/5/2022	7347	14	12	4	110	₪ 3,137,999	₪ 28,527

סיכום ומסקנות:

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

טיפוס דירה (*)	שווי ממוצע למ"ר בנוי
דירת גן 2 חדרים	₪ 35,200
דירת גן 3 חדרים	₪ 39,500
דירת גן 4 חדרים	₪ 36,300
דירת גן 5 חדרים	₪ 36,750
דירת 2 חדרים	₪ 29,400
דירת 3 חדרים	₪ 29,000
דירת 4 חדרים	₪ 26,900
דירת 5 חדרים	₪ 25,400
דופלקס גג 5 חד'	₪ 31,300

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

16. תחשיבים

16.1 שווי המלאי

טיפוס יח"ד	סה"כ יח"ד בפרויקט	שטח "פלדלת" ממוצע ליח"ד (מ"ר)	שווי מ"ר פלדלת ממוצע (כולל מע"מ)	סה"כ שווי מלאי (כולל מע"מ)
דירת גן 2 חדרים	1	63	₪ 35,200	₪ 2,220,000
דירת גן 3 חדרים	16	81	₪ 39,500	₪ 51,040,000
דירת גן 4 חדרים	5	103	₪ 36,300	₪ 18,600,000
דירת גן 5 חדרים	8	125	₪ 36,750	₪ 36,720,000
דירת 2 חדרים	9	63	₪ 29,400	₪ 16,650,000
דירת 3 חדרים	122	82	₪ 29,000	₪ 290,360,000
דירת 4 חדרים	103	103	₪ 26,900	₪ 285,310,000
דירת 5 חדרים	72	125	₪ 25,400	₪ 228,240,000
דופלקס גג 5 חד'	28	137	₪ 31,300	₪ 120,120,000
סה"כ	**364**			**₪ 1,049,260,000**

16.2 אומדן ההכנסות מדמי השכירות (בתפוסה מלאה)

טיפוס יח"ד	סה"כ יח"ד בפרויקט	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד (מ"ר)	סה"כ שכ"ד חודשי ליח"ד מפוקחות	סה"כ שכ"ד חודשי ליח"ד בשוק חופשי	סה"כ שכ"ד שנתי בפרויקט
דירת גן 2 חדרים	1	63		₪ 5,100	₪ 61,200
דירת גן 3 חדרים	16	80		₪ 102,400	₪ 1,228,800
דירת גן 4 חדרים	5	103		₪ 36,000	₪ 432,000
דירת גן 5 חדרים	8	125		₪ 70,400	₪ 844,800
דירת 2 חדרים	9	63	₪ 30,283	₪ 4,800	₪ 421,002
דירת 3 חדרים	122	82	₪ 481,869	₪ 44,000	₪ 6,310,423
דירת 4 חדרים	103	103	₪ 279,219	₪ 262,300	₪ 6,498,229
דירת 5 חדרים	72	125		₪ 475,200	₪ 5,702,400
דופלקס גג 5 חד'	28	137		₪ 226,800	₪ 2,721,600
סה"כ בפרויקט	**364**		**₪ 791,371**	**₪ 1,227,000**	**₪ 24,220,453**

16.3 להלן תחזית **תזרים המזומנים נטו** בתקופת ההשכרה (וערכו המהווך)

שנה	דמי השכירות שנתיים ליח"ד מפוקחות	שעור עליה שנתי ריאלי	מקדם תפוסה	דמי שכירות שנתיים ליח"ד בשוק החופשי	שעור עליה שנתי ריאלי	מקדם תפוסה	סה"כ הכנסה שנתית מדמי שכירות	גרעון שנתי מפעילות אחזקה וניהול	סה"כ הכנסה נטו	סה"כ הכנסות מדמי שכירות ערך מהווך
1	₪ 9,496,453	1.0%	98.8%	₪ 14,724,000	0%	97.1%	₪ 23,686,148	₪ -957,812	₪ 22,728,335	₪ 21,697,695
2	₪ 9,591,417	1.0%	98.8%	₪ 14,724,000	0%	97.1%	₪ 23,780,016	₪ -957,812	₪ 22,822,204	₪ 20,799,338
3	₪ 9,687,332	1.0%	98.8%	₪ 14,724,000	0%	97.1%	₪ 23,874,824	₪ -957,812	₪ 22,917,012	₪ 19,938,656
4	₪ 9,784,205	1.0%	98.8%	₪ 14,724,000	0%	97.1%	₪ 23,970,579	₪ -957,812	₪ 23,012,767	₪ 19,114,050
5	₪ 9,882,047	1.0%	98.8%	₪ 14,724,000	0%	97.1%	₪ 24,067,293	₪ -957,812	₪ 23,109,480	₪ 18,323,989
6	₪ 9,980,867	1.0%	98.8%	₪ 14,724,000	5.0%	97.1%	₪ 24,164,973	₪ -957,812	₪ 23,207,160	₪ 17,567,009
7	₪ 10,080,676	1.0%	98.8%	₪ 15,460,200	0%	97.1%	₪ 24,978,593	₪ -957,812	₪ 24,020,781	₪ 17,358,368
8	₪ 10,181,483	1.0%	98.8%	₪ 15,460,200	0%	97.1%	₪ 25,078,237	₪ -957,812	₪ 24,120,425	₪ 16,639,976
9	₪ 10,283,298	1.0%	98.8%	₪ 15,460,200	0%	97.1%	₪ 25,178,877	₪ -957,812	₪ 24,221,065	₪ 15,951,699
10	₪ 10,386,131	1.0%	98.8%	₪ 15,460,200	0%	97.1%	₪ 25,280,523	₪ -957,812	₪ 24,322,711	₪ 15,292,260
11	₪ 10,489,992	1.0%	98.8%	₪ 15,460,200	5.0%	97.1%	₪ 25,383,186	₪ -957,812	₪ 24,425,374	₪ 14,660,436
12	₪ 10,594,892	1.0%	98.8%	₪ 16,233,210	0%	97.1%	₪ 26,237,587	₪ -957,812	₪ 25,279,775	₪ 14,485,211
13	₪ 10,700,841	1.0%	98.8%	₪ 16,233,210	0%	97.1%	₪ 26,342,314	₪ -957,812	₪ 25,384,501	₪ 13,885,650
14	₪ 10,807,849	1.0%	98.8%	₪ 16,233,210	0%	97.1%	₪ 26,448,088	₪ -957,812	₪ 25,490,275	₪ 13,311,227
15	₪ 10,915,928	1.0%	98.8%	₪ 16,233,210	0%	97.1%	₪ 26,554,919	₪ -957,812	₪ 25,597,107	₪ 12,760,873
16	₪ 11,025,087	1.0%	98.8%	₪ 16,233,210	5.0%	97.1%	₪ 26,662,819	₪ -957,812	₪ 25,705,006	₪ 12,233,570
17	₪ 11,135,338	1.0%	98.8%	₪ 17,044,871	0%	97.1%	₪ 27,560,045	₪ -957,812	₪ 26,602,232	₪ 12,086,472
18	₪ 11,246,691	1.0%	98.8%	₪ 17,044,871	0%	97.1%	₪ 27,670,113	₪ -957,812	₪ 26,712,301	₪ 11,586,139
19	₪ 1,991,743	1.0%	98.8%	₪ 2,988,690	0%	97.1%	₪ 4,871,239	₪ -167,945	₪ 4,703,293	₪ 2,023,465
סה"כ	**₪ 188,262,269**			**₪ 283,889,481**			**₪ 461,790,373**	**₪ -17,408,568**	**₪ 444,381,805**	**₪ 289,716,082**

שווי המלאי לסוף התקופה: ₪ 1,257,270,370 (לפי קצב גידול שנתי של 1% למשך יתרת תקופת ההשכרה, כפי שהובהר לעיל).

16.4 תחשיב שווי הנכס

שיעור היוון	4.75%
מספר שנים לתום תקופת ההשכרה	18.175
ערך נוכחי של הכנסות שכירות שנתיות	₪ 289,716,082
שווי מלאי בסוף תקופת ההשכרה	₪ 1,257,270,370
בניכוי השקעה בשיפוץ דירות לקראת מכר	₪ -18,200,000
שווי מלאי נטו (בסוף התקופה)	₪ 1,239,070,370
שווי מלאי בערך מהווך	₪ 533,076,509
סה"כ שווי הנכס בערך מהווך	₪ 822,792,591
ובמעוגל	**₪ 822,800,000**

ניתוח רגישות:

		שיעור ההיוון				
		5.25%	**5.00%**	**4.75%**	**4.50%**	**4.25%**
שיעור העליה הריאלית בשווי המלאי	**2.00%**	₪ 872,600,000	₪ 904,400,000	₪ 937,700,000	₪ 972,300,000	₪ 1,008,600,000
	1.50%	₪ 817,700,000	₪ 847,200,000	₪ 877,900,000	₪ 910,000,000	₪ 943,500,000
	1.00%	₪ 767,100,000	₪ 794,300,000	**₪ 822,800,000**	₪ 852,500,000	₪ 883,500,000

17. **הערכה**

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון – נכון למועד הקובע, כנקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט זכויות השוכרים החופשיים – בסך של **822,800,000 ₪ (שמונה מאות עשרים ושניים מיליון ושמונה מאות אלף שקלים חדשים).**

הערות:

א. השווי לעיל **כולל מע"מ**.

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

18. נתונים נוספים

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

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

ב. כפי שנמסר לנו מהחברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.3.2023 בסך של 810,600 אלפי ₪.

19. הצהרות

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 31.08.2023.

BFKS & Co.
ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
סבינה חלדרוב
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנגורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
גבריאל יהונתן עבדי
כלכלן (B.A)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח למגורים

שכונת "הרקפות", ראשון לציון

(חלקות 287 ו- 292 בגוש 4246)





הערכה ליום 30.6.2023

מגדל ב.ס.ה. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553111, פקס. 03.7553100
office@bfks.co.il **www.bfks.co.il**

3 באוגוסט 2023
מספרנו: 38676.41/30.596

לכבוד,
ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ

ג.א.נ,

פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח למגורים
שכונת "הרקפות", ראשון לציון

(חלקות 287 ו- 292 בגוש 4246)

1. מטרת ההערכה

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

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

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

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

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו 30.6.2023.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, רשויות מקומיות, חברות בניה, מוסדות פיננסיים וחברות ביטוח.

הערכת שווי זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין רענן דוד ושיי טנרי.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

שיי טנרי – שמאי מקרקעין במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול (B.A) בהתמחות מימון, מהמסלול האקדמי המכללה למנהל.

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

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

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים</u>

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: **"משרדנו"**) בוצעה ביום 12.7.2023.

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

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

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

5. פרטי הנכס

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

6. מועד הביקור בנכס

נערכו מספר ביקורים במקום, כאשר האחרון מבניהם נערך ע"י שיי טנרי – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 31.7.2023.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

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

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

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

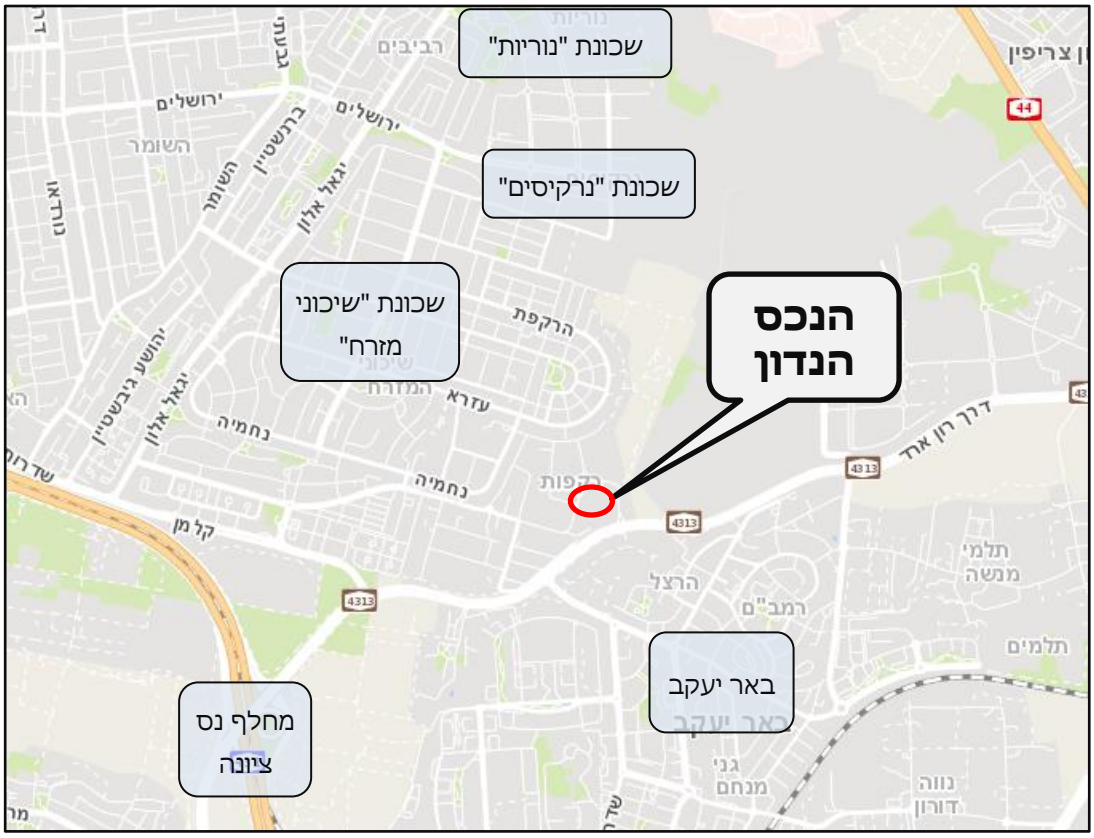
כאמור לעיל, הנכס הנדון מהווה חלק ממתחם שכונת "הרקפות" – שכונה חדשה הכוללת סה"כ כ- 1,400 יח"ד למגורים בבניה רוויה (חלקן במסגרת תכנית "מחיר למשתכן"), לצד מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי מסחר.

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

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניים מלאים.

<u>תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס הנדון</u>

(סימון סכמתי - להמחשה בלבד)



8. <u>תיאור הנכס</u>

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

8.1 <u>תיאור החלקות</u>

<u>חלקה 287 בגוש 4246</u>:

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

<u>גבולות החלקה</u>:

מצפון – בניין מגורים בבנייה רוויה בן 29 קומות.

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

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

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

<u>חלקה 292 בגוש 4246:</u>

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

<u>גבולות החלקה:</u>

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

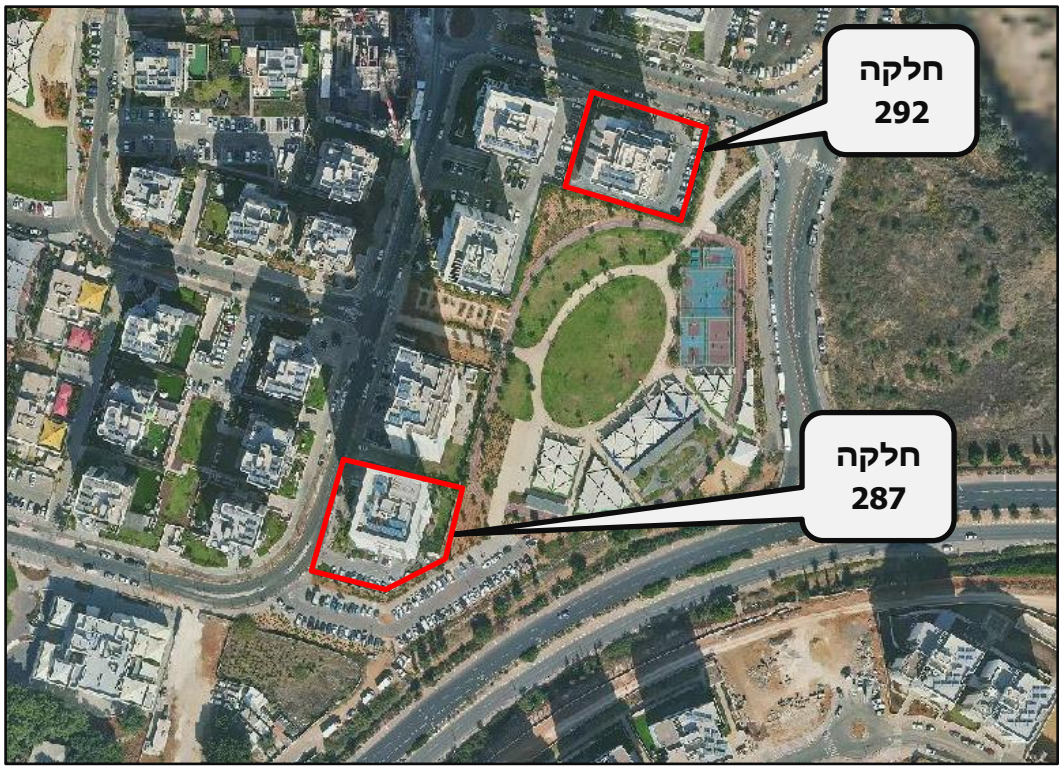
ממזרח – חלקים מחלקות 3002 ו- 3004 ביעודי שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ודרך בהתאמה, כשמעברם שטחים חקלאיים מעובדים שאינם מהווים חלק ממתחם תכנית שכונת הרקפות.

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

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

<u>תצלום אוויר עם סימון[1] החלקות בפרויקט</u>

(תצלום אויר משנת 2022 מתוך אתר ה- GIS של עירית ראשון לציון)

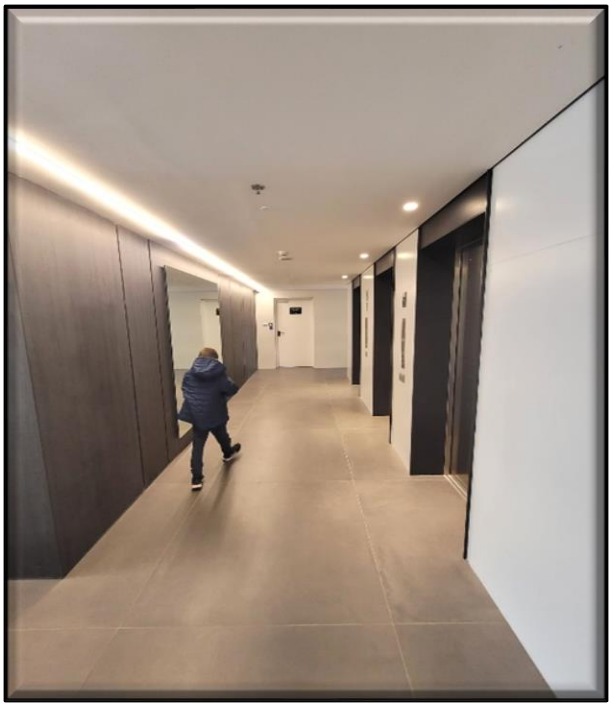


[1] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

תמונות טיפוסיות







8.2 <u>תיאור כללי של הפרויקט</u>

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

<u>התפלגות הדירות בפרויקט:</u>

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

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

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

9. מצב תכנוני

9.1 תכנית בנין עיר רלוונטית מאושרת[2]

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

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

עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס הנדון:

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

ב. בינוי ו/או פיתוח:

1. 25% מכלל הדירות יהיו דירות בגודל של עד 75 מ"ר כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות (כולל שטח ממ"ד).
2. תותר הקמת גזוזטראות בשטח ממוצע של 15 מ"ר ליח"ד בנוסף לשטח העיקרי.
3. תותר בניית מרתפים עד קו המגרש, כאשר תכסית המרתף לא תעלה על 80% ותקרתו תהא נמוכה ב- 1-2 מ' מפני השטח שבין קו הבניין לקו המגרש.
4. השימושים המותרים במרתפים הינם למחסנים לדיירי הבניין בשטח של עד 6 מ"ר לדייר, מתקנים הנדסיים וחניה.

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

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

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

ה. תנאי למתן היתר בניה:

להלן עיקרי התנאים למתן היתר:

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

---

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

- הכנת נספח בינוי ופיתוח בתיאום עם אגף תכנון עיר למתחמים שיקבעו על ידי הוועדה המקומית, הכנת הנספח תכלול בין היתר, התייחסות למגורים ד', בנושאים הבאים:
  - עיצוב הכניסה והמבואה לבניין הגבוה כחלק מעיצוב הרחוב, עיצוב ייחודי של ראש הבניין לרבות שילוב תאורה.
  - בנייה בת קיימא: בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה על פי הנחיות התקפות לאותה עת כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
  - הכנת דוח אקוסטי מפורש שיוגש לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית העירונית.
  - מפה לצרכי רישום: הגשת מפה לצרכי רישום והבטחת הרישום בספרי המקרקעין.

