

דו"ח תקופתי של החברה
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
2023

פרטי החברה

שם החברה:	רנט איט-ריט מגורים בע"מ
מס' החברה ברשם החברות:	51-658174-1
כתובת:	גבעת הלבונה 30, מודיעין-מכבים-רעות 7179902
מס' טלפון:	052-2951000
דוא"ל:	sharon@rent-it.co.il
תאריך החתימה על הדוחות הכספיים:	29 באוגוסט, 2024
תאריך הדוח התקופתי:	29 באוגוסט, 2024

החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). דירקטוריון החברה החליט על אימוץ וולונטרי של מלוא ההקלות הנכללות בתקנות אלו, ככל שהן רלוונטיות (או תהיינה רלוונטיות) לחברה, קרי, אי פרסום דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20% וכן העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות הביניים ל-40%.

תוכן עניינים

פרק א'- תיאור עסקי החברה

חלק ראשון : תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

חלק שני : מידע אחר

חלק שלישי : תיאור עסקי החברה

חלק רביעי : עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

פרק ב'- דוח הדירקטוריון על ענייני החברה

חלק ראשון : הסברי דירקטוריון החברה למצב עסקי החברה

חלק שני : היבטי ממשל תאגידי

חלק שלישי : הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

פרק ג'- הדוחות הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

פרק ד'- פרטים נוספים על החברה

פרק א - תיאור עסקי החברה

בדוח תקופתי זה החברה כללה הערכות של הנהלת החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית של החברה, אשר הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על פעילויותיה ועל תוצאותיה העסקיות. הערכות החברה בדבר השפעות ו/או התפתחויות עתידיות, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968. הערכות החברה כאמור לעיל, מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים, בין היתר, בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולתה להשפיע עליהם מוגבלת.

מידע צופה פני עתיד בדוח זה, על פי רוב, יזוהה באמירה מפורשת המציינת כי מדובר במידע צופה פני עתיד על ידי אמירות כמו "החברה צופה", "החברה מעריכה", "להערכת החברה", "החברה מאמינה", "בכוונת החברה", "החברה מתכננת" וביטויים דומים, תוך ציון העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע וכן הגורמים העיקריים שלהערכת החברה עשויים להביא לכך שמידע צופה פני עתיד לא יתממש. התממשות או אי התממשות המידע הצופה פני עתיד תושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואינם מצויים בשליטת החברה ועשויים לנבוע, בין היתר, מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, או מהתממשות איזה מגורמי הסיכון. מובהר בזאת כי אין בכוונת החברה לעדכן מידע צופה פני עתיד הנכלל בדוח זה ולשקף אירועים או נסיבות שיתרחשו לאחר פרסום דוח זה.

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. כללי

החברה התאגדה ונרשמה ביום 16 במרץ 2022 כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**") בשמה הנוכחי, רנט איט-ריט מגורים בע"מ. ביום 10 בספטמבר 2023 השלימה החברה הצעת אגרות החוב (סדרה א') של החברה לציבור על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה מיום 29 באוגוסט 2023 והודעה משלימה מיום 6 בספטמבר 2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-081226, ו- 2023-01-084631, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "**תשקיף החברה**") ושטר הנאמנות של החברה שנחתם ביום 27 באוגוסט 2023 בין החברה לבין שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה (אסמכתא מס': 2023-01-105567) (להלן: "**שטר הנאמנות**"), "**נאמן לאגרות החוב**" ו-"**אגרות החוב**", בהתאמה) והפכה לחברת אגרות חוב ולתאגיד מדווח כמשמעות מונחים אלה בחוק החברות ובחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1967 (להלן: "**חוק ניירות ערך**") בהתאמה.

החברה הנה קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות פרק שני 1 לחלק ד' לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן: "**הפקודה**" או "**פקודת מס הכנסה**"). קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית היא החזקה וניהול של נדל"ן מניב, כגון דירות מגורים להשכרה, משרדים, מרכזים מסחריים ויזמות בתחום הנדל"ן. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מס ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה. פעילות החברה מתמקדת בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, לרבות במסגרת רכישות נכסי נדל"ן המותרים להשקעה לקרן להשקעה במקרקעין.