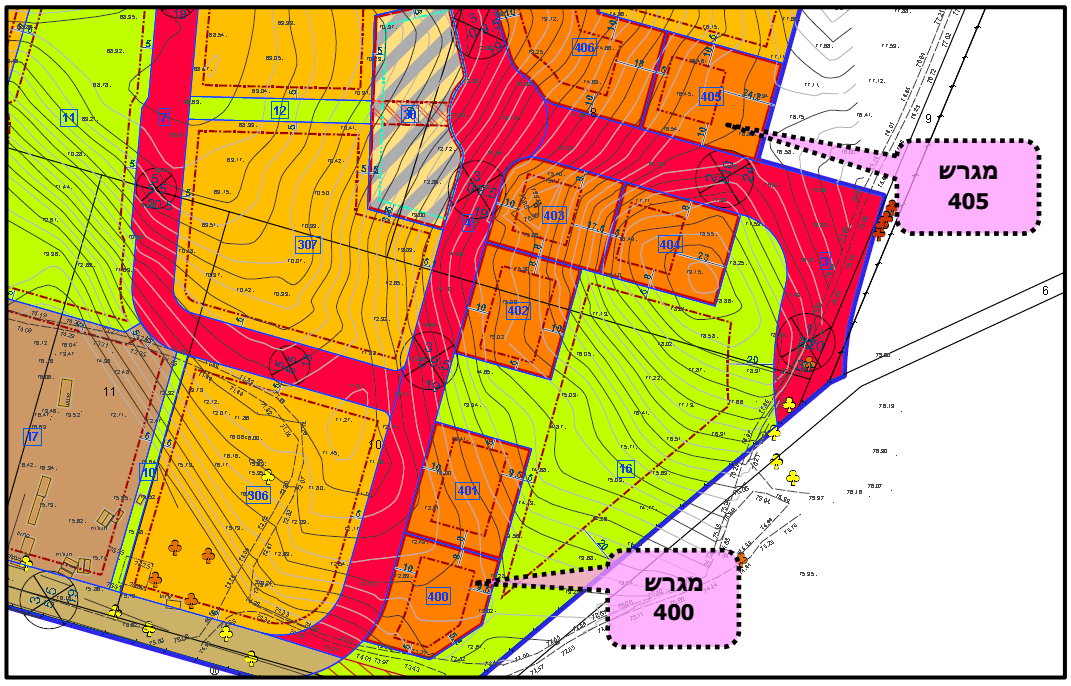
יצוין, כי בהתאם להוראות התכנית מתוכננת הכניסה העיקרית לשכונה מכביש 4313 ובנוסף שני חיבורים פנימיים לשכונה הקיימת עם אופציה להתרחבות עתידית של התכנית.

<u>זכויות והוראות הבניה במגרשים הנדונים מתוך הוראות התכנית:</u>

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

(*) בנוסף לשטח העיקרי

<u>קטע מתשריט מצב מוצע בתכנית עם סימון המגרשים הנדונים</u>



9.2 <u>רישוי הבניה</u>

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

<u>היתרי בניה:</u>

<u>מגרש 400 – בניין A</u>

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

במסגרת היתר הבניה אושרו ההקלות הבאות:

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

להלן טבלת שטחי הבניה מתכנית היתר הבניה:

קומה	שטחים עיקרים (מ"ר)					שטחי שירות (מ"ר)										סה"כ בניין (מ"ר)	גזוזטרה מקורה	פרגולה	מרפסת גג
	מגורים	חדר כושר	ממ"ד- ממ"ק	מרפסות	סה"כ עיקרי	מועדון דיירים	קירות ממ"ד	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	חדר אשפה	ממ"ד- ממ"ק	סה"כ שירות				
מרתף 3-	-	-	-	-	0.00	-	-	-	69.62	981.44	42.13	18.63	-	-	1,111.82	1,111.82	-	-	-
מרתף 2-	-	-	-	-	0.00	-	-	-	53.34	1,709.04	48.79	2.54	-	-	1,813.71	1,813.71	-	-	-
מרתף 1-	-	-	-	-	0.00	-	-	-	53.26	1,711.33	50.68	5.96	-	-	1,821.23	1,821.23	-	-	-
סה"כ מרתף תת"ק	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**176.22**	**4,401.81**	**141.60**	**27.13**	**0.00**	**0.00**	**4,746.76**	**4,746.76**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
קרקע	-	-	-	-	0.00	93.85	-	34.05	177.34	23.74	92.44	121.87	80.70	-	623.99	623.99	-	-	-
1	203.29	94.99	0.72	28.66	327.66	-	8.82	-	81.87	-	-	-	-	27.00	117.69	445.35	6.20	-	-
2	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	14.76	-	67.40	-	-	-	-	45.00	127.16	562.43	55.91	-	-
3	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	14.76	-	67.40	-	-	-	-	45.00	127.16	562.43	55.91	-	-
4	413.86	-	1.62	16.37	431.85	-	14.76	-	67.39	-	-	-	-	45.00	127.15	559.00	55.90	-	-
5	413.86	-	1.62	16.37	431.85	-	14.76	-	67.39	-	-	-	-	45.00	127.15	559.00	55.90	-	-
6	413.86	-	1.62	16.37	431.85	-	14.76	-	67.39	-	-	-	-	45.00	127.15	559.00	55.91	-	-
7	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	14.76	-	67.40	-	-	-	-	45.00	127.16	562.43	55.91	-	-
8	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	14.76	-	67.40	-	-	-	-	45.00	127.16	562.43	55.91	-	-
9	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	14.76	-	67.40	-	-	-	-	45.00	127.16	562.43	55.91	-	-
10	413.86	-	1.62	16.37	431.85	-	14.76	-	67.39	-	-	-	-	45.00	127.15	559.00	55.90	-	-
11	413.86	-	1.62	16.37	431.85	-	14.76	-	67.39	-	-	-	-	45.00	127.15	559.00	55.90	-	-
12	413.86	-	1.62	16.37	431.85	-	14.76	-	67.39	-	-	-	-	45.00	127.15	559.00	55.90	-	-
13	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	14.76	-	67.40	-	-	-	-	45.00	127.16	562.43	55.90	-	-
14	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	14.76	-	67.40	-	-	-	-	45.00	127.16	562.43	55.91	-	-
15	413.98	-	1.62	19.67	435.27	-	14.76	-	67.40	-	-	-	-	45.00	127.16	562.43	55.91	-	-
16	440.41	-	1.38	20.46	462.25	-	11.84	-	65.48	-	-	-	-	36.00	113.32	575.57	47.52	-	-
17	440.49	-	1.38	11.66	453.53	-	11.84	-	65.43	-	-	-	-	36.00	113.27	566.80	56.32	-	-
18	440.49	-	1.38	11.66	453.53	-	11.84	-	65.43	-	-	-	-	36.00	113.27	566.80	56.32	-	-
19	440.48	-	1.38	11.66	453.52	-	11.84	-	65.49	-	-	-	-	36.00	113.33	566.85	62.52	-	-
20	440.48	-	1.38	11.66	453.52	-	11.84	-	65.49	-	-	-	-	36.00	113.33	566.85	62.52	-	-
21	440.48	-	1.38	11.66	453.52	-	11.84	-	65.49	-	-	-	-	36.00	113.33	566.85	62.52	-	-
22	440.49	-	1.38	11.66	453.53	-	11.84	-	65.43	-	-	-	-	36.00	113.27	566.80	56.32	-	-
23	440.49	-	1.38	11.66	453.53	-	11.84	-	65.43	-	-	-	-	36.00	113.27	566.80	56.32	-	-
24	390.82	-	0.93	-	391.75	-	8.87	-	65.18	-	-	-	-	27.00	101.05	492.80	54.07	-	78.94
גג	-	-	-	-	0.00	-	-	-	10.16	-	-	75.47	-	-	85.63	85.63	-	49.39	-
סה"כ עילי	**9,912.92**	**94.99**	**35.37**	**386.32**	**10,429.60**	**93.85**	**319.05**	**34.05**	**1,801.76**	**23.74**	**92.44**	**197.34**	**80.70**	**972.00**	**3,614.93**	**14,044.53**	**1,303.31**	**49.39**	**78.94**
סה"כ עילי + תת"ק	**9,912.92**	**94.99**	**35.37**	**386.32**	**10,429.60**	**93.85**	**319.05**	**34.05**	**1,977.98**	**4,425.55**	**234.04**	**224.47**	**80.70**	**972.00**	**8,361.69**	**18,791.29**	**1,303.31**	**49.39**	**78.94**

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

<u>מגרש 405 – בניין B</u>

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

<u>במסגרת היתר הבניה אושרו ההקלות הבאות:</u>

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

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

להלן פירוט עיקרי טבלת השטחים המצורפת לתכנית ההיתר:

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

תעודות גמר:

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

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

10. <u>מצב משפטי</u>

10.1 <u>הרישום בלשכת רישום המקרקעין</u>

בהתאם להעתקי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 30.7.2023, בחלקות הנדונות קיימים הרישומים הבאים:

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

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

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

מכרז פומבי אשר פורסם בחודש ספטמבר 2016 על ידי חברת 'דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ יחד עם רמ"י – מרחב עסקי מרכז, לחתימה על חוזה חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים (להלן: "**חוזה החכירה**") למקרקעין הידועים כמגרשים 400 ו- 405 לפי תכנית רצ/129/22/1.

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

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

פרטי המקרקעין הינם כדלהלן:

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

<u>להלן נתונים רלוונטיים מחוברת המכרז:</u>

<u>תכנון ובניית המתחם</u>:

- הזוכה או מי מטעמו לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי ס' 147 לחוק התו"ב, וכן לא יהיה רשאי לנייד זכויות בניה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט לפרויקטים אחרים.

  רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפעי ס' 147 לחוק התו"ב.

- בגין זכויות בניה שיתווספו מעבר לזכויות המותרות לניצול עבור הוראות התב"ע, לרבות במסגרת הקלה או היתר לשימוש חורג או תכניות שיאושרו לאחר מועד השיווק, יגבו העירייה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או התאגיד, היטלי פיתוח ו/או דמי הקמה.

- היזם מתחייב לבקש הקלת תוספת דירות מלאה של לפחות 20% בהתאם לתקנה 2(9) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002. אם תאושר כל הקלה ו/או תכנית חדשה אשר במסגרתה יגדל מס' הדירות במתחם, אזי מתחייב היזם להעמיד 100% מהדירות שתתווספנה כדירות להשכרה בהתאם לתנאי המכרז, כאשר 25% מהדירות אשר נוספו, תהינה להשכרה כדירות בשכ"ד מפוקח.

  ככל שתאושר הקלה לפי ס' 147, היזם יישא בתשלום אגרות והיטלים לרשות המקומית ובתשלום דמי הקמה לתאגיד המים והביוב. כמו כן, בעת אישור הקמת דירות נוספות לפי תקנות התכנון והבניה, (סטייה ניכרת מתכנית תשס"ב 2002), יעמיד היזם את הדירות שתתווספנה (אך לא יותר מ- 20% מכלל הדירות בפרויקט) בעדיפות לבני המקום. הדירות שיוקצו לבני המקום יחולקו באופן יחסי בין סוגי הדירות בפרויקט (כאשר 25% תתווספנה כדירות בשכ"ד מפוקח ו- 75% מהדירות לבני מקום תתווספנה כדירות בשוק החופשי).

- בגין כל שינוי ו/הקלה בתכנית/בתכנון הגורם לפי קביעת רמ"י להגדלת הוצ' הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף בגין הוצאות הפיתוח, גם אם שינוי התכנית/תכנון אינו בגדר שינוי ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

<u>ניהול, תפעול ותחזוקת המתחם</u>:

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

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

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

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

נכון למועד פרסום המכרז, שכר הדירה המפוקח המקסימלי אותו היזם רשאי לגבות הינו כדלקמן[4]:

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

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

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

[4] כמפורט בסעיף 11.2 בהמשך, גובה שכר הדירה התעדכן.

- היזם יהיה רשאי להשכיר את הדירות שאינן בשכ"ד מפוקח, בשוק החופשי, לתקופות שכירות של 5 שנים עם תק' אופציה של השוכר לחמש שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. שכר הדירה ודמי האחזקה עבור הדירות בשוק החופשי ייקבעו ע"י היזם, הכל בכפוף ובהתאם להוראות ההסכם העיקרי.
- בהתאם להסכם לבניית דירות להשכרה למגורים המצורף לחוברת המכרז (ס' 6.9) במהלך תקופת הבניה ו/או תקופת ההשכרה, היזם או מי מטעמו לא יורשו לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה וכן לא יהיה היזם רשאי לנייד זכויות בניה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט, לפרויקטים אחרים. זאת למעט בקשת הקלה לפי ס' 147 לחוק התכנון והבניה.

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

- עד לתום תקופת ההשכרה, רמ"י לא תקנה לזוכה/ליזם זכות בעלות במקרקעין נשוא המכרז.
- דמי השכירות ודמי האחזקה לאחר תקופת השכירות או תקופת אופציה, יתעדכנו אך ורק בהתאם להוראות שלהלן:

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

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

10.3 <u>אישור זכיה במכרז, אישור עסקה</u>

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

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

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

- ידוע לחוכר כי הקמת המתחם ותכנונו הינם בהתאם להוראות ההסכם העיקרי שייחתם עם חברת דירה להשכיר (להלן: "**החברה**") ובלוחות הזמנים המפורטים שם.
- החוכר מתחייב לבקש הקלת תוספת דירות מלאה של 30% בהתאם לתקנה 2(9) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב - 2002 (להלן: "תקנות סטייה ניכרת"[6]). אין באמור כדי להוות הבטחה מצד חברת דירה להשכיר ו/או רמ"י לכך שתתקבל הקלה כאמור ו/או בדבר התנאים לקבלתה, והחוכר לא יחזור אל חברת דירה להשכיר ו/או לרמ"י בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, אם ההקלה לא תאושר מכל סיבה שהיא. אם תאושר כל הקלה ו/או תכנית חדשה במסגרתה יגדל מס' הדירות במתחם, ככל שתאושר, אזי מתחייב החוכר להעמיד 100% מהדירות שתתווספנה כדירות להשכרה בהתאם לתנאים שנקבעו בחוברת המכרז, כאשר 25% מהדירות אשר נוספו, תתווספנה להשכרה כדירות בשכר דירה מפוקח, בסכום ובתנאים כפי שנקבעו בהסכם זה ובהסכם השכירות המצורף בנספח ו' לחוברת המכרז, ובהתאם לקריטריונים שאושרו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- ידוע לחוכר כי חברת דירה להשכיר תפקח על עמידת הזוכה בתנאי ההחלטה 1466[7] ובמהלך כל תקופת ההשכרה. בין הזוכה ובין החברה ייחתם חוזה להבטחת ההתחייבות.
- ידוע לחוכר כי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1481[8] (או כל החלטה שתבוא במקומה) תחול על מכרז זה למעט סעיף 2.1.2 להחלטה הנ"ל שלא יחול.

ערך הקרקע למועד הקובע נקבע לסך של 53,406,593.41 ₪ + מע"מ, ודמי החכירה יתבססו עליו.

---

[6] בהתאם לסעיף 2 (9) לתקנון תכנון ובנייה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002, תותר תוספת דירות מגורים בשיעור של 20% או פחות בכפוף להתניות המצוינות בסעיף זה.

[7] החלטה מס' 1466 - "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה" מיום 18.4.2016 *שעניינה* בהגדרת עקרונות לשיווק מתחמים המיועדים להשכרה ארוכת טווח.

[8] החלטה מס' 1481 - "ביטול עסקאות ומתן ארכות לביצוען" מיום 5.9.2016 *שעניינה* בהגדרת עקרונות ביטול עסקאות בשל אי עמידה במועדי השלמת הבניה אשר נקבעו בהסכם עם הרשות.
סעיף מס' 2.1.2 בהחלטה קובע כי במידה ולא עמד היזם במועדים הנקובים בהסכם להשלמת הבנייה רשאית הנהלת הרשות לאשר ליזם ארכה אחת בלבד, בת שנתיים. בתנאי הבא:" *... מתן הארכה תותנה בתשלום 100,000 ₪ לא כולל מע"מ או 12% ממלוא ערך הקרקע (ללא הנחות אזורי עדיפות לאומית וקו עימות) כפי שנקבע במועד ההקצאה המקורי, לרבות מתוספת ערך קרקע כתוצאה מהקניית זכויות בניה נוספות או משימושים נוספים שהותרו במקרקעין, הגבוה מבניהם. לסכום התשלום יתווספו הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 ממועד אישור העסקה".*

10.4 <u>חוזה חכירה</u>

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

"המוחכר"	–	מגרשים מס' 400 ו- 405 לפי תכנית מפורטת מס' רצ/129/22/1 בשטח של 4,327 מ"ר (בערך), בחלק מחלקות 8 ו- 10[9] בגוש רשום 4246, ראשון לציון.
יום אישור העסקה	–	התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על ידי הנהלת המחכירה.
"תקופת החכירה"	–	49 שנים, החל מיום אישור העסקה, דהיינו 25.12.2016 ועד 24.12.2065.
"תקופת חכירה נוספת"	–	49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
"מטרת החכירה"	–	180 יח"ד להשכרה.
"התמורה"	–	48,600,000 ₪, נכון ליום אישור העסקה.
"היעוד"	–	מגורים ד'.

<u>עיקרי התנאים מיוחדים</u>:

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

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

ובכלל זה דרישות התשלום במלואן, חתימה על הסכם העיקרי מול החברה וחתימה על חוזה חכירה כמתחייב מתנאי המכרז[10].

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

[10] האמור בסעיף זה יחול למשך תקופת הבניה ותקופת ההשכרה.

11. התכנית העסקית של הפרויקט

11.1 כללי

בהתאם לתנאי המכרז להקצאת המגרש הנדון (מכרז מס' **מר/182/2016**), סה"כ 216 הדירות בפרויקט מיועדות להשכרה לטווח זמן של 20 שנים ברציפות לפחות.

מתוך מלאי הדירות, 75% מיועדות לשכירות בשוק החופשי (סה"כ 162 יח"ד) ו- 25% מהדירות ששטחן קטן מ- 100 מ"ר מיועדות להשכרה בשכ"ד מפוקח (40 דירות 3 חד' בשטח פלדלת ממוצע של כ- 76 מ"ר ו- 14 דירות 4 חד' בשטח פלדלת ממוצע של כ- 99 מ"ר, ובסה"כ כ- 54 דירות בשכ"ד מפוקח בשני הבניינים יחדיו).

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

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

11.2 מנגנון שכר הדירה המפוקח

הועברה לעיוננו הודעה לחברה בדבר עדכון דמי השכירות המופחתים לפרויקט הנדון מיום 25.3.2021 מחברת "דירה להשכיר, החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ", לפיה, נערכה שומה עדכנית לצורך קביעת שכר הדירה המופחת לזכאים, ולהלן ממצאיה:

שכר הדירה המופחת עבור דירות 3 חדרים הינו 54 ₪/מ"ר.

שכר הדירה המופחת עבור דירות 4 חדרים הינו 46 ₪/מ"ר.

בנוסף, הועבר לעיוננו דו"ח שיווק מעודכן כמפורט בהמשך, ממנו עולה כי כל יח"ד המפוקחות מושכרות מלבד 3 יח"ד מפוקחות בפרויקט.

ההכנסות מדמי שכירות עודכנו בהתאם לדמי השכירות בחוזים שנחתמו.

יצוין, כי לדמי השכירות המפוקחים יתווספו דמי אחזקה בסך מקסימלי של 4 ₪/מ"ר לחודש[11], בתוספת מע"מ והצמדה.

הסכומים המפורטים לעיל, יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן - מרץ 2021[12], משרד הבינוי והשיכון רשאי לעדכן את שכר הדירה המפוקח אחת ל- 3 שנים.

שכר הדירה המפוקח לכל מ"ר משטח הדירה יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שייקבע בשומה המעודכנת מטעם חברת דירה להשכיר בתוספת דמי אחזקה, כמפורט בסעיף 10.2 לעיל.

הדירות תושכרנה לתקופה של 3 שנים, בתוספת שתי תקופות אופציה להארכה (ראשונה ל- 3 שנים והשנייה ל- 4 שנים), בסה"כ תקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. יובהר, כי במידה ולא עלה בידי היזם להשכיר את הדירות הפנויות במהלך 3 חודשים ממועד הפרסום הרלוונטי לזכאים, יהיה רשאי להשכיר את הדירות הפנויות

[11] אך בכל מקרה לא יעלו על דמי אחזקה למ"ר אשר יגבו בגין דירות בשוק החופשי.
[12] המדד הידוע נכון למועד עדכון שכ"ד המפוקח ע"י חברת דירה להשכיר.

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

11.3 <u>מנגנון שכר הדירה לדירות בשוק החופשי</u>

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

דמי השכירות ודמי האחזקה יתעדכנו:

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

11.4 <u>ניהול ואחזקה</u>

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

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

12. <u>תפעול הפרויקט</u>

<u>הכנסות משכירות:</u>

הועבר לעיוננו מהחברה דו"ח שיווק מעודכן, ממנו עולה כי מושכרות 206 יח"ד מתוך סה"כ יחה"ד בפרויקט.

<u>ההכנסות כפי שנמסרו לנו נכון למועד הקובע:</u>

טיפוס יח"ד	יח"ד מושכרות	שטח ממוצע ליח"ד (מ"ר)	דמ"ש חודשיים ממוצעים ליח"ד (כולל מע"מ)
יח"ד בשוק החופשי			
3 חדרים	19	76	₪ 5,612
4 חדרים	14	99	₪ 6,242
5 חדרים	121	122	₪ 6,858
6 חדרים	1	171	₪ 13,074
סה"כ שוק חופשי	**155**		
יח"ד מפוקחות			
3 חדרים	38	76	₪ 4,370
4 חדרים	13	99	₪ 4,860
סה"כ בפיקוח	**51**		
סה"כ בפרויקט	**206**		

<u>סיכום סטאטוס השיווק בפרויקט:</u>

דירות מפוקחות – קיימות 3 דירות פנויות.

דירות בשוק חופשי – קיימות 7 דירות פנויות.

<u>ניהול ואחזקה:</u>

הכנסות מדמי ניהול ללא מע"מ	₪ 1,378,899
סה"כ הוצאות שנתיות	₪ -2,117,228
גרעון מפעילות אחזקה וניהול	**₪ -738,329**

<u>הערות:</u>

א. ההכנסה הכוללת מדמי הניהול משקפת ממוצע הכנסות של כ- 530 ₪ ליח"ד לחודש ונמצאת סבירה ביחס נתוני השוק. יצוין, כי כאמור בהתאם לתנאי המכרז דמי האחזקה המרביים לדירות שבפיקוח הינם 4 ₪/מ"ר/חודש בתוספת הפרשי הצמדה.

ב. הוצאות תפעול הפרויקט כוללות, בין היתר, את ההוצאות הבאות: חברת אחזקה, ביטוחים, חשמל, ארנונה, אחזקת מועדון דיירים, אחזקת חדר כושר, אחזקת מעליות ועוד. בהתאם למידע שנמסר לנו מהחברה, חברת הניהול פועלת בעצימות גבוהה יחסית ודואגת לשימור וטיפול שוטף במערכות וביצוע תיקונים במידת הצורך.

<u>הסכם למתן שירותי ניהול:</u>

הוצג לעיוננו העתק הסכם למתן שירותי ניהול שנערך ונחתם ביום 17.6.2021 בין השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ (להלן: "**חברת הניהול**") לבין ליווינג נכסים 1 בע"מ (להלן: "**ליווינג ו/או החברה**") לתקופה בת 24 חודשים ממועד קבלת טופס 4, ממנו עולים הפרטים הרלוונטים הבאים:

חברת הניהול תספק לחברת ליווינג שירותי ניהול ואחזקה בפרויקט בהתאם למסמכי המכרז בשכונת הרקפות ראשון לציון (מר/182/2016), וזאת ביחס לכלל יחידות הדיור בפרויקט ולמלוא השטחים הבנויים/השטחים הציבוריים/המתקנים/הרכוש הציבורי בפרויקט.

יצוין, כי עפ"י החברה הארכת הסכם מתן שירותי הניהול מצויה בהליכי טיוטות, ונכון למועד הקובע התנאים בהסכם נשארים זהים.

13. עקרונות השומה

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

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

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

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

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

מיקום הנכס	שם החברה	מועד קובע להערכת השווי	מספר יח"ד להשכרה	שיעור יח"ד בשכ"ד מופחת לזכאים	שיעור עלייה שנתי	שיעור היוון לתזרימי המזומנים (1)
כרמיאל (2)	רנט איט - ריט מגורים בע"מ	31/12/2022	100	25%	1.0%	דמ"ש מופחתים: 4.25% דמ"ש שוק: 4.75%
הרצליה	אפריקה ישראל מגורים	31/12/2022	273	25%	1.0%	5.00%
שוהם	אפריקה ישראל מגורים	31/12/2022	271	50%	1.0%	5.00%
לוד - בן שמן	שיכון ובינוי	31/12/2022	240	50%	2.0%	ש. ניכון: 5.25% ש. ניכון לגרט: 4.75%
באר יעקב	מגוריט	31/12/2022	279	50%	1.5%	5.25%
חולון	מגוריט	31/12/2022	51	25%	1.5%	5.00%
רמלה	פרשקובסקי השקעות ובנין	31/12/2022	241	25%	2.0%	5.0%

הערות לטבלה:

(1) במודלים של דיור להשכרה משתמשים בשיעור ההיוון לתזרימי המזומנים (Discount Rate) מנוכה ממרכיב הצמיחה שמחושב בנפרד.

(2) לפי תשקיף שפרסמה החברה – ראה פירוט בהרחבה בסעיף 13.2 מטה.

בנוסף, חב' שיכון ובינוי בע"מ דיווחה לבורסה ביום 26.7.2023 על צפי לרישום הפרשה לירידת ערך של נדל"ן להשקעה בהיקף של כ- 450 מ' ₪ ברבעון השני לשנת 2023 בגין פרויקטי דיור להשכרה. מהדיווח עולה, כי התקבלו בחברה טיוטות השמאות ליום 30.6.2023 בגין פרויקטי דיור להשכרה, וכי ירידת הערך נובעת בעיקר מעליית שיעורי הניכיון לפיהם מהוונים תזרימי

המזומנים החזויים של פרויקטי הדיור להשכרה בישראל, ומעדכון הוצאות המימון החזויות עקב עליית ריבית בנק ישראל.

13.1 <u>שיקולים עקרוניים בעריכת תזרימי המזומנים</u>

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

- 54 יח"ד יוקצו לזכאים ויושכרו בשכר דירה מפוקח לפי התעריפים העדכניים המפורטים לעיל הצמודים למדד המחירים לצרכן לחודש מרץ 2021, בתוספת 1% לשנה (בהתאם למסמכי המכרז), ובתוספת דמי אחזקה חודשיים מקסימליים בסך של 4 ₪/מ"ר הצמודים למדד המחירים לצרכן.
- שכר הדירה של הדירות בשוק החופשי שאינן בשכ"ד מפוקח (162 יח"ד) – הובאה בחשבון תוספת בשיעור של 5% אחת לחמש שנים. לדמי השכירות יתווספו דמי אחזקה חודשיים בדומה לדמי הניהול של הדירות המפוקחות התואמים את נתוני השוק.
- שיעורי התפוסה – הפרויקט כולל תמהיל דירות בנות 3-6 חדרים. קהל היעד הינו משפחות צעירות וזכאים שיש להניח שיעדיפו, בתנאים רגילים, להמשיך ולגור בדירות אלו לתקופת זמן ממושכת. לפיכך, שיעור התפוסה צפוי להיות גבוה, כאשר אי התפוסה מייצגת את תקופות המעבר בין שוכרים עוזבים וכניסת שוכרים חדשים. לצורך התחשיב הובאו בחשבון מקדמי תפוסה כדלקמן:
  - לדירות בפיקוח - 98.8% (מייצג אי תפוסה של שלושה שבועות בחמש שנים).
  - לדירות בשוק החופשי - 97.1% (מייצג אי תפוסה של שבוע וחצי לשנה לכל דירה).
- הובא בחשבון כי בסוף תקופת ההשכרה תידרש השקעה בגובה של 10.8 מיליון ₪ (כ- 50,000 ₪ בממוצע לדירה) לטובת "מתיחת פנים" לדירות שיוצעו למכירה.
- הובא בחשבון הגירעון התפעולי הנוצר מתפעול ואחזקת הנכס בתקופת ההשכרה, כמפורט בסעיף 12 לעיל.
- <u>שווי המלאי (ערך הגרט)</u>: בהתחשב בפחת העתיד להצטבר בתקופת הפעלת הנכס, ודמי השכירות העתידים להתקבל, הן מהשכרת הדירות בפיקוח והן מהשכרת הדירות בשוק החופשי, הנושאים סעיף גידול ריאלי שנתי בגובה של 1%/שנה ו- 5% כל 5 שנים (בהתאמה), ובהתבסס, בין היתר, על מדד השתנות מחירי הדיור (מכירה והשכרה) לטווח ארוך, הובא בחשבון מקדם גידול שנתי של 1%, המשקף את השחיקה הריאלית החלקית עקב התיישנות הבניין. יודגש, כי שינוי במקדם הגידול הריאלי השנתי בשווי המלאי יוביל לחוסר קורלציה בין תזרים ההכנסות לשווי המלאי ומכאן לעיוות בשיעור התשואה לאורך חיי הפרויקט.
- בהתאם לייעוץ המקצועי שקיבלה החברה, לפי הוראות חוק מס ערך מוסף התשל"ו - 1976 (להלן: "חוק מע"מ"), הכנסות מהשכרת הדירות בידי החברה ומכירתן בעתיד פטורה ממע"מ. בהתאם, מס התשומות, אשר ישולם על ידי החברה לצורך הקמת הפרויקטים לדיור להשכרה, כגון רכישת המקרקעין, עלויות הבניה, הוצ' נלוות וכדומה לא יהיה ניתן לניכוי בידי החברה, וייחשב כחלק מעלות הפרויקט לצורכי מס. לפיכך, כל ההכנסות וההוצאות הכלולות בשמאות כוללות מע"מ.

13.2 <u>קביעת שיעור היוון לתזרים המזומנים בפרויקט</u>

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

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

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

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

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

<u>תשואות בשוק המגורים</u>:

להלן טבלה המפרטת את שיעור התשואה למגורים בדירות 3.5 חדרים עד 5 חדרים במהלך השנים 2019-2021, וזאת בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

סוג	מהות	ממוצע שנתי 2019	ממוצע שנתי 2020	ממוצע שנתי 2021
דירת 3.5-4 חדרים	שכ"ד שנתי ממוצע	₪ 52,141	₪ 53,762	₪ 54,701
	מחיר דירה ממוצע	₪ 1,528,000	₪ 1,582,500	₪ 1,712,800
	תשואה לדירה	3.41%	3.40%	3.19%
דירות 4.5-5 חדרים	שכ"ד שנתי ממוצע	₪ 68,314	₪ 68,124	₪ 69,732
	מחיר דירה ממוצע	₪ 1,911,400	₪ 1,960,700	₪ 2,287,000
	תשואה לדירה	3.57%	3.47%	3.05%

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

מיקום הנכס	שם החברה	מועד קובע להערכת השווי	מספר יח"ד להשכרה	סה"כ הכנסות שנתיות משכ"ד (כולל מע"מ)	שווי כולל שנקבע בחוו"ד (כולל מע"מ)	שיעור תשואה שנתית בתפוסה מלאה
רמלה מערב, רמלה	פרשקובסקי השקעות ובנין	30/09/2022	241	₪ 9,152,118	₪ 311,685,820	2.94%
רמת רבין, כרמיאל	רנט איט - ריט מגורים בע"מ	31/12/2022	100	₪ 4,296,180	₪ 165,200,000	2.60%
חיים זכאי, פתח תקווה	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	56	₪ 4,179,000	₪ 202,050,000	2.07%
הנשיא 73 ו- 75, גבעת שמואל	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	59	₪ 4,166,000	₪ 182,770,000	2.28%
משה דיין 2, רמלה	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	84	₪ 4,793,000	₪ 180,440,000	2.66%
צבי נוימן, ירושלים	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	61	₪ 4,576,000	₪ 197,200,000	2.32%
דרך נגבה, רמת גן	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	31	₪ 2,533,000	₪ 108,820,000	2.33%
החלוץ, רמת השרון	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	36	₪ 3,107,000	₪ 144,780,000	2.15%
יהודה לוי, יהוד	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	30	₪ 2,078,000	₪ 86,170,000	2.41%
משה זילברג 28, ירושלים	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	20	₪ 1,799,000	₪ 91,450,000	1.97%
תשואה ממוצעת						**2.37%**

<u>הערה</u>: התשואה השנתית מגלמת את עליית הערך בשווי הדירות.

<u>עסקת מכר של נכס מניב בנוי - דיור להשכרה:</u>

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

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

<u>תשקיף חב' רנט איט – ריט מגורים בע"מ מיום 24.7.2023:</u>

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

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

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

<u>דוגמאות נוספות לעסקאות תשואה של נכסים מניבים:</u>

להלן מספר עסקות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך השנים האחרונות[13]:

<u>מרכזים מסחריים:</u>

- **מרכז מסחרי שכונתי בראשון לציון:** עפ"י דיווח של חב' "קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ" מיום 1.5.2023, התקשרה חברת בת של החברה עם צד שלישי למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בשטח של כ- 2,060 מ"ר בפרויקט MORE נרקיסים בראשון לציון (במצבו), בתמורה כוללת בסך של 58 מיליון ₪. יצוין, כי התרומה הינה מעל לשווי הנכס בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2022 (כ- 53.8 מיליון ₪).

  עפ"י פרסומים של החברה, נכון למועד 31.12.2022 שיעור ההשכרה של הנכס עמד על כ- 90%. עפ"י הדיווח, ההכנסות השנתיות הצפויות מדמי השכירות בתפוסה מלאה של הנכס עומדות על כ- 3.9 מיליון ₪. במסגרת ההסכם הרוכש התחייב לקחת על עצמו את עלויות הביצוע של עבודות ההתאמה בנכס לשוכרים עתידיים בסך של כחצי מיליון ₪.

  שיעור התשואה המשתקף מנתוני הדיווח הינו כ- **6.67%**.

- **מרכז מסחרי G יבנה**: עפ"י דיווח של חב' ג'י סיטי מיום 1.1.2023, חברת הבת שלה מכרה את הזכויות במרכז מסחרי G יבנה תמורת 154 מיליון ₪ ברוטו, בדומה לשווי בספרי החברה ליום 30.9.2022.

- **מרכז שכונתי בעיר בפריפריה:** בחודש ספטמבר 2022 נמכרו מחצית מהזכויות במרכז מסחרי שכונתי חדש, שבנייתו הושלמה לאחרונה והוא מצוי בשלבי אכלוס, בעיר פריפריאלית בשטח כולל של כ - 13 אלף מ"ר בנוי, תמורת סכום של כ - 70 מ' ₪.

  נכון למועד העסקה שיעור ההשכרה עומד על כ- 75% ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ - **6.2%**.

- **מרכז מסחרי שכונתי בחולון:** עפ"י דיווח של חב' "סלע קפיטל נדל"ן" מיום 17.7.2022, החברה רכשה כ- 80% ממרכז מסחרי שכונתי בחולון בשטח כולל של 4,000 מ"ר ומק' חניה, תמורת סך של 136.5 מיליון ₪.

  עפ"י הדו"ח הכספי של החברה לדצמבר 2022, שיעור התשואה המשתקף מהרכישה הינו כ- **6.0%**.

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

מבני משרדים, תעשיה ולוגיסטיקה:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפים)	שיעור התשואה
02/2021	זכויות במקרקעין במסגרת עסקת קומבינציה להקמת מרכז לוגיסטי באשקלון	₪ 190,000	6.00%
03/2021	מלוא הזכויות במקרקעין ובמבנה המשמש לאחסנה באזור תעשייה נאות חובב	₪ 91,200	5.80%
03/2021	מחצית מהזכויות במרכז לוגיסטי בקרבת קיבוץ חפץ חיים	₪ 71,000	5.70%
03/2021	4 קומות משרדים, שטחי מסחר ומקומות חניה בבית אבגד ברמת גן	₪ 78,000	5.90%
06/2021	זכויות במקרקעין בייעוד לתעשייה ולאחסנה במודיעין	₪ 25,800	5.68% (1)
06/2021	מלוא זכויות החכירה במבנה ללוגיסטיקה ותעשייה עתירת ידע בחבל מודיעין	₪ 45,400	6.28%
11/2021	מלוא זכויות החכירה במבנה משרדים ומסחר באזור התעשייה באור יהודה	₪ 64,000	7.12% (2)
11/2021	מלוא הזכויות במבנה המשמש למרפאות במרכז העיר עכו	₪ 33,000	6.52%
12/2021	מחצית מהזכויות ב"מגדל ויתניה" ברמת החייל	₪ 268,600	4.99%
01/2022	מחצית מזכויות החכירה ממתחם מבני תעשיה, משרדים ואחסנה בקיסריה	₪ 71,000	6.00%
02/2022	מלוא הזכויות ב"מגדלי שקל" בבני ברק	₪ 177,000	7.35% (3)
05/2022	קומות משרדים במגדל "פלטיניום" בת"א	₪ 142,000	6.20%
07/2022	6 קומות משרדים ומקומות חניה במגדלי הארבעה בת"א	₪ 294,700	5.85%
11/2022	שליש מהזכויות במבנה "בית הרופאים" ברמת החייל	₪ 69,300	5.60%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	₪ 131,500	6.92%

הערות:

(1) במקביל להסכם המכירה התקשרו חב' מגה אור החזקות בע"מ ("המוכרת") עם הרוכשת על הסכם הקמה ושכירות (ביחד: "המשכיר") עם חברה הקשורה לרוכשת לפיו המשכיר יבנה על המקרקעין עבור השוכר מבנים מותאמים בשטח של כ- 42,000 מ"ר אשר יושכרו לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים. דמי השכירות השנתיים יעמדו על סך השווה ל- 8% מעלות הקמת הפרויקט.

(2) עפ"י הדיווח של חברת קרן מניבים ("הרוכשת"), הסכם השכירות עם השוכר בנכס (שוכר יחיד) מסתיים בסוף שנת 2021, כאשר עפ"י הערכת הרוכשת תידרש השקעה של בין 15 ל- 20 מיליון ₪ בשיפורים והתאמות של הנכס (מעבר למחיר רכישה). שיעור התשואה המוצג בטבלה הינו נגזרת של אומדן של ה- NOI הממוצע הצפוי ביחס לסה"כ העלות הכוללת של הרוכשת.

(3) עד למועד הרכישה הנכס טופל ע"י משרדנו מס' שנים.

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

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיקום הפרויקט ובעובדה שהפרויקט ממוקם בשכונה חדשה המאופיינת במשפחות וזוגות צעירים, ובכך שהיקף של 25% מכלל יחידות הדיור להשכרה מיועדות להשכרה במחיר מוזל ומפוקח, וכן ששיעור האכלוס בפרויקט גבוה ועומד על כ- 95.4%, קבענו את שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים ולערך הגרט (Discount Rate) במודל הערכת השווי בשיעור של **4.875%**.

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

14. <u>גורמים ושיקולים נוספים בהערכה</u>

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

א. מיקום הפרויקט בשכונת "הרקפות", בדרום מזרח העיר ראשון לציון.

ב. שכונת "הרקפות" הינה שכונת מגורים חדשה יחסית, המאופיינת בבנייה רוויה למגורים בבניינים בני 8-27 קומות, מעל קומת הקרקע.

ג. שטח החלקות וזכויות הבניה בהתאם לתכניות החלות עליהן.

ד. הזכויות במקרקעין ותנאי המכרז להקצאת הקרקע.

ה. <u>מסמכי הרישוי:</u>

- הפרויקט נבנה בהתאם להיתרי בניה מס': 201900120, 201900121.
- התקבלו תעודות גמר לשני הבניינים בפרויקט, כמפורט לעיל.

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

ז. עפ"י תנאי הקצאת הקרקע, הדירות בפרויקט מיועדות להשכרה לתקופה של 20 שנה לפחות, לאחריה ניתן יהיה למכור את הדירות בשוק החופשי.