בפרק זה, בכל מקום בו מצוין המונח "תאריך המאזן" הכוונה ליום 31 בדצמבר 2023 ובכל מקום בו מצוין המונח "תאריך הדוח" הכוונה למועד סמוך למועד פרסום הדוח.

1.2. תיאור תמציתי של פעילות החברה

החל מהקמתה ולתאריך הדוח, החברה רוכשת פרויקטים הכוללים יחידות דיור למגורים שאותן היא מייעדת להשכרה. רכישת הפרויקטים עשויה להיעשות בשלבים שונים של הקמת הפרויקטים שבהם כלולות יחידות הדיור המיועדות להשכרה. הרכישה נעשית מיזמי הפרויקטים במטרה שעם השלמת עבודות הבניה ומסירת יחידות הדיור לחברה, החברה תשכיר אותן.

עד לתאריך הדוח, ביצעה החברה ארבע עסקאות לרכישת ארבעה פרויקטים הכוללים סך כולל של 407 יחידות דיור מיזמים שונים ושטחי מסחר ומשרדים, כאשר שני פרויקטים טרם נמסרו לחברה. לפרטים בדבר עסקאות רכישות הפרויקטים, ראה סעיף 1.5 להלן.

מימון פעילות החברה מתבצע ממקורותיה העצמיים של החברה, לרבות בדרך של ביצוע "קריאות לכסף" לבעלי מניותיה, על ידי מסגרות אשראי שהעמידו לחברה גופים מממנים וכן מגיוס אגרות החוב מהציבור כאמור לעיל – לפרטים נוספים, ראה סעיף 12 להלן.

1.3. השליטה בחברה

החברה רואה באלוג'יו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ, חברת הניהול של החברה, כבעלת השליטה בה (להלן: "**חברת הניהול**" או "**אלוג'יו**", לפי העניין). לפרטים נוספים, ראו תקנה 21א' בפרק ד' להלן.

1.4. הסכם שירותי ניהול

ביום 15 במרץ 2022, נחתם הסכם ניהול (להלן: "**הסכם ניהול**") בין החברה לבין חברת הניהול, לפיו תעמיד חברת הניהול לחברה שירותי ניהול לצורך פעילותה כחברת קרן השקעות במקרקעין בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל.

יצוין, כי כל עוד הסכם הניהול בתוקף ובמשך שישה (6) חודשים לאחר סיומו, הסכימה חברת הניהול כי לא תתחרה בחברה (לרבות בדרך של רכישת נדל"ן למגורים להשקעה), בכל דרך שהיא ו/או תהיה מעורבת בפעילות כלשהי אשר תתחרה בה, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בעצמה ובין באמצעות אחרים. חברת הניהול התחייבה להציג בפני החברה כל השקעה או הזדמנות עסקית התואמת את מנדט ההשקעות (כמפורט בסעיף 1.7 להלן) של החברה ואשר תוצע לה (להלן בסעיף זה: "**הזדמנות השקעה**"), ולא תהיה רשאית לנצלה או לעשות כל פעולה ליישומה אלא באמצעות ובמסגרת החברה, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בעצמה ובין באמצעות אחרים, אלא אם החליטה החברה שלא להשתתף בניצול הזדמנות ההשקעה. החלטה בדבר ניצול הזדמנות ההשקעה תתקבל בהתאם להוראות כל דין.

בנוסף לכך, הסכם הניהול קובע כי איש המפתח וכן כל נושא משרה בחברה יחתום על התחייבות לאי תחרות והפניית הזדמנויות השקעה כחלק מהסכם ההעסקה שלו, וכך, בין היתר, מר שרון תוסייה-כהן, אשר הוגדר כאיש מפתח, וכן כל נושא משרה בחברה יחתום על התחייבות לאי תחרות והפניית הזדמנויות השקעה כחלק מהסכם ההעסקה. לפרטים נוספים, ראו את הסכם הניהול שמצורף כנספח 8א' לפרק 8 לתשקיף החברה וכן ראו סעיף 4.2(ג) בפרק ד' להלן.