15. סקר מחירים

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

מיקום	תאריך עסקה	שטח מדווח (במ"ר)	קומה	מספר חדרים	תמורה	תמורה למ"ר
שכונת "רקפות"	20/02/2023	129	21	5	₪ 3,650,000	₪ 28,295
	14/02/2023	84	4	3	₪ 2,450,000	₪ 29,167
	01/02/2023	103	1	4	₪ 2,840,000	₪ 27,573
	18/01/2023	64	1	3	₪ 2,270,000	₪ 35,469
	28/11/2022	63	2	3	₪ 2,000,000	₪ 31,746
	17/11/2022	64	2	3	₪ 2,150,000	₪ 33,594
	13/11/2022	62	2	3	₪ 2,130,000	₪ 34,355
	02/11/2022	65	1	3	₪ 2,160,000	₪ 33,231
	13/10/2022	65	2	3	₪ 2,100,000	₪ 32,308
	20/09/2022	65	3	3	₪ 2,130,000	₪ 32,769
	24/07/2022	133	4	5	₪ 3,790,000	₪ 28,496
	19/07/2022	129	23	5	₪ 3,800,000	₪ 29,457
	17/07/2022	70	2	3	₪ 2,240,000	₪ 32,000
	06/06/2022	117	3	5	₪ 3,000,000	₪ 25,641
שכונת "מרום ראשון"	04/06/2023	125	4	5	₪ 3,430,000	₪ 27,440
	22/05/2023	124	2	5	₪ 3,450,000	₪ 27,823
	19/04/2023	106	5	4	₪ 2,500,000	₪ 23,585
	19/04/2023	106	5	4	₪ 2,500,000	₪ 23,585
	02/04/2023	84	4	3	₪ 2,140,000	₪ 25,476
	26/03/2023	117	2	4	₪ 2,520,000	₪ 21,538
	12/03/2023	82	2	3	₪ 2,120,000	₪ 25,854
	28/02/2023	123	3	5	₪ 3,665,000	₪ 29,797
	26/12/2022	92	6	3	₪ 2,270,000	₪ 24,674
	26/12/2022	117	6	4	₪ 2,500,000	₪ 21,368
	01/12/2022	126	4	5	₪ 3,430,000	₪ 27,222
	24/11/2022	106	4	4	₪ 2,465,000	₪ 23,255
	17/11/2022	92	5	3	₪ 2,220,000	₪ 24,130
	10/11/2022	100	1	4	₪ 2,870,000	₪ 28,700
	01/11/2022	131	3	5	₪ 3,225,000	₪ 24,618
	24/10/2022	106	4	4	₪ 2,820,000	₪ 26,604
	12/10/2022	131	5	5	₪ 3,375,000	₪ 25,763
	29/09/2022	80	8	3	₪ 2,350,000	₪ 29,375
שכונת "חלום ראשון"	29/03/2023	80	2	3	₪ 2,325,000	₪ 29,063
	09/02/2023	109	4	4	₪ 3,150,000	₪ 28,899
	09/01/2023	102	2	4	₪ 3,265,000	₪ 32,010
	27/11/2022	102	2	4	₪ 2,810,000	₪ 27,549
שכונת "נרקיסים"	07/04/2023	129	9	5	₪ 3,250,000	₪ 25,194
	09/03/2023	136	10	5	₪ 3,475,000	₪ 25,551
	04/12/2022	82	10	3	₪ 2,705,983	₪ 33,000
	27/11/2022	136	11	5	₪ 3,405,983	₪ 25,044
	23/11/2022	82	10	3	₪ 2,645,983	₪ 32,268
	21/10/2022	125	11	5	₪ 3,205,000	₪ 25,640
	06/10/2022	136	9	5	₪ 3,285,983	₪ 24,162
	06/10/2022	124	8	5	₪ 3,514,999	₪ 28,347
	29/09/2022	78	7	3	₪ 2,585,983	₪ 33,154
	22/09/2022	82	13	3	₪ 2,505,983	₪ 30,561
	21/09/2022	136	8	5	₪ 3,330,983	₪ 24,493
	19/09/2022	143	1	5	₪ 3,240,983	₪ 22,664
	12/09/2022	136	11	5	₪ 3,340,983	₪ 24,566
	18/07/2022	77	9	3	₪ 2,425,983	₪ 31,506
	30/06/2022	129	1	5	₪ 3,282,983	₪ 25,449
	28/06/2022	124	9	5	₪ 3,130,000	₪ 25,242
	26/06/2022	82	12	3	₪ 2,360,983	₪ 28,792
	24/06/2022	124	10	5	₪ 3,370,000	₪ 27,177
	17/06/2022	124	9	5	₪ 3,080,000	₪ 24,839
	12/06/2022	77	8	3	₪ 2,295,983	₪ 29,818
	09/06/2022	136	6	5	₪ 3,175,983	₪ 23,353
	09/06/2022	124	7	5	₪ 2,960,001	₪ 23,871
שכונת "צמרות"	23/02/2023	129	24	5	₪ 3,381,288	₪ 26,212
	31/01/2023	79	10	3	₪ 2,606,288	₪ 32,991
	20/11/2022	124	8	5	₪ 3,370,000	₪ 27,177
	14/11/2022	124	8	5	₪ 3,270,000	₪ 26,371
	31/10/2022	115	20	4	₪ 3,110,983	₪ 27,052
	27/10/2022	129	11	5	₪ 3,415,983	₪ 26,480
	26/10/2022	115	19	4	₪ 3,115,114	₪ 27,088

סיכום ומסקנות:

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

טיפוס דירה (*)	שווי ממוצע למ"ר בנוי
3 חדרים	₪ 31,000
4 חדרים	₪ 27,000
5 חדרים	₪ 27,000
פנטהאוז 6 חד'	₪ 30,800

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

16. תחשיבים

16.1 שווי המלאי

טיפוס דירה	סה"כ יח"ד בפרויקט	שטח "פלדלת" ממוצע ליח"ד (מ"ר)	שווי יח"ד ממוצעת (כולל מע"מ)	סה"כ שווי מלאי (כולל מע"מ)
3 חדרים	60	76	₪ 2,340,000	₪ 140,400,000
4 חדרים	30	99	₪ 2,670,000	₪ 80,100,000
5 חדרים	124	122	₪ 3,280,000	₪ 406,720,000
פנטהאוז 6 חד'	2	171	₪ 5,270,000	₪ 10,540,000
סה"כ	**216**			**₪ 637,800,000**

16.2 אומדן ההכנסות מדמי השכירות (בתפוסה מלאה)

סוג דירה	דירות בפרויקט	דירות בשכ"ד מפוקח	סה"כ דירות בשכ"ד חופשי	סה"כ שכ"ד חודשי לדירות מפוקחות	דמ"ש חודשיים לדירה מושכרת בשוק החופשי	סה"כ שכ"ד חודשי לדירות בשוק חופשי	סה"כ שכ"ד שנתי בפרויקט
3 חדרים	60	40	20	₪ 174,704	₪ 5,609	₪ 112,180	₪ 3,442,612
4 חדרים	30	14	16	₪ 67,939	₪ 6,242	₪ 99,877	₪ 2,013,791
5 חדרים	124		124		₪ 6,852	₪ 849,642	₪ 10,195,700
פנטהאוז 6 חד'	2		2		₪ 13,074	₪ 26,149	₪ 313,783
סה"כ	**216**	**54**	**162**	**₪ 242,643**		**₪ 1,087,847**	**₪ 15,965,886**

16.3 להלן תחזית **תזרים המזומנים נטו** בתקופת ההשכרה (וערכו המהוון)

שנה	דמי השכירות שנתיים לדירות מפוקחות	שיעור עליה שנתי ריאלי	מקדם תפוסה	דמי שכירות דירות שנתיים לדירות בשוק החופשי	שיעור עליה שנתי ריאלי	מקדם תפוסה	סה"כ הכנסה שנתית מדמי שכירות	גרעון שנתי מפעילות אחזקה וניהול	סה"כ הכנסה נטו	סה"כ הכנסות מדמי שכירות ערך מהוון
1	₪ 2,911,718	1.0%	98.8%	₪ 13,054,168	0%	97.1%	₪ 15,555,727	-₪ 738,329	₪ 14,817,398	₪ 14,128,627
2	₪ 2,940,835	1.0%	98.8%	₪ 13,054,168	0%	97.1%	₪ 15,584,508	-₪ 738,329	₪ 14,846,179	₪ 13,498,041
3	₪ 2,970,243	1.0%	98.8%	₪ 13,054,168	0%	97.1%	₪ 15,613,577	-₪ 738,329	₪ 14,875,248	₪ 12,895,800
4	₪ 2,999,945	1.0%	98.8%	₪ 13,054,168	0%	97.1%	₪ 15,642,937	-₪ 738,329	₪ 14,904,608	₪ 12,320,623
5	₪ 3,029,945	1.0%	98.8%	₪ 13,054,168	0%	97.1%	₪ 15,672,590	-₪ 738,329	₪ 14,934,261	₪ 11,771,285
6	₪ 3,060,244	1.0%	98.8%	₪ 13,054,168	5.0%	97.1%	₪ 15,702,540	-₪ 738,329	₪ 14,964,211	₪ 11,246,619
7	₪ 3,090,847	1.0%	98.8%	₪ 13,706,877	0%	97.1%	₪ 16,366,669	-₪ 738,329	₪ 15,628,340	₪ 11,199,768
8	₪ 3,121,755	1.0%	98.8%	₪ 13,706,877	0%	97.1%	₪ 16,397,221	-₪ 738,329	₪ 15,658,892	₪ 10,700,036
9	₪ 3,152,973	1.0%	98.8%	₪ 13,706,877	0%	97.1%	₪ 16,428,079	-₪ 738,329	₪ 15,689,750	₪ 10,222,762
10	₪ 3,184,503	1.0%	98.8%	₪ 13,706,877	0%	97.1%	₪ 16,459,244	-₪ 738,329	₪ 15,720,915	₪ 9,766,930
11	₪ 3,216,348	1.0%	98.8%	₪ 13,706,877	5.0%	97.1%	₪ 16,490,722	-₪ 738,329	₪ 15,752,393	₪ 9,331,572
12	₪ 3,248,511	1.0%	98.8%	₪ 14,392,221	0%	97.1%	₪ 17,188,089	-₪ 738,329	₪ 16,449,760	₪ 9,291,715
13	₪ 3,280,996	1.0%	98.8%	₪ 14,392,221	0%	97.1%	₪ 17,220,199	-₪ 738,329	₪ 16,481,870	₪ 8,877,094
14	₪ 3,313,806	1.0%	98.8%	₪ 14,392,221	0%	97.1%	₪ 17,252,630	-₪ 738,329	₪ 16,514,301	₪ 8,481,108
15	₪ 3,346,944	1.0%	98.8%	₪ 14,392,221	0%	97.1%	₪ 17,285,386	-₪ 738,329	₪ 16,547,057	₪ 8,102,913
16	₪ 3,380,414	1.0%	98.8%	₪ 14,392,221	5.0%	97.1%	₪ 17,318,469	-₪ 738,329	₪ 16,580,140	₪ 7,741,705
17	₪ 3,414,218	1.0%	98.8%	₪ 15,111,832	0%	97.1%	₪ 18,050,736	-₪ 738,329	₪ 17,312,407	₪ 7,707,862
18	₪ 3,448,360	1.0%	98.8%	₪ 15,111,832	0%	97.1%	₪ 18,084,485	-₪ 738,329	₪ 17,346,156	₪ 7,363,897
19	₪ 639,316	1.0%	98.8%	₪ 2,773,953	0%	97.1%	₪ 3,325,875	-₪ 135,529	₪ 3,190,346	₪ 1,342,603
סה"כ	**₪ 57,751,920**			**₪ 251,818,115**			**₪ 301,639,683**	**₪ -13,425,451**	**₪ 288,214,232**	**₪ 185,990,959**

שווי המלאי לסוף התקופה: ₪ 764,303,257 (לפי קצב גידול שנתי של 1% למשך יתרת תקופת ההשכרה, כפי שהובהר לעיל).

16.4 תחשיב שווי הנכס

שיעור היוון	4.875%
מספר שנים לתום תקופת ההשכרה	18.184
ערך נוכחי של הכנסות שכירות שנתיות	₪ 185,990,959
שווי מלאי בסוף התקופה	₪ 764,303,257
בניכוי השקעה בשיפוץ דירות לקראת מכר	₪ -10,800,000
שווי מלאי נטו (בסוף התקופה)	₪ 753,503,257
שווי מלאי בערך מהוון	₪ 317,099,110
סה"כ שווי הנכס בערך מהוון	₪ 503,090,070
ובמעוגל	**₪ 503,100,000**

ניתוח רגישות:

		שיעור ההיוון				
		5.25%	5.00%	4.88%	4.50%	4.25%
שיעור העליה הריאלית בשווי המלאי	**1.50%**	₪ 509,500,000	₪ 527,700,000	₪ 537,100,000	₪ 566,500,000	₪ 587,100,000
	1.25%	₪ 493,200,000	₪ 510,700,000	₪ 519,700,000	₪ 548,000,000	₪ 567,800,000
	1.00%	₪ 477,600,000	₪ 494,400,000	**₪ 503,100,000**	₪ 530,200,000	₪ 549,300,000

17. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון – נכון למועד הקובע, כנקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט זכויות השוכרים החופשיים – בסך של **503,100,000 ₪ (חמש מאות ושלושה מיליון ומאה אלף שקלים חדשים).**

הערות:

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

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

18. נתונים נוספים

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

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

הערכות קודמות היו עבור הנכס בשלבי ההקמה.

א. כפי שנמסר לנו מהחברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.3.2023 בסך של 487,900 אלפי ₪.

19. הצהרות

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 31.08.2023.

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלידן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
סבינה חלדרוב
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנגורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
גבריאל יהונתן עבדי
כלכלן (B.A)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

30 באוגוסט 2023
מספרנו: 41383.03/30.293

לכבוד
ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ

ג.א.נ,

עדכון הערכת שווי
פרויקט מגורים בשילוב דיור להשכרה ארוכת טווח ודירות מגורים בשוק החופשי (בתכנון)
שכונת נופי בן שמן, לוד

(חלקות 18-17 בגוש 7350)

התבקשנו על ידי מר ערן ענבים, מנכ"ל חברת ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ (להלן: "**החברה**") לעדכן את הערכת שווי זכויותיה של החברה בנכס הנדון ליום 30.6.2023 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 41383.01 שנערכה ליום 31.12.2022 (להלן: "**חוות הדעת המקיפה**").

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

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 12.7.2023.

הננו להבהיר כי משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין החברה ו/או למזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u> –** 30.6.2023.

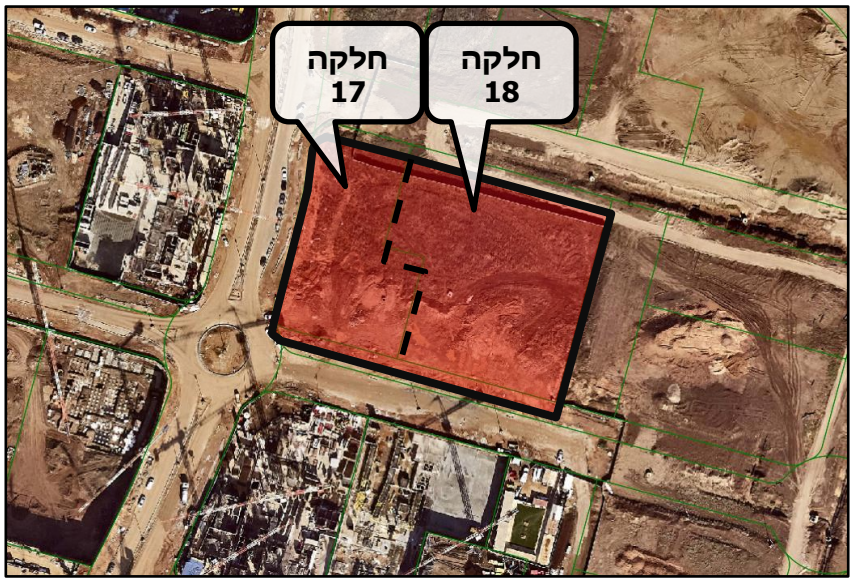
2. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	7350	
חלקות	17	18
שטח חלקה רשום במ"ר	3,949	6,584
מהות הנכס	פרויקט הכולל שילוב דיור להשכרה ארוכת טווח ויח"ד בשוק החופשי, שיכלול בסה"כ 402 יח"ד ב- 6 בניינים, מתוכם 66 יח"ד מיועדות למכירה בשוק החופשי ו- 336 יח"ד מיועדות להשכרה ארוכת טווח, שטחי מסחר, תעסוקה וגני ילדים	
הזכויות המשפטיות המוערכות	זכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל (קק"ל)	
מיקום	שכונה בהקמה "נופי בן שמן", לוד	

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

על חלקות 17-18 בגוש 7350 (להלן: "**המתחם**"), מתוכנן פרויקט שיכלול שילוב יח"ד המיועדות להשכרה ארוכת טווח, יח"ד המיועדות למכירה בשוק החופשי, ובסה"כ 402 יח"ד בשישה בניינים, מתוכן 336 יח"ד מיועדות לשכירות ארוכת טווח לתקופה של 15 שנים ו- 66 יח"ד המיועדות למכירה בשוק החופשי, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים.

<u>תצלום אוויר עם סימון המתחם[1]</u>



<u>מצב הבניה</u> – כפי שנמסר לנו מהחברה, החלו עבודות חפירה ודיפון.

[1] תצלום אוויר משנת 2022 מתוך אתר האינטרנט של עיריית לוד. הסימון סכמתי - להמחשה בלבד.

4. **<u>המצב התכנוני</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת המקיפה.

5. **<u>המצב המשפטי</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת המקיפה.

6. **<u>מצב הפרויקט</u>**

6.1 <u>תקציב הקמת הפרויקט</u>

תקציב ההקמה בפרויקט המתוכנן גדל בסעיפי בניה ישירה ומימון, בין היתר, בהתבסס על נתוני החברה לעלות הבניה הישירה, כדלקמן:

<u>דיור להשכרה ארוכת טווח:</u>

סעיף	סה"כ
סה"כ אומדן עלויות ההקמה	₪ 404,670,000
עלויות הקמה שנצברו	₪ -16,371,375
יתרת עלויות ההקמה	**₪ 388,298,625**

<u>שוק חופשי:</u>

סעיף	סה"כ
סה"כ אומדן עלויות ההקמה	₪ 79,490,000
עלויות הקמה שנצברו	₪ -2,748,595
יתרת עלויות ההקמה	**₪ 76,741,405**

6.2 <u>מצב השיווק</u>

כאמור, הפרויקט יכלול 402 יח"ד, מתוכם 336 יח"ד בפרויקט המיועדות להשכרה לטווח זמן של 15 שנים ברציפות לפחות ו- 66 יח"ד מיועדות למכירה פרטנית בשוק החופשי.

כפי שנמסר לנו מהחברה, ועפ"י נוהלי פרסום ועריכת הגרלות לזכאים בשכר דירה מפוקח בפרויקט "דיור להשכרה" של חברת "דירה להשכיר", שיווק הדירות בשכ"ד מפוקח ופרסומן לזכאים יחל שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה, ונכון למועד הקובע להערכת השווי טרם נחתמו חוזים להשכרת יח"ד.

7. <u>עקרונות התחשיב ושינויים בהנחות העבודה</u>

עקרונות הערכת השווי בתמצית:

כידוע, המודל לקביעת השווי ההוגן המיושם על ידנו בביצוע הערכות שווי של פרויקטי דיור להשכרה ארוכת טווח מבוסס על הגישה השמאית המובילה והמקובלת להערכת שווי נכס בנוי להשכרה ארוכת טווח, שהינה גישת "היוון ההכנסות", שכן היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי לבעלי הנכס מהשכרת יחידות הדיור, בתוספת הערך הנוכחי של שווי יחידות הדיור במכירה עם תום תקופת ההשכרה המינימלית, מהווה אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם עבור רכישת הזכויות בנכס.

פרויקטים המצויים בשלבי הקמה, לרבות קרקעות שנרכשו וטרם החלה הקמת המבנים עליהן, מוערכים ב"גישת החילוץ" (Residual Value), על בסיס שווי הפרויקט כבנוי ומאוכלס עפ"י עקרונות הערכה מקובלים של פרויקטים מסוג זה, בניכוי רווח יזמי ראוי ובניכוי אומדן עלויות ההקמה כמקובל בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים, לגביהם יש בידנו נתוני השוואה ראויים.

נציין, כי בשנת 2019 פורסמו ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים קווים מנחים לעריכת שומות מקרקעין המבוצעות לנכסי דיור להשכרה ארוכת טווח (קרקעות בייעוד להשכרה ונכסים בדיור להשכרה), אשר לגביהם קיימת התחייבות קניינית ו/או הוראה תכנונית להשכרת הדירות, לתקופה שלא פחות מ- 5 שנים מיום האכלוס - "פרק כ"ח: סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח" מאי-2019. יודגש, כי הערכות השווי שהמצאנו לחברה בשנים האחרונות נערכו בהתבסס, בין היתר, על העקרונות אשר הותוו בקווים המנחים, תוך כדי ביצוע ההתאמות הנדרשות למאפייני הנכסים של החברה.

יחד עם זאת, הואיל והצורך בביצוע הערכות שווי של מיזמים של פרויקטי דיור להשכרה ארוכת טווח התעצם רק בשנים האחרונות, לאחר היוזמה של פרסום מכרזים ייעודיים לדיור להשכרה - ניכר שנכון לעת הזו, הגם שמודל הערכת השווי (היוון הכנסות כפי שתואר לעיל) מקובל, הרי שהנחות הבסיס העיקריות שלו עדיין לא התגבשו, והן נמצאות בתהליך טיוב. על זאת ניתן ללמוד מהמודלים שחברות הנמנות על ענף הדיור להשכרה ארוכת טווח נוקטות, וגם מהערכות שווי שחברות אלו פרסמו, כולן בסיוע של שמאים חיצוניים (ניתן גילוי מורחב לעניין זה בחוות הדעת המקיפות ל-31.12.2022). בהערכות שווי אלו ניתן לראות פערים מהותיים בהנחות הבסיס, כדוגמת שיעורי ההיוון ושיעורי הצמיחה, המעידים על אי ודאות המאפיינת את הענף, ושונות רבה בשוק.

תרומה נוספת ומכרעת לתנודתיות שחווה הענף ולאי הוודאות סביבו הינו המצב הכלכלי הכללי, ובעיקר תהליכי ההידוק המוניטרי וההתייקרויות המשמעותיות בריבית, אשר השפיעו באופן דרמטי הן על עלויות המימון שגדלו באופן משמעותי, והן על הקושי הרב בקבלת מימון לפרויקטים מסוג דיור להשכרה ארוכת טווח, בפרט בנוגע למימון רכישת קרקעות בייעוד זה, בין היתר, לאור העובדה שבפרויקטים מסוג זה אין תקבולים ממכירות של דירות מגורים לכל אורך חיי הפרויקט מתחילת הקמתו ועד לסיום תקופת ההשכרה הקצובה בכ"א מהמכרזים, ולאור העובדה שגם בטרם ההתייקרויות המשמעותיות בריבית, ענף הדיור להשכרה ארוכת טווח התאפיין בשיעורי תשואה יחסית נמוכים.

ההבחנה בין מיזם בהקמה למיזם מניב:

האמור להלן מתייחס הן לפרויקט בתהליך הקמה והן לקרקעות שזה עתה נרכשו והן בייעוד לדיור להשכרה ארוכת טווח, אשר טרם החלה הבנייה/הקמה עליהן.

מיזמים להשכרה, כמו גם נכסים מניבים אחרים, ניתן לחלק לשתי תקופות לאורך חייהם הכלכליים – תקופת ההקמה ותקופת ההנבה, כאשר בתקופת ההקמה, לרבות בשלב שלאחר רכישת הקרקע ועד לתחילת ההקמה, קיימים פרמטרים, הנחות עבודה, נתונים, שיקולים וכיוצ"ב העשויים להשתנות בתקופת ההנבה (כגון: שיעור היוון, שיעור צמיחה של שווי ערכי הבסיס, פחת) או שלא להיות כלל (כגון: עלויות הבניה ורווח יזמי).

טעות תחשיבית שתוקנה:

במסגרת בחינת השווי ההוגן עבור דו"ח יוני 2023 מצאנו, כי תחשיב מסוים במודל המיושם לגבי הנכסים בתכנון ובהקמה (לרבות קרקעות שזה עתה נרכשו) היה שגוי. מדובר בהעמסה של רכיב מע"מ עודף על השווי השיורי. הסבר: לאחר שהתקבל השווי השיורי בחילוץ שווי הקרקעות והפרויקט בהקמה הוכפלה התוצאה (שכבר כללה רכיב מע"מ בחלק של הדיור להשכרה) במע"מ וכך נוצרה טעות של כפל מע"מ, בהתייחס לשווי ההוגן של הנכס.

יובהר, כי תוצאת השווי ההוגן שהתקבלה בשורה התחתונה, על אף התחשיב השגוי, הינה בטווח הסביר, וזאת ביחס לעסקאות קרקע שנבחנו על ידנו במסגרת עריכת הערכות השווי למועד 31.12.2022. יחד עם זאת, לאור קיומה של הטעות התחשיבית, מצאנו לנכון לבחון באופן מקיף את כלל תהליך קביעת השווי ההוגן.

ראשית נדרשנו לבצע חשיבה מחודשת בשאלה – האם השימוש בגישת השווי השיורי המתבססת בעיקרה על מודל היוון ההכנסות, כפי שתואר לעיל, היא הגישה השמאית המתאימה ביותר לקבוע את השווי ההוגן של הנכסים בהקמה והקרקעות, או שנדרש שינוי במתודולגיית הערכת השווי, למשל העדפת השימוש בגישת ההשוואה הישירה.

התשובה/המסקנה: בהעדר מדגם רחב דיו של עסקאות ברות השוואה מהימנה (נכון למועד הקובע 31.12.2022 וגם כיום) אנו סבורים עדיין שהשימוש במודל שיושם עד כה על ידינו, תוך בחינת סבירות התוצאה אליה הוא מגיע, למול מעט עסקאות ההשוואה שכן ניתן להיעזר בהן לבחינת סבירות תוצאת המודל, היא הגישה השמאית הראויה ביותר להערכת השווי ההוגן של נכסים בייעוד לדיור להשכרה ארוכת טווח המצויים בשלבי הקמה, לרבות קרקעות שנרכשו לצורך ייעוד זה.

מסקנה זו מתחדדת לנוכח החשיבות של השימוש במודל, המאפשר בחינה טובה בהמשך התקדמות הפרויקטים, לנוכח הצטברות הרווח היזמי בהם ובעובדה שבשלב דיי מוקדם של ההקמה כבר לא ניתן ליישם את גישת ההשוואה, מאחר וכל אינדיקציה לשווי נכס השוואתי תכלול בין היתר עלויות הקמה שנצברו ולא ניתן יהיה להעריך את השווי המבודד של הקרקע או השפעת קצב התקדמות ההקמה על שוויו האובייקטיבי של הנכס.

בשלב הבא ערכנו בחינה מחודשת של כל הפרמטרים והנחות העבודה של המודל המשלבות מידה רבה של סובייקטיביות בשילוב עם נתוני שוק מהימנים מעטים. הנחות אלו כוללות בעיקר: שיעורי היוון, שיעורי צמיחה, עלויות בניה ושיעור רווח יזמי.

עם השלמת הבחינה האמורה מצאנו לנכון לערוך הבחנה ברכיב שיעור הצמיחה של שווי הדירות בין שתי תקופות לאורך חיי הפרויקט – תקופת התכנון / ההקמה ותקופת ההנבה, כפי שיוסבר בהרחבה להלן.

מעבר לכך נבהיר, כי בשלב זה לא מצאנו לנכון לשנות הנחות עבודה נוספות במודל, לרבות אלו העיקריות שפורטו לעיל.

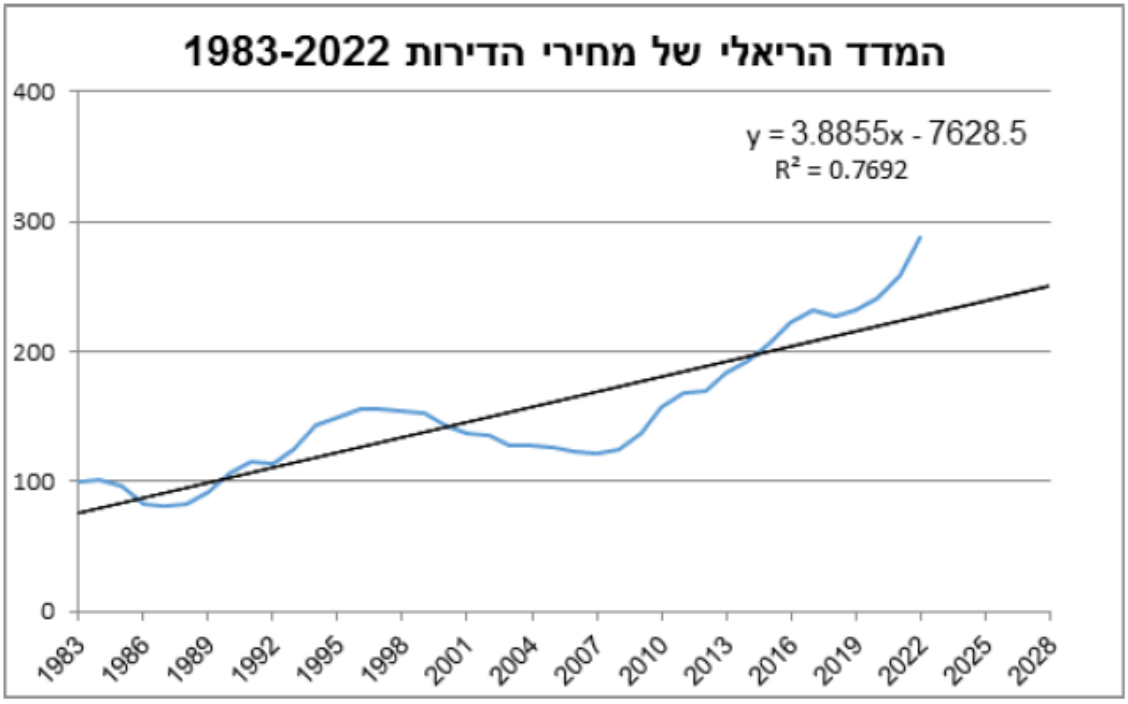
שיעורי הצמיחה:

הנחת עבודה מהותית במודל הערכת השווי הינו קצב השתנות המחירים (מכר ושכירות) לצורך קביעת שווי הדירות בתום תקופת ההשכרה. עפ"י הקווים המנחים, ניתן לבחון את מחירי הדיור (הנכונים למועד הקובע של השומה) בהשוואה לקו המגמה הנגזר מנתוני המדד הריאלי של מחירי הדיור, כאשר בעת קביעת שיעור השינוי הריאלי יש להתייחס למיקום הגיאוגרפי של הנכס ולמאפייניו המיוחדים.

עפ"י מאמר של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש מאי 2021 ("ניתוח שוק הדיור בישראל: קשרי הטווח הארוך והדינמיקה של הטווח הקצר") עולה, כי עפ"י סקירה מתחילת שנות ה- 60 ועד שנת 2019 ישנה עליה שנתית ריאלית במחירי הדירות בקצב ממוצע של כ- 2.9%.

בנטרול מדד המחירים לצרכן, העלייה הינה כ- **2.4%** לשנה.

להלן גרף השינויים במדד מחירי הדירות, כל שנה לעומת קודמתה, בנטרול מדד המחירים לצרכן = מדד ריאלי, שנים 1983-2022 (פורסם במסמך עדכון הקווים המנחים לעריכת שומות מקרקעין המבוצעות לנכסי דיור להשכרה ארוכת טווח מיוני 2023):



המדד הנ"ל מעיד על גידול ריאלי ממוצע של כ- **2.94%** לשנה. נציין, כי גרף דומה לשנים 1983-2018 הצביע על גידול ריאלי ממוצע של כ- 2.6% לשנה.

<u>נטרול מרכיב פחת מסוים</u>: בהתחשב בפחת העתיד להצטבר בתקופת הפעלת הנכס (השכרת יחידות הדיור), ודמי השכירות העתידים להתקבל, הן מהשכרת הדירות בפיקוח והן מהשכרת הדירות בשוק החופשי, אשר עפ"י המודל נושאים סעיף גידול ריאלי שנתי בגובה של 1%/שנה ו- 5% כל 5 שנים (בהתאמה), ובהתבסס, בין היתר, על מדד השתנות מחירי הדיור (מכירה והשכרה) לטווח ארוך, הובא בחשבון במודל המקורי להערכת השווי מקדם

גידול שנתי של **1%**, המשקף את השחיקה הריאלית החלקית עקב התיישנות הבניין. שחיקה חלקית זו מורכבת מהעלייה הריאלית במחירי הדיור (מכירה והשכרה) לטווח ארוך, בניכוי פחת תכנוני עקב התיישנות הבניין.

כאמור, על אף שמדובר בהנחה מהותית בקביעת השווי ההוגן של הנכסים מסוג זה, בפועל קיימת שונות גדולה בקרב שחקנים פעילים בענף הדיור להשכרה ארוכת טווח, כפי שניתן לראות בדוגמאות שלהלן (עפ"י פרסום של החברות במסגרת הדו"חות הכספיים שלהן):

מיקום הנכס	שם החברה	מספר יח"ד	שיעור עלייה שנתי
הרצליה	אפריקה מגורים	273	1.0%
שוהם	אפריקה מגורים	271	1.0%
תל אביב	אשטרום	370	1.5%
כרמיאל	צמח המרמן	100	1.0%
באר יעקב	מגוריט	279	1.5%
חולון	מגוריט	51	1.5%
רמלה	פרשקובסקי	241	2.0%
לוד	**שיכון ובינוי**	**274**	**2.0%**

העדכון במודל:

לאחר הבחינה המחודשת שערכנו למודל, כמפורט לעיל, הגענו לכלל דעה כי ראוי יותר להבחין בין שתי התקופות במיזמים בהקמה בהיבט של מרכיב השתנות המחירים (שיעור הצמיחה), ולקבוע לכל תקופה, קרי לתקופת ההקמה ולתקופת ההנבה, שיעור צמיחה שונה ורלוונטי לה. לאור זאת, בנוגע לתקופת ההקמה נטרלנו את מרכיב הפחת שייחסנו כאמור להתיישנות הבניין, אשר אינו קיים בבניה חדשה, ותוך התחשבות בכך שכל הפרויקטים של החברה אשר נמדדו בגישת החילוץ נמצאים בסביבה מתפתחת, אשר סביר להניח שקצב השתנות המחירים בה גבוה יחסית לקצב צמיחה ממוצע בשכונות מפותחות, כנובע עפ"י רוב מהשיפור בתשתיות לאורך תקופת הקמת המגורים בסביבה (דרכים, מבני ציבור, פיתוח סביבתי וכיוצ"ב) וכן מעצם צמצום ההפרעה שבבניה החדשה, ומעצם הפיכת הבניינים ל"שכונה" מגובשת.

לצורך תחשיב השווי המתוקן עדכנו את שיעור הצמיחה בתקופת ההקמה לשיעור של **2.5%** (חלף 1% בשומות המקוריות). החלטנו לקבוע שיעור צמיחה הנמוך מהממוצע הרב שנתי בשנים 1983-2022 (2.94%), וזאת מטעמי זהירות לאור קצב הצמיחה החריג שהתאפיין בתקופה שלאחר הקורונה, כפי שמשתקף בהפרש ביחס לקצב הצמיחה הממוצע בשנים 1983-2018, כאמור לעיל.

לגבי שיעור הצמיחה בתקופת ההנבה מצאנו לנכון להשאירו על כנו כפי שהיה בשומות המקוריות (1%).

נציין, כי בשקלול שיעור הצמיחה בתקופת ההקמה בשיעור של 2.5% כאמור ושיעור צמיחה בשיעור של 1% בתקופת ההנבה, שיעור הצמיחה הריאלי הכללי המתקבל במודל הינו בגבולות של 1.3%-1.4%, המצוי בטווח הנמוך כפי שהוצג לעיל.

בדיקת סבירות:

דוגמאות לערכי שווי הקרקע המהווים אינדיקציה לסבירות התוצאה:

חברה	מיקום	שווי קרקע ליח"ד	תיאור
שיכון ובינוי	לוד - בן שמן	₪ 613,000	שווי ליום 31.12.2022
אשטרום	לוד - הבינלאומי	₪ 550,000	שווי ליום 31.12.2022
עץ השקד	לוד - הבינלאומי	₪ 614,500	זכיה במכרז ביום 13.6.2022

סיכום ומסקנה:

לאור האמור לעיל, עדכנו את המודל בהתאם ובחנו את השפעתם המצטברת של השינויים הנ"ל – תיקון השגיאה התחשיבית בקשר למע"מ מחד, ומאידך עדכון שיעור הצמיחה בתקופת ההקמה (וללא שינוי יתר הנחות העבודה) ביחס לשווי הפרויקט למועד קובע 31.12.2022, ונמצא, כי גילום סך ההשפעות מסתכם בקיטון של סך השווי המקורי שנקבע בשיעור של **2.24%** (תחשיב מעודכן למועד 31.12.2022 מצורף כנספח א' לעדכון זה).

8. סקר מחירים

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

הדמיה	תמורה למ"ר	תמורה בעסקה	שטח במ"ר	קומה	מספר חדרים	תאריך	פרויקט
	21,845 ₪	2,512,138 ₪	115	2	5	31/05/2023	**אאורה בן שמן** 11 בניינים בני 7-23 קומות הכוללים 602 יח"ד
	23,991 ₪	2,327,138 ₪	97	1	4	31/05/2023	
	22,714 ₪	2,612,138 ₪	115	5	5	22/03/2023	
	25,935 ₪	2,593,506 ₪	100	8	4	27/02/2023	
	21,854 ₪	2,491,333 ₪	114	1	5	29/01/2023	
	22,572 ₪	2,595,833 ₪	115	6	5	29/01/2023	
	20,738 ₪	2,447,138 ₪	118	7	5	27/06/2023	
	20,576 ₪	2,427,938 ₪	118	8	5	31/03/2023	
	20,257 ₪	2,390,338 ₪	118	6	5	31/03/2023	
	20,257 ₪	2,390,338 ₪	118	6	5	27/03/2023	
	23,460 ₪	3,096,673 ₪	132	6	5	27/02/2023	
	21,581 ₪	2,546,538 ₪	118	10	5	27/06/2023	
	23,968 ₪	2,348,833 ₪	98	15	4	25/01/2023	
	20,279 ₪	2,392,938 ₪	118	1	5	23/07/2023	
	26,977 ₪	2,212,138 ₪	82	1	3	28/02/2023	
	21,469 ₪	2,511,833 ₪	117	9	5	28/02/2023	
	24,611 ₪	2,411,833 ₪	98	16	4	15/01/2023	
	23,296 ₪	2,283,000 ₪	98	15	4	18/07/2023	**חלומות בן שמן** 6 בניינים בני 8-28 קומות הכוללים 530 יח"ד (159 מחיר למשתכן ו- 371 שוק חופשי)
	22,959 ₪	2,249,999 ₪	98	12	4	20/06/2023	
	21,800 ₪	2,615,999 ₪	120	25	5	12/05/2023	
	22,061 ₪	2,162,000 ₪	98	6	4	09/04/2023	
	21,740 ₪	2,173,999 ₪	100	8	4	03/08/2023	
	22,900 ₪	2,289,999 ₪	100	18	4	02/08/2023	
	20,610 ₪	2,534,999 ₪	123	2	5	31/07/2023	
	25,305 ₪	2,075,000 ₪	82	18	3	28/07/2023	
	22,250 ₪	2,225,000 ₪	100	6	4	04/07/2023	
	22,000 ₪	2,199,999 ₪	100	5	4	02/07/2023	
	20,634 ₪	2,537,999 ₪	123	3	5	19/06/2023	
	23,418 ₪	2,294,999 ₪	98	20	4	18/06/2023	
	21,600 ₪	2,591,999 ₪	120	16	5	16/06/2023	
	20,366 ₪	2,504,999 ₪	123	4	5	15/06/2023	
	20,260 ₪	2,491,999 ₪	123	2	5	15/06/2023	
	23,214 ₪	2,274,999 ₪	98	15	4	14/06/2023	
	21,408 ₪	2,098,000 ₪	98	7	4	02/04/2023	
	22,265 ₪	2,182,000 ₪	98	3	4	17/03/2023	
	25,873 ₪	3,259,999 ₪	126	21	5	14/03/2023	
	23,827 ₪	2,334,999 ₪	98	6	4	08/03/2023	
	22,806 ₪	2,235,000 ₪	98	9	4	19/02/2023	
	20,583 ₪	2,470,000 ₪	120	8	5	14/02/2023	
	23,367 ₪	2,289,999 ₪	98	14	4	07/02/2023	
	21,806 ₪	2,704,000 ₪	124	20	5	18/07/2023	
	20,625 ₪	2,474,999 ₪	120	8	5	09/07/2023	
	20,833 ₪	2,500,000 ₪	120	11	5	04/07/2023	
	21,089 ₪	2,614,999 ₪	124	14	5	03/07/2023	
	21,792 ₪	2,614,999 ₪	120	20	5	21/06/2023	
	20,358 ₪	2,503,999 ₪	123	3	5	18/06/2023	
	20,114 ₪	2,473,999 ₪	123	2	5	11/06/2023	
	20,114 ₪	2,473,999 ₪	123	2	5	11/06/2023	
	22,592 ₪	2,213,999 ₪	98	6	4	10/05/2023	
	21,675 ₪	2,600,999 ₪	120	14	5	04/05/2023	
	21,675 ₪	2,600,999 ₪	120	16	5	04/05/2023	
	22,408 ₪	2,196,000 ₪	98	5	4	19/03/2023	
	23,224 ₪	2,276,000 ₪	98	8	4	10/03/2023	
	23,622 ₪	2,314,999 ₪	98	4	4	09/03/2023	
	20,967 ₪	2,578,999 ₪	123	6	5	18/01/2023	

סיכום ומסקנות:

מניתוח הנתונים לעיל, ולאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות, לא מצאנו אינדיקציה לשינוי ערכי שווי הבסיס למ"ר נטו למגורים ביחס לחוות הדעת המקיפה.

9. תחשיבים

9.1 שווי המלאי – 66 יח"ד בשוק החופשי

טיפוס יח"ד	כמות יח"ד	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד (מ"ר)	סה"כ שטח פלדלת (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר פלדלת (כולל מע"מ)	סה"כ שווי מלאי יח"ד (כולל מע"מ)
יח"ד רגילות	60	107	6,401	₪ 22,800	₪ 145,938,468
יח"ד מיוחדות	6	140	840	₪ 25,800	₪ 21,672,000
סה"כ כולל מע"מ	**66**		**7,241**		**₪ 167,610,468**
סה"כ ללא מע"מ					**₪ 143,256,810**

9.2 שווי המלאי – 336 יח"ד המיועדות להשכרה

טיפוס יח"ד	כמות יח"ד	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד (מ"ר)	סה"כ שטח פלדלת (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר פלדלת (כולל מע"מ)	סה"כ שווי מלאי יח"ד (כולל מע"מ)
3 חדרים	90	80	7,200	₪ 26,600	₪ 191,520,000
4 חדרים	146	100	14,600	₪ 23,800	₪ 347,480,000
5 חדרים	88	121	10,653	₪ 22,800	₪ 242,877,456
יח"ד מיוחדות	12	150	1,800	₪ 27,700	₪ 49,860,000
סה"כ	**336**		**34,253**		**₪ 831,737,456**

9.3 אומדן ההכנסות מדמי שכירות (בתפוסה מלאה) – 336 יח"ד להשכרה

טיפוס יח"ד	כמות יח"ד	כמות יח"ד בשכ"ד מפוקח	כמות יח"ד בשכ"ד חופשי	סה"כ דמ"ש חודשיים בשכ"ד מפוקח	סה"כ דמ"ש חודשיים בשכ"ד חופשי	סה"כ דמ"ש שנתיים בפרויקט
3 חדרים	90	46	44	₪ 179,584	₪ 214,720	₪ 4,731,648
4 חדרים	146	122	24	₪ 536,800	₪ 132,000	₪ 8,025,600
5 חדרים	88		88		₪ 553,931	₪ 6,647,172
יח"ד מיוחדות	12		12		₪ 93,600	₪ 1,123,200
סה"כ	**336**	**168**	**168**	**₪ 716,384**	**₪ 994,251**	**₪ 20,527,620**

הערה: למשך תקופת ההקמה הובאה בחשבון עלייה בהכנסות מדמי השכירות לפי קצב גידול שנתי של 2.5%).