1.5. עסקאות בהן התקשרה החברה או שהושלמו בתקופת הדוח ולאחריה

1.5.1. פרויקט רנט איט כרמיאל

ביום 9 בפברואר 2023 התקשרו החברה וצמח המרמן בע"מ, צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "**צמח המרמן**"), בהסכם לרכישת ארבעה בנייני מגורים בשכונת רמת רבין בעיר כרמיאל, הכוללים 100 יח"ד, וכ- 920 מ"ר שטח כולל של מסחר (להלן בס"ק זה: "**הנכס**"), אשר הוקמו במסגרת מכרז של דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**דירה להשכיר**"), זאת בתמורה לסך כולל של כ- 134.7 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ). הנכס בנוי ומושכר במלואו. יוער, כי תקופת ההשכרה הנדרשת בהתאם להתחייבות החברה כלפי דירה להשכיר הינה 15 שנים. ביום 8 ביוני 2023 התקיימו התנאים המתלים לרכישת הנכס וביום 4 בינואר 2024, הושלם רישום זכויות החכירה בנכס על שם החברה (חלף על שם צמח המרמן) בספרי רשות מקרקעי ישראל. לפרטים נוספים אודות העסקה ואודות הנכס, ראו סעיף 3.ג לדוח הדירקטוריון שצורף לתשקיף החברה וסעיף 4.6.5.1 להלן, בהתאמה.

1.5.2. פרויקט רנט איט מוריה אטריום במודיעין-מכבים-רעות

לאחר תקופת הדוח, ביום 29 בינואר, 2024, התקשרה החברה עם גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ, צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה (להלן בס"ק זה: "המוכר"), בעסקה הכוללת הסכם לרכישת פרויקט בשכונת מוריה בעיר מודיעין-מכבים-רעות הכולל 120 יחידות דיור למגורים ומשרדים בשטח עיקרי של כ- 217 מ"ר אשר נמצא בשלבי גמר בנייה. בד בבד להסכם הרכישה כאמור, החברה התקשרה בהסכם השקעה של המוכר בחברה בסך של 14,999,000 ש"ח בתמורה להקצאה של 14,999 מניות רגילות של החברה אשר תהווה עם הנפקתן כ- 5.1% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא. לפרטים נוספים על העסקה ועל הפרויקט, ראו דיווח מיידי מיום 30 בינואר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-011382) וסעיף 4.6.6.3 להלן, בהתאמה.

לאחר מועד הדיווח, במהלך חודש מאי השלימה החברה את רכישת הנכס והחלה בשווק הנכס. כמו כן, במהלך חודש יוני החלה באכלוס הפרויקט ונכון למועד הפרסום חתמה על 117 חוזים מחייבים.

1.5.3. פרויקט רנט איט הפרחים בקרית גת

ביום 21 במרץ 2024 השלימה החברה את רכישתו של מגדל מגורים הכולל 119 יחידות דיור בשכונת הפרחים בקרית גת בתמורה לסך כולל של 180 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ ולא כולל הפרשי הצמדה בסך של כ- 7 מיליוני ש"ח וקיבלה את הנכס לחזקתה. לפרטים נוספים אודות העסקה ואודות הנכס, ראו בהתאמה באור 6א לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 שצורפו לתשקיף החברה וכן ראו סעיף 4.6.6.2 להלן.

כמו כן ביום 21 במרץ 2024 הגיעה החברה להסכמה עקרונית עם חברי קיבוץ ארז מעוטף עזה באמצעות חברת עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן: "עמידר"), לאכלוס 76 יחידות דיור במגדל וביום 10 באפריל 2024, התקשרו החברה ועמידר בהסכם מחייב.. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24 במרץ, 2024 (אסמכתא מס': J-2024-01-030660) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) נכון למועד פרסום הדוח, חתמה החברה על 25 חוזים עם דיירים לאכלוס יחידות דיור במגדל.

לאחר מועד הדיווח, בחודש יולי 2024, הודיעה מנהלת תקומה בעבור חברי קיבוץ ארז כי הם מסיימים את ההתקשרות עם החברה. במהלך חודש אוגוסט 2024, בהתאם להסכם צפויה החברה לקבל את תשלום דמי השכירות עד לסוף חודש נובמבר 2024, ככל שיושכרו הדירות שיתפנו ייגרע חלקן מהמשך התשלום

לאור הודעת מנהלת תקומה בעבור חברי קיבוץ ארז, החלה החברה בשווק הדירות המתפנות וחתמה על חוזי שכירות מחייבים נוספים עם שוכרים חדשים. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים חתמה החברה על 27 חוזי שכירות ובקשות להשכרה חדשים מהדירות שהתפנו בקרית גת

1.6. מבנה החזקות

לחברה אין חברות בנות ו/או קשורות.