9.4 שווי מסחר ותעסוקה

שימוש	סה"כ שטח לשיווק (מ"ר)	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי (ללא מע"מ)
מסחר	690	₪ 18,000	₪ 12,419,586
משרדים	520	₪ 9,000	₪ 4,679,766
סה"כ שווי מלאי - מסחר ומשרדים			**₪ 17,100,000**

9.5 תחזית **תזרים המזומנים נטו** בתקופת ההשכרה (וערכו המהווך)

שנה	דמי שכירות יח"ד בפיקוח (שנתי)	שעור עלייה שנתי ריאלי	מקדם תפוסה	דמי שכירות דירות בשוק החופשי (שנתי)	שעור עליה שנתי ריאלי	מקדם תפוסה	סה"כ הכנסה שנתית מדמי שכירות	גרעון שנתי מפעילות אחזקה וניהול	סה"כ הכנסה נטו	סה"כ הכנסות מדמ"ש ערך מהווך
1	₪ 8,596,608	1.0%	98.8%	₪ 11,931,012	0%	97.1%	₪ 20,084,265	₪ -1,130,000	₪ 18,954,265	₪ 18,051,681
2	₪ 8,682,574	1.0%	98.8%	₪ 11,931,012	0%	97.1%	₪ 20,169,239	₪ -1,130,000	₪ 19,039,239	₪ 17,269,151
3	₪ 8,769,400	1.0%	98.8%	₪ 11,931,012	0%	97.1%	₪ 20,255,063	₪ -1,130,000	₪ 19,125,063	₪ 16,520,949
4	₪ 8,857,094	1.0%	98.8%	₪ 11,931,012	0%	97.1%	₪ 20,341,745	₪ -1,130,000	₪ 19,211,745	₪ 15,805,550
5	₪ 8,945,665	1.0%	98.8%	₪ 11,931,012	0%	97.1%	₪ 20,429,294	₪ -1,130,000	₪ 19,299,294	₪ 15,121,502
6	₪ 9,035,121	1.0%	98.8%	₪ 11,931,012	5%	97.1%	₪ 20,517,719	₪ -1,130,000	₪ 19,387,719	₪ 14,467,414
7	₪ 9,125,473	1.0%	98.8%	₪ 12,527,563	0%	97.1%	₪ 21,186,370	₪ -1,130,000	₪ 20,056,370	₪ 14,253,688
8	₪ 9,216,727	1.0%	98.8%	₪ 12,527,563	0%	97.1%	₪ 21,276,572	₪ -1,130,000	₪ 20,146,572	₪ 13,635,993
9	₪ 9,308,895	1.0%	98.8%	₪ 12,527,563	0%	97.1%	₪ 21,367,675	₪ -1,130,000	₪ 20,237,675	₪ 13,045,386
10	₪ 9,401,984	1.0%	98.8%	₪ 12,527,563	0%	97.1%	₪ 21,459,690	₪ -1,130,000	₪ 20,329,690	₪ 12,480,666
11	₪ 9,496,003	1.0%	98.8%	₪ 12,527,563	5%	97.1%	₪ 21,552,625	₪ -1,130,000	₪ 20,422,625	₪ 11,940,686
12	₪ 9,590,963	1.0%	98.8%	₪ 13,153,941	0%	97.1%	₪ 22,254,799	₪ -1,130,000	₪ 21,124,799	₪ 11,763,079
13	₪ 9,686,873	1.0%	98.8%	₪ 13,153,941	0%	97.1%	₪ 22,349,602	₪ -1,130,000	₪ 21,219,602	₪ 11,253,208
14	₪ 9,783,742	1.0%	98.8%	₪ 13,153,941	0%	97.1%	₪ 22,445,353	₪ -1,130,000	₪ 21,315,353	₪ 10,765,702
15	₪ 9,881,579	1.0%	98.8%	₪ 13,153,941	0%	97.1%	₪ 22,542,062	₪ -1,130,000	₪ 21,412,062	₪ 10,299,568
סה"כ	**₪ 138,378,701**			**₪ 186,839,655**			**₪ 318,232,074**	**₪ -16,950,000**	**₪ 301,282,074**	**₪ 206,674,222**

שווי המלאי לסוף התקופה הינו כ- 1,014,320,092 אלפי ₪ (לפי קצב גידול שנתי של 2.5% למשך תקופת ההקמה ו- 1% לאחר סיום ההקמה).

9.6 תחשיב שווי מרכיב יחה"ד המיועדות להשכרה במצבו (שווי שיורי)

<u>שווי כגמור ומוכן לאכלוס:</u>

מרכיב		סה"כ
דיור להשכרה		
שיעור היוון		5.00%
מספר שנים להשכרה		15
ערך נוכחי של הכנסות שכירות שנתיות	**[A]**	₪ 206,674,222
שווי מלאי בסוף תקופת ההשכרה		₪ 1,014,320,092
בניכוי השקעה בשיפוץ דירות לקראת מכר		₪ -16,800,000
שווי מלאי נטו (בסוף התקופה)		₪ 997,520,092
שווי מלאי בערך מהווך ליום תחילת ההנבה	**[B]**	₪ 479,824,220
סה"כ שווי בערך מהווך ליום תחילת ההנבה	**[A+B]**	**₪ 686,498,442**

<u>אומדן יתרת עלויות ההקמה:</u>

סעיף	סה"כ
סה"כ אומדן עלויות ההקמה	₪ 404,670,000
עלויות הקמה שנצברו	₪ -16,371,375
יתרת עלויות ההקמה	**₪ 388,298,625**

<u>חישוב שווי הנכס במצבו:</u>

שווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס	₪ 686,498,442
סה"כ בניכוי רווח יזם (12%)	₪ 612,945,037
יתרת עלויות ההקמה	₪ -388,298,625
היתרה לשווי הנכס במצבו	**₪ 224,646,413**
ובמעוגל	**₪ 224,600,000**

9.7 תחשיב שווי מרכיב השוק החופשי במצבו (שווי שיורי)

שווי כגמור ומוכן לאכלוס:

מרכיב	סה"כ
שוק חופשי	
סה"כ שווי מגורים בשוק החופשי ללא מע"מ	₪ 143,256,810
שווי מסחר ומשרדים	₪ 17,100,000
סה"כ שווי בניכוי מע"מ	**₪ 160,356,810**

אומדן יתרת עלויות ההקמה:

סעיף	סה"כ
סה"כ אומדן עלויות ההקמה	₪ 79,490,000
עלויות הקמה שנצברו	₪ -2,748,595
יתרת עלויות ההקמה	**₪ 76,741,405**

חישוב שווי הנכס במצבו:

שווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס (ללא מע"מ)	₪ 160,356,810
סה"כ בניכוי רווח יזם (15%)	₪ 139,440,705
יתרת עלויות ההקמה	₪ -76,741,405
היתרה לשווי הנכס במצבו	**₪ 62,699,300**
סה"כ בתוספת מע"מ[1]	**₪ 72,242,885**
ובמעוגל	**₪ 72,200,000**

[1] כפי שנמסר לנו מהחברה, מרכיב המגורים למכירה בשוק החופשי בראיית החברה הינו כולל מע"מ, ומשכך נוסף מע"מ למרכיב זה בלבד.

9.8 סיכום שווי הנכס בשלמות

מרכיב	סה"כ
מגורים להשכרה לתקופה של 15 שנים	₪ 224,600,000
מגורים בשוק החופשי, מסחר ותעסוקה	₪ 72,200,000
סה"כ שווי	**₪ 296,800,000**

ניתוח רגישות:

		שינוי בשווי מרכיב המגורים להשכרה		
		+5%	-	-5%
שינוי בשווי מרכיב השוק החופשי	+5%	₪ 311,640,000	₪ 300,410,000	₪ 289,180,000
	-	₪ 308,030,000	**₪ 296,800,000**	₪ 285,570,000
	-5%	₪ 304,420,000	₪ 293,190,000	₪ 281,960,000

10. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון במצבו נכון למועד הקובע, כנקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', בסך של **296,800,000 ₪ (מאתיים תשעים ושישה מיליון ושמונה מאות אלף שקלים חדשים).**

הערות:

א. השווי לעיל **כולל מע"מ**, למעט מרכיבי המסחר והתעסוקה בשוק החופשי.

ב. הערכה זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו ליום 31.12.2022 לצורך הדו"חות הכספיים של החברה בסך של – 317,300 אלפי ₪. כמו כן, כאמור

ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.3.2023 בסך של 326,288 אלפי ₪.

12. הצהרות

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

שיי טנרי
רשיון מס' 415160
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
רשיון מס' 1389
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 31.08.2023.

נספח א' – תחשיב מעודכן לדצמבר 2022:

שווי המלאי – 66 יח"ד למכירה:

טיפוס יח"ד	כמות יח"ד	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד (מ"ר)	סה"כ שטח פלדלת (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר פלדלת (כולל מע"מ)	סה"כ שווי מלאי יח"ד (כולל מע"מ)
יח"ד רגילות	60	107	6,401	₪ 22,800	₪ 145,938,468
יח"ד מיוחדות	6	140	840	₪ 25,800	₪ 21,672,000
סה"כ כולל מע"מ	**66**		**7,241**		**₪ 167,610,468**
סה"כ ללא מע"מ					**₪ 143,256,810**

שווי המלאי – 336 יח"ד להשכרה:

טיפוס יח"ד	כמות יח"ד	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד (מ"ר)	סה"כ שטח פלדלת (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר פלדלת (כולל מע"מ)	סה"כ שווי מלאי יח"ד (כולל מע"מ)
3 חדרים	90	80	7,200	₪ 26,600	₪ 191,520,000
4 חדרים	146	100	14,600	₪ 23,800	₪ 347,480,000
5 חדרים	88	121	10,653	₪ 22,800	₪ 242,877,456
יח"ד מיוחדות	12	150	1,800	₪ 27,700	₪ 49,860,000
סה"כ	**336**		**34,253**		**₪ 831,737,456**

אומדן ההכנסות מדמי שכירות (בתפוסה מלאה):

טיפוס יח"ד	כמות יח"ד	כמות יח"ד בשכ"ד מפוקח	כמות יח"ד בשכ"ד חופשי	סה"כ דמ"ש חודשיים בשכ"ד מפוקח	סה"כ דמ"ש חודשיים בשכ"ד חופשי	סה"כ דמ"ש שנתיים בפרויקט
3 חדרים	90	46	44	₪ 179,584	₪ 214,720	₪ 4,731,648
4 חדרים	146	122	24	₪ 536,800	₪ 132,000	₪ 8,025,600
5 חדרים	88		88		₪ 553,931	₪ 6,647,172
יח"ד מיוחדות	12		12		₪ 93,600	₪ 1,123,200
סה"כ	**336**	**168**	**168**	**₪ 716,384**	**₪ 994,251**	**₪ 20,527,620**

שווי מסחר ותעסוקה:

שימוש	סה"כ שטח לשיווק (מ"ר)	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי (ללא מע"מ)
מסחר	690	₪ 18,000	₪ 12,419,586
משרדים	520	₪ 9,000	₪ 4,679,766
סה"כ שווי מלאי - מסחר ומשרדים			**₪ 17,100,000**

תחזית תזרים המזומנים נטו בתקופת ההשכרה (וערכו המהווון)

שנה	דמי שכירות יח"ד בפיקוח (שנתי)	שעור עלייה שנתי ריאלי	מקדם תפוסה	דמי שכירות דירות בשוק החופשי (שנתי)	שעור עליה שנתי ריאלי	מקדם תפוסה	סה"כ הכנסה שנתית מדמי שכירות	גרעון שנתי מפעילות אחזקה וניהול	סה"כ הכנסה נטו	סה"כ הכנסות מדמ"ש ערך מהוון
1	₪ 8,596,608	1.0%	98.8%	₪ 11,931,012	0%	97.1%	₪ 20,084,265	₪ -1,130,000	₪ 18,954,265	₪ 18,051,681
2	₪ 8,682,574	1.0%	98.8%	₪ 11,931,012	0%	97.1%	₪ 20,169,239	₪ -1,130,000	₪ 19,039,239	₪ 17,269,151
3	₪ 8,769,400	1.0%	98.8%	₪ 11,931,012	0%	97.1%	₪ 20,255,063	₪ -1,130,000	₪ 19,125,063	₪ 16,520,949
4	₪ 8,857,094	1.0%	98.8%	₪ 11,931,012	0%	97.1%	₪ 20,341,745	₪ -1,130,000	₪ 19,211,745	₪ 15,805,550
5	₪ 8,945,665	1.0%	98.8%	₪ 11,931,012	0%	97.1%	₪ 20,429,294	₪ -1,130,000	₪ 19,299,294	₪ 15,121,502
6	₪ 9,035,121	1.0%	98.8%	₪ 11,931,012	5%	97.1%	₪ 20,517,719	₪ -1,130,000	₪ 19,387,719	₪ 14,467,414
7	₪ 9,125,473	1.0%	98.8%	₪ 12,527,563	0%	97.1%	₪ 21,186,370	₪ -1,130,000	₪ 20,056,370	₪ 14,253,688
8	₪ 9,216,727	1.0%	98.8%	₪ 12,527,563	0%	97.1%	₪ 21,276,572	₪ -1,130,000	₪ 20,146,572	₪ 13,635,993
9	₪ 9,308,895	1.0%	98.8%	₪ 12,527,563	0%	97.1%	₪ 21,367,675	₪ -1,130,000	₪ 20,237,675	₪ 13,045,386
10	₪ 9,401,984	1.0%	98.8%	₪ 12,527,563	0%	97.1%	₪ 21,459,690	₪ -1,130,000	₪ 20,329,690	₪ 12,480,666
11	₪ 9,496,003	1.0%	98.8%	₪ 12,527,563	5%	97.1%	₪ 21,552,625	₪ -1,130,000	₪ 20,422,625	₪ 11,940,686
12	₪ 9,590,963	1.0%	98.8%	₪ 13,153,941	0%	97.1%	₪ 22,254,799	₪ -1,130,000	₪ 21,124,799	₪ 11,763,079
13	₪ 9,686,873	1.0%	98.8%	₪ 13,153,941	0%	97.1%	₪ 22,349,602	₪ -1,130,000	₪ 21,219,602	₪ 11,253,208
14	₪ 9,783,742	1.0%	98.8%	₪ 13,153,941	0%	97.1%	₪ 22,445,353	₪ -1,130,000	₪ 21,315,353	₪ 10,765,702
15	₪ 9,881,579	1.0%	98.8%	₪ 13,153,941	0%	97.1%	₪ 22,542,062	₪ -1,130,000	₪ 21,412,062	₪ 10,299,568
סה"כ	**₪ 138,378,701**			**₪ 186,839,655**			**₪ 318,232,074**	**₪ -16,950,000**	**₪ 301,282,074**	**₪ 206,674,222**

שווי המלאי לסוף התקופה הינו כ- 1,014,320,092 אלפי ₪ (לפי קצב גידול שנתי של 2.5% למשך תקופת ההקמה ו- 1% לאחר סיום ההקמה).

תחשיב שווי מרכיב יחה"ד להשכרה במצבו – דצמבר 2022 (שווי שיורי):

מרכיב		סה"כ
דיור להשכרה		
שיעור היוון		5.00%
מספר שנים להשכרה		15
ערך נוכחי של הכנסות שכירות שנתיות	**[A]**	₪ 206,674,222
שווי מלאי בסוף תקופת ההשכרה		₪ 1,014,320,092
בניכוי השקעה בשיפוץ דירות לקראת מכר		₪ -16,800,000
שווי מלאי נטו (בסוף התקופה)		₪ 997,520,092
שווי מלאי בערך מהוון ליום תחילת ההנבה	**[B]**	₪ 479,824,220
סה"כ שווי בערך מהוון ליום תחילת ההנבה	**[A+B]**	**₪ 686,498,442**

<u>אומדן יתרת עלויות ההקמה:</u>

סעיף	סה"כ
סה"כ אומדן עלויות ההקמה	₪ 387,180,000
עלויות הקמה שנצברו	₪ -10,931,214
יתרת עלויות ההקמה	**₪ 376,248,786**

<u>חישוב שווי הנכס במצבו:</u>

שווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס	₪ 686,498,442
סה"כ בניכוי רווח יזם (12%)	₪ 612,945,037
יתרת עלויות ההקמה	₪ -376,248,786
היתרה לשווי הנכס במצבו	**₪ 236,696,251**
ובמעוגל	**₪ 236,700,000**

תחשיב שווי מרכיב השוק החופשי במצבו – דצמבר 2022 (שווי שיורי):

שווי כגמור ומוכן לאכלוס:

מרכיב	סה"כ
שוק חופשי	
סה"כ שווי מגורים בשוק החופשי ללא מע"מ	₪ 143,256,810
שווי מסחר ומשרדים	₪ 17,100,000
סה"כ שווי בניכוי מע"מ	**₪ 160,356,810**

אומדן יתרת עלויות ההקמה:

סעיף	סה"כ
סה"כ אומדן עלויות ההקמה	₪ 78,530,000
עלויות הקמה שנצברו	₪ -1,894,983
יתרת עלויות ההקמה	**₪ 76,635,017**

חישוב שווי הנכס במצבו:

שווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס (ללא מע"מ)	₪ 160,356,810
סה"כ בניכוי רווח יזם (15%)	₪ 139,440,705
יתרת עלויות ההקמה	₪ -76,635,017
היתרה לשווי הנכס במצבו	**₪ 62,805,687**
סה"כ בתוספת מע"מ	**₪ 72,367,698**
ובמעוגל	**₪ 72,400,000**

סיכום שווי הנכס בשלמות:

מרכיב	סה"כ שווי (כולל מע"מ)
מגורים להשכרה לתקופה של 15 שנים	₪ 236,700,000
מגורים בשוק החופשי, מסחר ותעסוקה	₪ 72,400,000
סה"כ שווי	**₪ 309,100,000**

BFKS & Co.
ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלידן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
סבינה חלדרוב
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
גילי בודשטיין גולדנגורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
גבריאל יהונתן עבדי
כלכלן (B.A)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

28 באוגוסט 2023
מספרנו: 41245.03/30.293

לכבוד
ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ

ג.א.נ,

עדכון הערכת שווי
פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח (בתכנון)
פינת הרחובות גולומב ויעקב פת, ירושלים

(מגרשים מס' 1, 2 עפ"י תכנית מס' 101-0252379)

התבקשנו על ידי מר ערן ענבים, מנכ"ל חברת ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ (להלן: "**החברה**") לעדכן את הערכת שווי זכויותיה של החברה בנכס הנדון ליום 30.6.2023 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 41245.01 שנערכה ליום 31.12.2022 (להלן: "**חוות הדעת המקיפה**").

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

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 12.7.2023.

הננו להבהיר כי משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין החברה ו/או למזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u> –** 30.6.2023.

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

גושים	30169			30170
חלקי חלקות	1	68	69	10
מס' מגרשים עפ"י תכנית מס' 101-0252379	1		2	
שטחי מגרשים (מ"ר)	2,315		1,905	
מהות הנכס	פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח המצוי בשלבי תכנון, שיכלול בסה"כ 355 יח"ד, שטחי מסחר ותעסוקה, כמפורט בהמשך			
הזכויות המשפטיות המוערכות	זכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל			
מיקום	פינת הרחובות גולומב ויעקב פת, ירושלים			

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט המתוכנן</u>**

על מגרשים מס' 1 ו- 2 עפ"י תכנית מס' 101-0252379, מתוכננת הקמת פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח, שיכלול בסה"כ 355 יח"ד המיועדות להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 20 שנים, מתוכן 25% (סה"כ 89 יח"ד) מיועדות להשכרה בשכ"ד מופחת לזכאים ושאר הדירות (סה"כ 266 יח"ד) מיועדות לשכירות בשוק החופשי, וכן שטחי מסחר ותעסוקה.

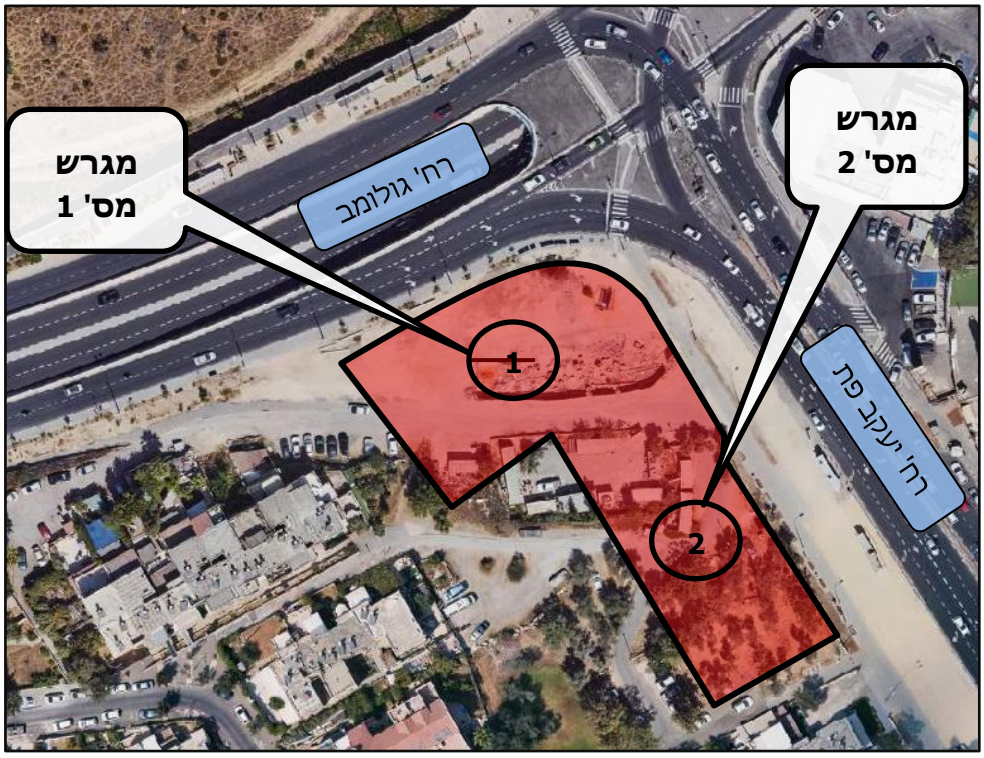
כפי שהוסבר בהרחבה בחוות הדעת המקיפה, בהתאם להוראות התכנית כמפורט לעיל, זכויות הבניה הינן להקמת 296 יח"ד, והחברה מתנהלת מול הועדה לקבלת הקלה מכוח תקנות שב"ס, כפי שסוכם עם העירייה וכפי שהוצג לחב' דירה להשכיר ולמנהל הקהילתי של השכונה.

<u>מידע עדכני לעדכון הערכת השווי ליום 30.6.2023</u>:

נמסר לנו מהחברה שכל התכניות שהוצגו ותואמו מול מחלקות העירייה כוללות את תוספת יחידות הדיור – כולל תכנית העיצוב שאושרה ע"י אדריכל העיר, וכמו כן מתווה הרישוי מול מחלקת הרישוי כולל בסיכומים את ההתייחסות לתוספת יח"ד, כך שהבקשה להיתר החפירה והדיפון שעברה ועדה בתאריך 20.8.2023 מותאמת לתוספת יחידות הדיור, והבקשה להיתר המגדלים שכוללת את תוספת יחידות הדיור נפתחה ונמצאת כרגע בהשלמת תנאי סף. כמו כן נמסר לנו, שהתקיימו מספר דיונים נוספים בועדה, כשהאחרון מבניהם ביום 3.6.2023.

כאמור, הובאה בחשבון הגדלת כמות יחה"ד בשיעור של 20% (סה"כ 59 יח"ד נוספות) כך שהפרויקט המתוכנן יכלול בסה"כ 355 יח"ד.

<u>תצלום אוויר משנת 2022 מתוך אתר GIS ירושלים עם סימון[1] המגרשים</u>



<u>מצב הבניה</u> – כפי שנמסר לנו, טרם החלו עבודות ההקמה.

[1] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

4. **<u>המצב התכנוני</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת המקיפה.

5. **<u>המצב המשפטי</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת המקיפה.

6. **<u>מצב הפרויקט</u>**

6.1 <u>תקציב הקמת הפרויקט</u>

תקציב ההקמה בפרויקט המתוכנן גדל ביחס לחוות הדעת המקיפה בסעיפי בניה ישירה ומימון, בין היתר, בהתבסס על נתוני החברה לעלות הבניה הישירה, כדלקמן:

סעיף	סה"כ
אומדן עלות ההקמה	₪ 459,320,000
עלויות הקמה שנצברו	₪ -2,283,781
יתרת עלויות הקמה	**₪ 457,036,219**

6.2 <u>מצב השיווק</u>

כאמור, הפרויקט יכלול בסה"כ 355 יח"ד המיועדות להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 20 שנים.

כפי שנמסר לנו מהחברה, ועפ"י נוהלי פרסום ועריכת הגרלות לזכאים בשכר דירה מפוקח בפרויקט "דיור להשכרה" של חברת "דירה להשכיר", שיווק הדירות בשכ"ד מפוקח ופרסומן לזכאים יחל שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה, ונכון למועד הקובע להערכת השווי טרם נחתמו חוזים להשכרת יח"ד.

7. <u>עקרונות התחשיב ושינויים בהנחות העבודה</u>

עקרונות הערכת השווי בתמצית:

כידוע, המודל לקביעת השווי ההוגן המיושם על ידנו בביצוע הערכות שווי של פרויקטי דיור להשכרה ארוכת טווח מבוסס על הגישה השמאית המובילה והמקובלת להערכת שווי נכס בנוי להשכרה ארוכת טווח, שהינה גישת "היוון ההכנסות", שכן היוון זרם ההכנסות (נטו) הצפוי לבעלי הנכס מהשכרת יחידות הדיור, בתוספת הערך הנוכחי של שווי יחידות הדיור במכירה עם תום תקופת ההשכרה המינימלית, מהווה אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם עבור רכישת הזכויות בנכס.

פרויקטים המצויים בשלבי הקמה, לרבות קרקעות שנרכשו וטרם החלה הקמת המבנים עליהן, מוערכים ב"גישת החילוץ" (Residual Value), על בסיס שווי הפרויקט כבנוי ומאוכלס עפ"י עקרונות הערכה מקובלים של פרויקטים מסוג זה, בניכוי רווח יזמי ראוי ובניכוי אומדן עלויות ההקמה כמקובל בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים, לגביהם יש בידנו נתוני השוואה ראויים.

נציין, כי בשנת 2019 פורסמו ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים קווים מנחים לעריכת שומות מקרקעין המבוצעות לנכסי דיור להשכרה ארוכת טווח (קרקעות בייעוד להשכרה ונכסים בדיור להשכרה), אשר לגביהם קיימת התחייבות קניינית ו/או הוראה תכנונית להשכרת הדירות, לתקופה שלא פחות מ- 5 שנים מיום האכלוס - "פרק כ"ח: סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח" מאי-2019. יודגש, כי הערכות השווי שהמצאנו לחברה בשנים האחרונות נערכו בהתבסס, בין היתר, על העקרונות אשר הותוו בקווים המנחים, תוך כדי ביצוע ההתאמות הנדרשות למאפייני הנכסים של החברה.

יחד עם זאת, הואיל והצורך בביצוע הערכות שווי של מיזמים של פרויקטי דיור להשכרה ארוכת טווח התעצם רק בשנים האחרונות, לאחר היוזמה של פרסום מכרזים ייעודיים לדיור להשכרה - ניכר שנכון לעת הזו, הגם שמודל הערכת השווי (היוון הכנסות כפי שתואר לעיל) מקובל, הרי שהנחות הבסיס העיקריות שלו עדיין לא התגבשו, והן נמצאות בתהליך טיוב. על זאת ניתן ללמוד מהמודלים שחברות הנמנות על ענף הדיור להשכרה ארוכת טווח נוקטות, וגם מהערכות שווי שחברות אלו פרסמו, כולן בסיוע של שמאים חיצוניים (ניתן גילוי מורחב לעניין זה בחוות הדעת המקיפות ל-31.12.2022). בהערכות שווי אלו ניתן לראות פערים מהותיים בהנחות הבסיס, כדוגמת שיעורי ההיוון ושיעורי הצמיחה, המעידים על אי ודאות המאפיינת את הענף, ושונות רבה בשוק.

תרומה נוספת ומכרעת לתנודתיות שחווה הענף ולאי הוודאות סביבו הינו המצב הכלכלי הכללי, ובעיקר תהליכי ההידוק המוניטרי וההתייקרויות המשמעותיות בריבית, אשר השפיעו באופן דרמטי הן על עלויות המימון שגדלו באופן משמעותי, והן על הקושי הרב בקבלת מימון לפרויקטים מסוג דיור להשכרה ארוכת טווח, בפרט בנוגע למימון רכישת קרקעות בייעוד זה, בין היתר, לאור העובדה שבפרויקטים מסוג זה אין תקבולים ממכירות של דירות מגורים לכל אורך חיי הפרויקט מתחילת הקמתו ועד לסיום תקופת ההשכרה הקצובה בכ"א מהמכרזים, ולאור העובדה שגם בטרם ההתייקרויות המשמעותיות בריבית, ענף הדיור להשכרה ארוכת טווח התאפיין בשיעורי תשואה יחסית נמוכים.

ההבחנה בין מיזם בהקמה למיזם מניב:

האמור להלן מתייחס הן לפרויקט בתהליך הקמה והן לקרקעות שזה עתה נרכשו והן בייעוד לדיור להשכרה ארוכת טווח, אשר טרם החלה הבנייה/הקמה עליהן.

מיזמים להשכרה, כמו גם נכסים מניבים אחרים, ניתן לחלק לשתי תקופות לאורך חייהם הכלכליים – תקופת ההקמה ותקופת ההנבה, כאשר בתקופת ההקמה, לרבות בשלב שלאחר רכישת הקרקע ועד לתחילת ההקמה, קיימים פרמטרים, הנחות עבודה, נתונים, שיקולים וכיוצ"ב העשויים להשתנות בתקופת ההנבה (כגון: שיעור היוון, שיעור צמיחה של שווי ערכי הבסיס, פחת) או שלא להיות כלל (כגון: עלויות הבניה, רווח יזמי).

טעות תחשיבית שתוקנה:

במסגרת בחינת השווי ההוגן עבור דו"ח יוני 2023 מצאנו, כי תחשיב מסוים במודל המיושם לגבי הנכסים בתכנון ובהקמה (לרבות קרקעות שזה עתה נרכשו) היה שגוי. מדובר בהעמסה של רכיב מע"מ עודף על השווי השיורי. הסבר: לאחר שהתקבל השווי השיורי בחילוץ שווי הקרקעות והפרויקט בהקמה הוכפלה התוצאה (שכבר כללה רכיב מע"מ בחלק של הדיור להשכרה) במע"מ וכך נוצרה טעות של כפל מע"מ, בהתייחס לשווי ההוגן של הנכס.

יובהר, כי תוצאת השווי ההוגן שהתקבלה בשורה התחתונה, על אף התחשיב השגוי, הינה בטווח הסביר, וזאת ביחס לעסקאות קרקע שנבחנו על ידנו במסגרת עריכת הערכות השווי למועד 31.12.2022. יחד עם זאת, לאור קיומה של הטעות התחשיבית, מצאנו לנכון לבחון באופן מקיף את כלל תהליך קביעת השווי ההוגן.

ראשית נדרשנו לבצע חשיבה מחודשת בשאלה – האם השימוש בגישת השווי השיורי המתבססת בעיקרה על מודל היוון ההכנסות, כפי שתואר לעיל, הוא הגישה השמאית המתאימה ביותר לקבוע את השווי ההוגן של הנכסים בהקמה והקרקעות, או שנדרש שינוי במתודולגיית הערכת השווי, למשל העדפת השימוש בגישת ההשוואה הישירה.

התשובה/המסקנה: בהעדר מדגם רחב דיו של עסקאות ברות השוואה מהימנה (נכון למועד הקובע 31.12.2022 וגם כיום) אנו סבורים עדיין שהשימוש במודל שיושם עד כה על ידינו, תוך בחינת סבירות התוצאה אליה הוא מגיע, למול מעט עסקאות ההשוואה שכן ניתן להיעזר בהן לבחינת סבירות תוצאת המודל, היא הגישה השמאית הראויה ביותר להערכת השווי ההוגן של נכסים בייעוד לדיור להשכרה ארוכת טווח המצויים בשלבי הקמה, לרבות קרקעות שנרכשו לצורך ייעוד זה.

מסקנה זו מתחדדת לנוכח החשיבות של השימוש במודל, המאפשר בחינה טובה בהמשך התקדמות הפרויקטים, לנוכח הצטברות הרווח היזמי בהם ובעובדה שבשלב דיי מוקדם של ההקמה כבר לא ניתן ליישם את גישת ההשוואה, מאחר וכל אינדיקציה לשווי נכס השוואתי תכלול בין היתר עלויות הקמה שנצברו ולא ניתן יהיה להעריך את השווי המבודד של הקרקע או השפעת קצב התקדמות ההקמה על שוויו האובייקטיבי של הנכס.

בשלב הבא ערכנו בחינה מחודשת של כל הפרמטרים והנחות העבודה של המודל המשלבות מידה רבה של סובייקטיביות בשילוב עם נתוני שוק מהימנים מעטים. הנחות אלו כוללות בעיקר: שיעורי היוון, שיעורי צמיחה, עלויות בניה ושיעור רווח יזמי.

עם השלמת הבחינה האמורה מצאנו לנכון לערוך הבחנה ברכיב שיעור הצמיחה של שווי הדירות בין שתי תקופות לאורך חיי הפרויקט – תקופת התכנון / ההקמה ותקופת ההנבה, כפי שיוסבר בהרחבה להלן.

כמו כן, לאחר בחינה מחודשת של עלויות הבניה לגבי הפרויקט שבנדון, ובהתבסס על מידע עדכני שהתקבל בין היתר מהחברה, עודכן מרכיב עלות הבניה הישירה, וכנגזרת העלויות העקיפות הצפויות בהקמת הפרויקט.

מעבר לכך נבהיר, כי בשלב זה לא מצאנו לנכון לשנות הנחות עבודה נוספות במודל, לרבות אלו העיקריות שפורטו לעיל.

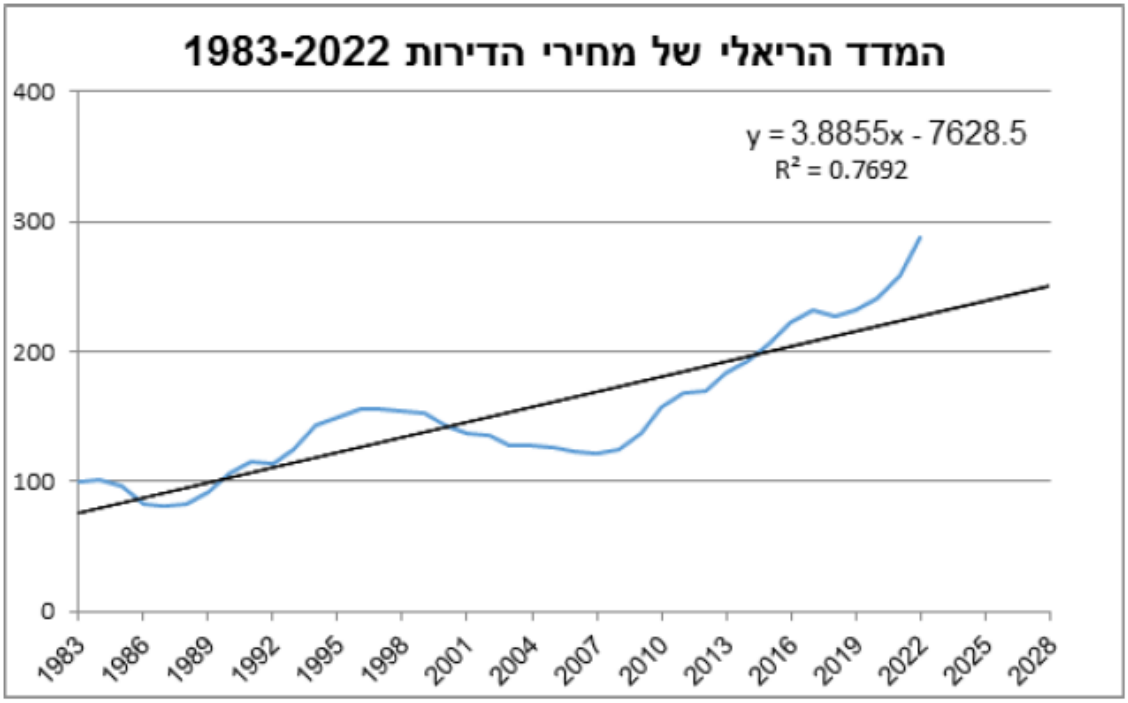
שיעורי הצמיחה:

הנחת עבודה מהותית במודל הערכת השווי הינו קצב השתנות המחירים (מכר ושכירות) לצורך קביעת שווי הדירות בתום תקופת ההשכרה. עפ"י הקווים המנחים, ניתן לבחון את מחירי הדיור (הנכונים למועד הקובע של השומה) בהשוואה לקו המגמה הנגזר מנתוני המדד הריאלי של מחירי הדיור, כאשר בעת קביעת שיעור השינוי הריאלי יש להתייחס למיקום הגיאוגרפי של הנכס ולמאפייניו המיוחדים.

עפ"י מאמר של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש מאי 2021 ("ניתוח שוק הדיור בישראל: קשרי הטווח הארוך והדינמיקה של הטווח הקצר") עולה, כי עפ"י סקירה מתחילת שנות ה- 60 ועד שנת 2019 ישנה עליה שנתית ריאלית במחירי הדירות בקצב ממוצע של כ- 2.9%.

בנטרול מדד המחירים לצרכן, העלייה הינה כ- **2.4%** לשנה.

להלן גרף השינויים במדד מחירי הדירות, כל שנה לעומת קודמתה, בנטרול מדד המחירים לצרכן = מדד ריאלי, שנים 1983-2022 (פורסם במסמך עדכון הקווים המנחים לעריכת שומות מקרקעין המבוצעות לנכסי דיור להשכרה ארוכת טווח מיוני 2023):



המדד הנ"ל מעיד על גידול ריאלי ממוצע של כ- **2.94%** לשנה. נציין, כי גרף דומה לשנים 1983-2018 הצביע על גידול ריאלי ממוצע של כ- 2.6% לשנה.

<u>נטרול מרכיב פחת מסוים</u>: בהתחשב בפחת העתיד להצטבר בתקופת הפעלת הנכס (השכרת יחידות הדיור), ודמי השכירות העתידים להתקבל, הן מהשכרת הדירות בפיקוח והן

מהשכרת הדירות בשוק החופשי, אשר עפ"י המודל נושאים סעיף גידול ריאלי שנתי בגובה של 1%/שנה ו- 5% כל 5 שנים (בהתאמה), ובהתבסס, בין היתר, על מדד השתנות מחירי הדיור (מכירה והשכרה) לטווח ארוך, הובא בחשבון במודל המקורי להערכת השווי מקדם גידול שנתי של **1%**, המשקף את השחיקה הריאלית החלקית עקב התיישנות הבניין. שחיקה חלקית זו מורכבת מהעלייה הריאלית במחירי הדיור (מכירה והשכרה) לטווח ארוך, בניכוי פחת תכנוני עקב התיישנות הבניין.

כאמור, על אף שמדובר בהנחה מהותית בקביעת השווי ההוגן של הנכסים מסוג זה, בפועל קיימת שונות גדולה בקרב שחקנים פעילים בענף הדיור להשכרה ארוכת טווח, כפי שניתן לראות בדוגמאות שלהלן (עפ"י פרסום של החברות במסגרת הדו"חות הכספיים שלהן):

מיקום הנכס	שם החברה	מספר יח"ד	שיעור עלייה שנתי
הרצליה	אפריקה מגורים	273	1.0%
שוהם	אפריקה מגורים	271	1.0%
תל אביב	אשטרום	370	1.5%
כרמיאל	צמח המרמן	100	1.0%
באר יעקב	מגוריט	279	1.5%
חולון	מגוריט	51	1.5%
רמלה	פרשקובסקי	241	2.0%
לוד	שיכון ובינוי	274	2.0%

העדכון במודל:

לאחר הבחינה המחודשת שערכנו למודל, כמפורט לעיל, הגענו לכלל דעה כי ראוי יותר להבחין בין שתי התקופות במיזמים בהקמה בהיבט של מרכיב השתנות המחירים (שיעור הצמיחה), ולקבוע לכל תקופה, קרי לתקופת ההקמה ולתקופת ההנבה, שיעור צמיחה שונה ורלוונטי לה. לאור זאת, בנוגע לתקופת ההקמה נטרלנו את מרכיב הפחת שייחסנו כאמור להתיישנות הבניין, אשר אינו קיים בבניה חדשה, ותוך התחשבות בכך שכל הפרויקטים של החברה אשר נמדדו בגישת החילוץ נמצאים בסביבה מתפתחת, אשר סביר להניח שקצב השתנות המחירים בה גבוה יחסית לקצב צמיחה ממוצע בשכונות מפותחות, כנובע עפ"י רוב מהשיפור בתשתיות לאורך תקופת הקמת המגורים בסביבה (דרכים, מבני ציבור, פיתוח סביבתי וכיוצ"ב) וכן מעצם צמצום ההפרעה שבבניה החדשה, ומעצם הפיכת הבניינים ל"שכונה" מגובשת, ובהקשר זה ניתן גם לציין לגבי צומת פת את השינוי הדמוגרפי הצפוי לאחר הבניה החדשה, הן בעקבות המיזם של החברה והן בעקבות מיזמים אחרים בסביבה (למשל המיזם של החברות דלק ואזורים השקעות במקרקעין מעברו השני של הכביש).

לצורך תחשיב השווי המתוקן עדכנו את שיעור הצמיחה בתקופת ההקמה לשיעור של **2.5%** (חלף 1% בשומות המקוריות). החלטנו לקבוע שיעור צמיחה הנמוך מהממוצע הרב שנתי בשנים 1983-2022 (2.94%), וזאת מטעמי זהירות לאור קצב הצמיחה החריג שהתאפיין בתקופה שלאחר הקורונה, כפי שמשתקף בהפרש ביחס לקצב הצמיחה הממוצע בשנים 1983-2018, כאמור לעיל.

לגבי שיעור הצמיחה בתקופת ההנבה מצאנו לנכון להשאירו על כנו כפי שהיה בשומות המקוריות (1%).

נציין, כי בשקלול שיעור הצמיחה בתקופת ההקמה בשיעור של 2.5% כאמור ושיעור צמיחה בשיעור של 1% בתקופת ההנבה, שיעור הצמיחה הריאלי הכללי המתקבל במודל הינו בגבולות של 1.3%-1.4%, המצוי בטווח הנמוך כפי שהוצג לעיל.

בדיקת סבירות:

לצורך בדיקת סבירות התוצאה בחנו את העסקה שבה רכשה חב' אקרו במכרז דיור להשכרה ברמת גן – תל השומר בחודש דצמבר 2022, תמורת מחיר ממוצע לקרקע ליח"ד בסך של 1,118 אלפי ₪. בחרנו בעסקה זו לאור הקורלציה הגבוהה בערכי המכירה בסביבת הנכסים ברמת גן ובצומת פת, ותחת הנחה שעלויות הבניה הינן בקירוב דומות ניתן להסיק ששווי הקרקע השיורי המתקבל יהיה בטווח דומה.