1.7. מגבלות שהחברה נטלה על עצמה

בהתאם לתקנון החברה, מטרות החברה הן לפעול בהשקעות במקרקעין לצורכי דיור להשכרה ולעסוק בכל מטרה חוקית אחרת הנדרשת לצורך כך, בכפוף למגבלות הקבועות בפקודה בקשר עם קרנות השקעה במקרקעין (כהגדרת מונח זה בפקודה) ועל פי מנדט ההשקעות.

"מנדט ההשקעות" הוגדר כהשקעה בנכסי נדל"ן אשר יאושרו על ידי דירקטוריון החברה, למטרת השכרה למגורים בישראל בלבד, בכפוף ובהתאם להוראות ההשקעה החלות על-פי דין על קרן להשקעות במקרקעין ובלבד שעד למועד ההנפקה לציבור של מניות החברה: (א) החברה לא תשקיע בנכס בודד סכום העולה על 30% מסך נכסי הקרן באותו מועד ו-(ב) שיעור המינוף המקסימלי של השותפות, בכל עת, לא יעלה על הנמוך מבין 70% או השיעור הקבוע בפקודת מס הכנסה ביחס לקרנות השקעה במקרקעין. לצורך התקנון, משמעות המונח "השכרה למגורים" היא לפחות 90% משווי נכסי החברה למגורים ועד 10% משווי נכסי החברה לנכסים מסחריים ו/או ומשלימים (הקשורים או צמודים או משרתים את נכסי המגורים), הכל בכפוף לתנאי הפקודה לשם הנפקת מניות החברה בבורסה.

1.8. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, ממועד הקמת החברה ועד לתאריך הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא בוצעו עסקאות מהותיות במניות החברה על ידי בעלי עניין, למעט כמפורט להלן:

1.8.1. לפרטים אודות הסכמי השקעה בין החברה לבין בעלי מניותיה מיום 15 במרץ 2022, ראו סעיף 3.3.1 לפרק 3 בתשקיף החברה.

1.8.2. לפרטים אודות הסכם השקעה בו התקשרה החברה עם המוכר במסגרת עסקת רכישת הנכס במודיעין לאחר תקופת הדוח, ראו סעיף 1.5.2 לעיל.

1.8.3. בהמשך לאמור בסעיף 3.4 בפרק 3 לתשקיף החברה בדבר מגבלות רגולציה החלות על בעלי מניות החברה שהינם משקיעים מוסדיים,¹ לפיהן בכל עת הון מניות החברה המוקצה לכל אחד מהמשקיעים המוסדיים לא יעלה על 20% מסך התחייבויות ההשקעה שקיבלה החברה באותו מועד מאותו משקיע מוסדי, ובהמשך לעסקת ההשקעה עם המוכר במסגרת עסקת רכישת הנכס במודיעין, המתוארת בסעיף 1.5.2 לעיל, ביום 29 בינואר 2024 הוקצו לכל אחד מבין פועלים אקוויטי, קבוצת כלל וקבוצת עמיתים, כ- 7,500 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ כ"א של החברה, במטרה לשמר את שיעור ההחזקות של כל אחד מבין המשקיעים המוסדיים על כ- 20%.

1.8.4. בנוסף, בהמשך לאמור בסעיף 3.4(7) לפרק 3 לתשקיף החברה בדבר התחייבות החברה להעניק לחברת הניהול זכות לרכישת מניות ו/או אופציות של החברה, בשיעור של חמישה אחוזים (5%) מכמות המניות ו/או האופציות שתנפיק החברה לצדדים שלישיים מעת לעת, ובהמשך לעסקת ההשקעה עם המוכר במסגרת עסקת רכישת הנכס במודיעין, המתוארת בסעיף 1.5.2 לעיל, ביום 29 בינואר 2024 הוקצו

¹ "המשקיעים המוסדיים" – כל אחד מבין פועלים אקוויטי בע"מ (להלן: "פועלים אקוויטי"), כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ ו- עתודות - קרן פנסיה לשכירים ועצמאיים בע"מ (להלן יחד: "קבוצת כלל"), מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ – ניהול מיוחד ו-קרן מקפת מרכז פנסיה ותגמולים א.ש. בע"מ – ניהול מיוחד (להלן יחד: "קבוצת עמיתים").