סיכום ומסקנה:

לאור האמור לעיל, עדכנו את המודל בהתאם ובחנו את השפעתם המצטברת של השינויים הנ"ל – תיקון השגיאה התחשיבית בקשר למע"מ מחד, ומאידך עדכון שיעור הצמיחה בתקופת ההקמה ועלויות ההקמה בפרויקט (וללא שינוי יתר הנחות העבודה) ביחס לשווי הפרויקט למועד קובע 31.12.2022 ונמצא, כי גילום סך ההשפעות מסתכם בירידה של השווי בשיעור של **5.75%** (תחשיב מעודכן למועד 31.12.2022 מצורף כנספח א' לעדכון זה).

8. סקר מחירים

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

פרויקט	תאריך העסקה	גוש	חלקה	קומה	מספר חדרים	שטח מדווח (במ"ר)	מחיר מוצהר	מחיר למ"ר בנוי
פרויקט סן מרטין 3 פינוי בינוי 2 בנייני מגורים בני 9-17 קומות הכוללים 126 יח"ד	23/2/2023	30199	12	12	5	121	₪ 3,633,787	₪ 30,031
	14/2/2023	30199	12	6	4	111	₪ 3,406,287	₪ 30,687
	14/2/2023	30199	12	6	5	126	₪ 3,686,287	₪ 29,256
	14/2/2023	30199	12	7	5	126	₪ 3,711,287	₪ 29,455
סביוני קטמון החדשה פינוי בינוי 2 בנייני מגורים בני 10-18 קומות הכוללים 122 יח"ד	2/6/2023	30199	97	15	2	59	₪ 2,266,000	₪ 38,407
	27/3/2023	30199	97	13	4	91	₪ 2,890,078	₪ 31,759
	17/3/2023	30199	97	7	4	97	₪ 2,979,999	₪ 30,722
	30/1/2023	30199	97	15	4	106	₪ 3,298,019	₪ 31,113
	22/1/2023	30199	97	8	4	97	₪ 2,995,000	₪ 30,876
	19/1/2023	30199	97	9	4	97	₪ 2,940,001	₪ 30,309
	29/12/2022	30199	97	12	2	59	₪ 2,216,460	₪ 37,567
	29/12/2022	30199	97	13	4	102	₪ 3,100,243	₪ 30,395
	29/12/2022	30199	97	11	4	102	₪ 3,076,065	₪ 30,158
	27/12/2022	30199	97	12	4	91	₪ 2,967,179	₪ 32,606

סיכום ומסקנות:

מניתוח הנתונים לעיל, ולאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות, לא מצאנו אינדיקציה לשינוי ערכי שווי הבסיס למ"ר נטו למגורים ביחס לחוות הדעת המקיפה.

9. תחשיבים

9.1 שווי המלאי – 355 יח"ד להשכרה

טיפוס יח"ד	כמות יח"ד	שטח מכר ממוצע ליח"ד (מ"ר)	סה"כ שטח מכר (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי	סה"כ שווי מלאי יח"ד
דירות קטנות	71	70	4,970	₪ 34,500	₪ 171,465,000
דירות בינוניות	256	90	23,042	₪ 32,000	₪ 737,354,855
דירות מיוחדות	28	120	3,360	₪ 36,000	₪ 120,960,000
סה"כ כולל מע"מ	**355**		**31,372**		**₪ 1,029,779,855**

9.2 שווי מסחר ותעסוקה

שימוש	שטח לשיווק במ"ר/ מק' חניה	דמ"ש ממוצעים למ"ר/ מק' חניה	סה"כ לשנה
מסחר	770	₪ 150	₪ 1,386,000
משרדים	1,893	₪ 65	₪ 1,476,540
מרתפים - מק' חניה	16	₪ 600	₪ 115,200
סה"כ			**₪ 2,977,740**
שיעור היוון			6.5%
סה"כ שווי			**₪ 45,811,385**

9.3 אומדן ההכנסות מדמי שכירות (בתפוסה מלאה) – 355 יח"ד להשכרה

טיפוס דירה	סה"כ יח"ד בפרויקט	שטח נטו ממוצע ליח"ד (מ"ר)	כמות יח"ד בשכ"ד מפוקח	כמות יח"ד בשכ"ד חופשי	סה"כ דמ"ש חודשיים ליח"ד בשכ"ד מפוקח	סה"כ דמ"ש חודשיים ליח"ד בשכ"ד חופשי	סה"כ לחודש	סה"כ דמ"ש שנתיים בפרויקט
דירות קטנות	71	70	71		₪ 315,003		₪ 315,003	₪ 3,780,040
דירות בינוניות	256	90	18	238	₪ 95,040	₪ 1,570,800	₪ 1,665,840	₪ 19,990,080
דירות מיוחדות	28	120		28		₪ 277,200	₪ 277,200	₪ 3,326,400
סה"כ	**355**		**89**	**266**	**₪ 410,043**	**₪ 1,848,000**	**₪ 2,258,043**	**₪ 27,096,520**

9.4 תחזית **תזרים המזומנים נטו** בתקופת ההשכרה (וערכו המהווון)

שנה	דמי שכירות יח"ד בפיקוח (שנתי)	שעור עלייה שנתי ריאלי	מקדם תפוסה	דמי שכירות דירות בשוק החופשי (שנתי)	שעור עליה שנתי ריאלי	מקדם תפוסה	סה"כ הכנסה שנתית מדמי שכירות	גרעון שנתי מפעילות אחזקה וניהול	סה"כ הכנסה נטו	סה"כ הכנסות מדמ"ש ערך מהווון
1	₪ 5,298,862	1.0%	98.8%	₪ 23,881,127	0%	97.1%	₪ 28,429,969	₪ -710,000	₪ 27,719,969	₪ 26,374,852
2	₪ 5,351,850	1.0%	98.8%	₪ 23,881,127	0%	97.1%	₪ 28,482,346	₪ -710,000	₪ 27,772,346	₪ 25,142,424
3	₪ 5,405,369	1.0%	98.8%	₪ 23,881,127	0%	97.1%	₪ 28,535,247	₪ -710,000	₪ 27,825,247	₪ 23,967,950
4	₪ 5,459,423	1.0%	98.8%	₪ 23,881,127	0%	97.1%	₪ 28,588,677	₪ -710,000	₪ 27,878,677	₪ 22,848,690
5	₪ 5,514,017	1.0%	98.8%	₪ 23,881,127	0%	97.1%	₪ 28,642,641	₪ -710,000	₪ 27,932,641	₪ 21,782,034
6	₪ 5,569,157	1.0%	98.8%	₪ 23,881,127	5%	97.1%	₪ 28,697,145	₪ -710,000	₪ 27,987,145	₪ 20,765,496
7	₪ 5,624,849	1.0%	98.8%	₪ 25,075,183	0%	97.1%	₪ 29,911,807	₪ -710,000	₪ 29,201,807	₪ 20,615,350
8	₪ 5,681,097	1.0%	98.8%	₪ 25,075,183	0%	97.1%	₪ 29,967,406	₪ -710,000	₪ 29,257,406	₪ 19,652,332
9	₪ 5,737,908	1.0%	98.8%	₪ 25,075,183	0%	97.1%	₪ 30,023,562	₪ -710,000	₪ 29,313,562	₪ 18,734,588
10	₪ 5,795,287	1.0%	98.8%	₪ 25,075,183	0%	97.1%	₪ 30,080,279	₪ -710,000	₪ 29,370,279	₪ 17,859,978
11	₪ 5,853,240	1.0%	98.8%	₪ 25,075,183	5%	97.1%	₪ 30,137,563	₪ -710,000	₪ 29,427,563	₪ 17,026,462
12	₪ 5,911,772	1.0%	98.8%	₪ 26,328,942	0%	97.1%	₪ 31,413,013	₪ -710,000	₪ 30,703,013	₪ 16,902,401
13	₪ 5,970,890	1.0%	98.8%	₪ 26,328,942	0%	97.1%	₪ 31,471,449	₪ -710,000	₪ 30,761,449	₪ 16,112,817
14	₪ 6,030,599	1.0%	98.8%	₪ 26,328,942	0%	97.1%	₪ 31,530,468	₪ -710,000	₪ 30,820,468	₪ 15,360,354
15	₪ 6,090,905	1.0%	98.8%	₪ 26,328,942	0%	97.1%	₪ 31,590,079	₪ -710,000	₪ 30,880,079	₪ 14,643,256
16	₪ 6,151,814	1.0%	98.8%	₪ 26,328,942	5%	97.1%	₪ 31,650,285	₪ -710,000	₪ 30,940,285	₪ 13,959,853
17	₪ 6,213,332	1.0%	98.8%	₪ 27,645,389	0%	97.1%	₪ 32,989,566	₪ -710,000	₪ 32,279,566	₪ 13,857,392
18	₪ 6,275,466	1.0%	98.8%	₪ 27,645,389	0%	97.1%	₪ 33,050,982	₪ -710,000	₪ 32,340,982	₪ 13,210,046
19	₪ 6,338,220	1.0%	98.8%	₪ 27,645,389	0%	97.1%	₪ 33,113,013	₪ -710,000	₪ 32,403,013	₪ 12,593,133
20	₪ 6,090,905	1.0%	98.8%	₪ 26,328,942	0%	97.1%	₪ 31,590,079	₪ -710,000	₪ 30,880,079	₪ 11,418,895
סה"כ	**₪ 116,364,963**			**₪ 509,572,492**			**₪ 609,895,576**	**₪ -14,200,000**	**₪ 595,695,576**	**₪ 362,828,301**

שווי המלאי לסוף התקופה הינו כ- 1,353,142,278 אלפי ₪ (לפי קצב גידול שנתי של 2.5% למשך תקופת ההקמה ו- 1% לאחר סיום ההקמה).

9.5 תחשיב שווי הנכס במצבו (שווי שיורי)

שיעור היוון		5.10%
מספר שנים להשכרה		20
ערך נוכחי של הכנסות שכירות שנתיות	**[A]**	₪ 362,828,301
שווי מלאי בסוף תקופת ההשכרה		₪ 1,353,142,278
בניכוי השקעה בשיפוץ דירות לקראת מכר		₪ -17,750,000
שווי מלאי נטו (בסוף התקופה)		₪ 1,335,392,278
שווי מלאי בערך מהווון ליום תחילת ההנבה	**[B]**	₪ 493,803,928
סה"כ שווי מגורים בערך מהווון ליום תחילת ההנבה	**[A+B]**	₪ 856,632,229
שווי מסחר ותעסוקה	**[C]**	₪ 45,811,385
סה"כ שווי בערך מהווון	**[A+B+C]**	₪ 902,443,613
סה"כ בניכוי רווח יזם	**15%**	₪ 784,733,577
אומדן יתרת עלויות הקמה		₪ -456,919,953
אומדן היטל השבחה		₪ -4,000,000
שווי הנכס במצבו		**₪ 323,813,624**
ובמעוגל		**₪ 323,800,000**

ניתוח רגישות:

		שינוי בשווי בערך מהווון ליום תחילת ההנבה		
		+5%	-	-5%
שינוי באומדן יתרת עלות ההקמה	+5%	₪ 340,200,000	₪ 301,000,000	₪ 261,700,000
	-	₪ 363,100,000	**₪ 323,800,000**	₪ 284,600,000
	-5%	₪ 385,900,000	₪ 346,700,000	₪ 307,400,000

10. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון במצבו נכון למועד הקובע, כנקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', בסך של **323,800,000 ₪ (שלוש מאות עשרים ושלושה מיליון ושמונה מאות אלף שקלים חדשים)**.

הערות:

א. השווי לעיל **כולל מע"מ**, למעט מרכיבי המסחר והתעסוקה בשוק החופשי.

ב. הערכה זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו ליום 31.12.2022 לצורך הדו"חות הכספיים של החברה בסך של – 356,300 אלפי ₪.

ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.3.2023 בסך של 356,923 אלפי ₪.

12. <u>הצהרות</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 31.08.2023.

נספח א' – תחשיב מעודכן לדצמבר 2022:

תקציב הקמת הפרויקט:

סעיף	סה"כ
אומדן יתרת עלות ההקמה	₪ 445,920,000
עלויות הקמה שנצברו	₪ -1,022,623
יתרת עלויות הקמה	**₪ 444,897,377**

שווי המלאי:

טיפוס יח"ד	כמות יח"ד	שטח מכר ממוצע ליח"ד (מ"ר)	סה"כ שטח מכר (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי	סה"כ שווי מלאי יח"ד
דירות קטנות	71	70	4,970	₪ 34,500	₪ 171,465,000
דירות בינוניות	256	90	23,042	₪ 32,000	₪ 737,354,855
דירות מיוחדות	28	120	3,360	₪ 36,000	₪ 120,960,000
סה"כ כולל מע"מ	**355**		**31,372**		**₪ 1,029,779,855**

שימוש	שטח לשיווק במ"ר/ מק' חניה	דמ"ש ממוצעים למ"ר/ מק' חניה	סה"כ לשנה
מסחר	770	₪ 150	₪ 1,386,000
משרדים	1,893	₪ 65	₪ 1,476,540
מרתפים - מק' חניה	16	₪ 600	₪ 115,200
סה"כ			**₪ 2,977,740**
שיעור היוון			6.5%
סה"כ שווי			**₪ 45,811,385**

אומדן ההכנסות מדמי שכירות (בתפוסה מלאה) – 355 יח"ד להשכרה:

טיפוס דירה	סה"כ יח"ד בפרויקט	שטח נטו ממוצע ליח"ד (מ"ר)	כמות יח"ד בשכ"ד מפוקח	כמות יח"ד בשכ"ד חופשי	סה"כ דמ"ש חודשיים ליח"ד בשכ"ד מפוקח	סה"כ דמ"ש חודשיים ליח"ד בשכ"ד חופשי	סה"כ לחודש	סה"כ דמ"ש שנתיים בפרויקט
דירות קטנות	71	70	71		₪ 315,003		₪ 315,003	₪ 3,780,040
דירות בינוניות	256	90	18	238	₪ 95,040	₪ 1,570,800	₪ 1,665,840	₪ 19,990,080
דירות מיוחדות	28	120		28		₪ 277,200	₪ 277,200	₪ 3,326,400
סה"כ	**355**		**89**	**266**	**₪ 410,043**	**₪ 1,848,000**	**₪ 2,258,043**	**₪ 27,096,520**

תחזית תזרים המזומנים נטו בתקופת ההשכרה (וערכו המהווון)

שנה	דמי שכירות יח"ד בפיקוח (שנתי)	שעור עלייה שנתי ריאלי	מקדם תפוסה	דמי שכירות דירות בשוק החופשי (שנתי)	שעור עליה שנתי ריאלי	מקדם תפוסה	סה"כ הכנסה שנתית מדמי שכירות	גרעון שנתי מפעילות אחזקה וניהול	סה"כ הכנסה נטו	סה"כ הכנסות מדמ"ש ערך מהוון
1	₪ 5,298,862	1.0%	98.8%	₪ 23,881,127	0%	97.1%	₪ 28,429,969	₪ -710,000	₪ 27,719,969	₪ 26,374,852
2	₪ 5,351,850	1.0%	98.8%	₪ 23,881,127	0%	97.1%	₪ 28,482,346	₪ -710,000	₪ 27,772,346	₪ 25,142,424
3	₪ 5,405,369	1.0%	98.8%	₪ 23,881,127	0%	97.1%	₪ 28,535,247	₪ -710,000	₪ 27,825,247	₪ 23,967,950
4	₪ 5,459,423	1.0%	98.8%	₪ 23,881,127	0%	97.1%	₪ 28,588,677	₪ -710,000	₪ 27,878,677	₪ 22,848,690
5	₪ 5,514,017	1.0%	98.8%	₪ 23,881,127	0%	97.1%	₪ 28,642,641	₪ -710,000	₪ 27,932,641	₪ 21,782,034
6	₪ 5,569,157	1.0%	98.8%	₪ 23,881,127	5%	97.1%	₪ 28,697,145	₪ -710,000	₪ 27,987,145	₪ 20,765,496
7	₪ 5,624,849	1.0%	98.8%	₪ 25,075,183	0%	97.1%	₪ 29,911,807	₪ -710,000	₪ 29,201,807	₪ 20,615,350
8	₪ 5,681,097	1.0%	98.8%	₪ 25,075,183	0%	97.1%	₪ 29,967,406	₪ -710,000	₪ 29,257,406	₪ 19,652,332
9	₪ 5,737,908	1.0%	98.8%	₪ 25,075,183	0%	97.1%	₪ 30,023,562	₪ -710,000	₪ 29,313,562	₪ 18,734,588
10	₪ 5,795,287	1.0%	98.8%	₪ 25,075,183	0%	97.1%	₪ 30,080,279	₪ -710,000	₪ 29,370,279	₪ 17,859,978
11	₪ 5,853,240	1.0%	98.8%	₪ 25,075,183	5%	97.1%	₪ 30,137,563	₪ -710,000	₪ 29,427,563	₪ 17,026,462
12	₪ 5,911,772	1.0%	98.8%	₪ 26,328,942	0%	97.1%	₪ 31,413,013	₪ -710,000	₪ 30,703,013	₪ 16,902,401
13	₪ 5,970,890	1.0%	98.8%	₪ 26,328,942	0%	97.1%	₪ 31,471,449	₪ -710,000	₪ 30,761,449	₪ 16,112,817
14	₪ 6,030,599	1.0%	98.8%	₪ 26,328,942	0%	97.1%	₪ 31,530,468	₪ -710,000	₪ 30,820,468	₪ 15,360,354
15	₪ 6,090,905	1.0%	98.8%	₪ 26,328,942	0%	97.1%	₪ 31,590,079	₪ -710,000	₪ 30,880,079	₪ 14,643,256
16	₪ 6,151,814	1.0%	98.8%	₪ 26,328,942	5%	97.1%	₪ 31,650,285	₪ -710,000	₪ 30,940,285	₪ 13,959,853
17	₪ 6,213,332	1.0%	98.8%	₪ 27,645,389	0%	97.1%	₪ 32,989,566	₪ -710,000	₪ 32,279,566	₪ 13,857,392
18	₪ 6,275,466	1.0%	98.8%	₪ 27,645,389	0%	97.1%	₪ 33,050,982	₪ -710,000	₪ 32,340,982	₪ 13,210,046
19	₪ 6,338,220	1.0%	98.8%	₪ 27,645,389	0%	97.1%	₪ 33,113,013	₪ -710,000	₪ 32,403,013	₪ 12,593,133
20	₪ 6,090,905	1.0%	98.8%	₪ 26,328,942	0%	97.1%	₪ 31,590,079	₪ -710,000	₪ 30,880,079	₪ 11,418,895
סה"כ	**₪ 116,364,963**			**₪ 509,572,492**			**₪ 609,895,576**	**₪ -14,200,000**	**₪ 595,695,576**	**₪ 362,828,301**

שווי המלאי לסוף התקופה הינו כ- 1,353,142,278 אלפי ₪ (לפי קצב גידול שנתי של 2.5% למשך תקופת ההקמה ו- 1% לאחר סיום ההקמה).

תחשיב שווי הנכס במצבו – דצמבר 2022 (שווי שיורי):

שיעור היוון		5.10%
מספר שנים להשכרה		20
ערך נוכחי של הכנסות שכירות שנתיות	**[A]**	₪ 362,828,301
שווי מלאי בסוף תקופת ההשכרה		₪ 1,353,142,278
בניכוי השקעה בשיפוץ דירות לקראת מכר		₪ -17,750,000
שווי מלאי נטו (בסוף התקופה)		₪ 1,335,392,278
שווי מלאי בערך מהוון ליום תחילת ההנבה	**[B]**	₪ 493,803,928
סה"כ שווי מגורים בערך מהוון ליום תחילת ההנבה	**[A+B]**	₪ 856,632,229
שווי מסחר ותעסוקה	**[C]**	₪ 45,811,385
סה"כ שווי בערך מהוון	**[A+B+C]**	₪ 902,443,613
סה"כ בניכוי רווח יזם	**15%**	₪ 784,733,577
אומדן יתרת עלויות הקמה		₪ -444,897,377
אומדן היטל השבחה		₪ -4,000,000
שווי הנכס במצבו		**₪ 335,836,199**
ובמעוגל		**₪ 335,800,000**

נספח ב'

אישור רו"ח בדבר עמידה בתנאים לסיווג כקרן להשקעות במקרקעין

לכבוד

חברת ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

ארניה 32

תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: **ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ**

לבקשתכם וכרואי החשבון המבקרים של חברתכם, הרינו לאשר כי נכון ליום 30 ביוני 2023 מתמלאים בחברת ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ ("החברה") התנאים אשר נקבעו בסעיף 3א64 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א – 1961 ("הפקודה").

בהתאם לכך, החברה עונה על הקריטריונים לסיווגה כקרן להשקעות במקרקעין על פי סעיף 3א64 לפקודה.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 31 באוגוסט 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת	בית שמש
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510	מעלה השחרור 5 ת.ד 5648 חיפה, 3105502	המרכז העירוני ת.ד 583 אילת, 8810402	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	יגאל אלון 1 בית שמש 9906201
טלפון: 02-5018888 **פקס: 02-5374173** info-jer@deloitte.co.il	**טלפון: 04-8607333** **פקס: 04-8672528** info-haifa@deloitte.co.il	**טלפון: 08-6375676** **פקס: 08-6371628** info-eilat@deloitte.co.il	**טלפון: 073-3994455** **פקס: 073-399445** info-nazareth@deloitte.co.il	