לחברת הניהול 1,875 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל- 1,875 מניות רגילות של החברה.

לפרטים נוספים בדבר ההקצאות המתוארות בסעיפים 1.8.3-1.8.4 לעיל, ראו דיווחים מיידיים מיום 2 בפברואר 2024 (אסמכתאות מס': 01-013212 ו- 2024-01-013215) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.9. חלוקת דיבידנדים

1.9.1. לחברה קיימת מדיניות חלוקת דיבידנד, בהתאם להוראות הפקודה, המחייבת קרן להשקעות במקרקעין, לחלק את הכנסותיה כדיבידנד לבעלי מניותיה, במועד ובשיעור אשר נקבעו לכך בפקודה. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1.2(4) להלן.

1.9.2. מאז מועד הקמתה ועד לתאריך הדוח החברה לא חילקה דיבידנדים.

1.9.3. נכון לתאריך המאזן, לחברה אין יתרת עודפים ראויים לחלוקה, כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות.

1.9.4. נכון למועד דוח זה, לא קיימות מגבלות חיצוניות שהשפיעו או עשויות להשפיע על האפשרות לחלוקת דיבידנדים על ידי החברה, בכפוף למצוין בסעיף 1.9.1 לעיל ולמעט אלו הקבועות בסעיף 18 לשטר הנאמנות ואלו הקבועות בדיון.

חלק שני – מידע אחר

2. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

לנתונים כספיים בקשר עם פעילות החברה, ראו את הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים בפרק ג' להלן והסברי הדירקטוריון בפרק ב' להלן.

3. סקירה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה²

להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות או על ההתפתחויות בתחום הפעילות של החברה. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הנה בבחינת מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה של החברה ואינו ודאי.

3.1 מלחמת "חרבות ברזל"

החברה ועובדיה משתתפים באבולן הכבד של משפחות הנרצחים והנופלים, מייחלים להחלמת הפצועים ולהחזרת החטופים והנעדרים במהרה, לשובם בשלום של חיילי צה"ל וכל זרועות

2 הסקירה הכללית, לרבות תיאור הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים, מבוססת על נתונים ומידע כפי שהתפרסמו, באתר האינטרנט של בנק ישראל שכתובתו: <https://www.boi.org.il/>, באתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה שכתובתו: <https://www.cbs.gov.il/he/pages/default.aspx>, באתר האינטרנט של משרד האוצר שכתובתו: https://www.gov.il/he/departments/ministry_of_finance/govil-landing-page, באתר האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון שכתובתו: https://www.gov.il/he/departments/ministry_of_construction_and_housing/govil-landing-page, ובפרסומים נוספים. מובהר, כי מידע ונתונים אלו, כמו גם נתונים מאקרו כלכליים נוספים הכלולים בתסקיף, הינם נתונים פומביים אשר ביחס אליהם, נכונותם ו/או מהימנותם, לא נערכה בדיקה עצמאית על ידי החברה והיא לא פנתה לקבלת אישור להכללתם.

הבטחון וכן לשיקומם של הנפגעים.

בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" במדינת ישראל (להלן: "המלחמה"), אשר מתנהלת הן בעזה כנגד ארגון הטרור חמאס והן בצפון מדינת ישראל כנגד ארגון הטרור חיזבאללה. המלחמה הייתה בעלת השפעה משמעותית על העורף הישראלי ברחבי מדינת ישראל ונכון למועד זה ההשפעה המשמעותית ניכרת בעיקר לתושבי עוטף עזה וצפון מדינת ישראל. בעקבות המלחמה, הכריזה ממשלת ישראל על מצב חירום לאומי, במסגרתו גויסו מאות אלפי אזרחים לשירות המילואים והוטלו הגבלות שונות ברחבי הארץ, בדבר התקהלות, מקומות עבודה וחינוך, אשר הוסרו בחלקן עם חלוף הזמן. פרוץ המלחמה גרם לפגיעה משמעותית בכלל ההיבטים הרלבנטיים לחיים במדינת ישראל ולתושביה. עוצמת הפגיעה הביאה להסטת משאבים כלכליים וניהוליים רבים של משרדי הממשלה השונים, מוסדות המדינה והרשויות המקומיות לטובת מתן פתרונות דחופים לקשיים שהתעוררו, באופן שגורם לאי-ודאות במשך הטיפול בנושאי תכנון, מדיניות והיערכות גורמים אלה ליציאה מהמשבר.

הימשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר, בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן לירידה בפעילות הכלכלית בישראל לצד הצבת דירוג האשראי של מדינת ישראל במעקב שלילי, ירידות חדות בשווקים הפיננסיים בישראל והעצמת המגמה של עליית שערי החליפין למול הש"ח.

חברות דירוג בינלאומיות הגיבו לעלייה בסיכון הכלכלי של ישראל נוכח ניהול המלחמה, ובמסגרת זו חברת S&P הותירה את דירוג האשראי של ישראל ברמת AA- אך הורידה את תחזיתו מ'יציבה' ל-'שלילית' ו- חברות הדירוג Moody's ו-Fitch הודיעו על 'מעקב שלילי' אחר דירוג האשראי של ישראל והאפשרות להורדת דירוג עקב הימשכות או התפתחות המלחמה, ועל סמך האמור בחודש פברואר 2024 הורידה Moody's את דירוג האשראי של ישראל מדירוג A1 לדירוג A2 ואף העמידה תחזית דירוג שלילית למדינת ישראל לאור המשך ניהול המלחמה והסיכונים הפוליטיים. להורדת דירוג האשראי כאמור, עלולה להיות השפעה שלילית על המשק הישראלי לרבות פגיעה במוניטין העסקי של מדינת ישראל ובדירוג האשראי של גופים הפיננסיים הפועלים בה, קשיים בגיוס הון על ידי המדינה, פגיעה באמון משקיעים וקיטון בהיקף המימון וההשקעות של גופים זרים בישראל, והתייקרות נוספות במימון ואשראי במשק הישראלי. יצוין, כי להערכת החברה, לפעולות הדירוג המפורטות לעיל לא תהא השפעה מהותית על עסקיה.

הימשכות המלחמה עשויה לגרור השלכות נרחבות על תחומים ענפים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה. התנודות הפוטנציאליות במחירי הסחורות, שערי מטבע חוץ, זמינות חומרים, זמינות כח אדם, שירותים מקומיים וגישה למשאבים מקומיים עשויים להשפיע על ישויות אשר פעילותן העיקרית היא עם או בישראל.

בהתאם להחלטת רשויות מקומיות רבות, מיד עם פרוץ המלחמה, נסגרו אתרי הבנייה לתקופה מסוימת. נכון למועד פרסום דוח זה, על אף שנפתחו אתרי הבנייה, עדיין ישנן מגבלות מסוימות מצד הרשויות, לרבות בביצוע תשתיות ציבוריות במדרכות ובכבישים וכן לא כל אתרי הבנייה בישראל פועלים בתפוקה מלאה. בשלב זה, להערכת החברה, בהתבסס על אינדיקציות שקיבלה מהקבלנים המבצעים, לא צפויים עיכובים מהותיים בלוחות הזמנים של הקמת נכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה, בנתניה ובמודיעין-מכבים-רעות (האחרון נרכש לאחר תאריך המאזן).

לאור האמור לעיל, נכון למועד דוח זה, למלחמה אין ובשלב זה לא צפויה להיות השפעה מהותית על תוצאות פעילות החברה.

כמו כן, נכון למועד זה, למלחמה אין השפעה מהותית על מצבה הפיננסי של החברה ונזילותה וכן להערכת הנהלת החברה, מקורות המימון העומדים לרשותה יאפשרו לה לעמוד בפירעון התחייבויותיה. מטבע הדברים ובשים לב לחוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, להיקפה, להמשכה ולהיקף השפעותיה, הרי שלמועד אישור דוח זה, אין באפשרות החברה להעריך את מלוא ההשפעה של המלחמה על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה בטווח הבינוני והארוך, ככל שתהא השפעה כאמור.

המידע האמור לעיל בסעיף זה בנוגע להערכות החברה על השלכות המלחמה על פעילותה, להשלכות והשפעות המלחמה אשר מצויה בעיצומה וטרם הובררו מלוא השפעתה והשלכותיה, הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות החברה וניסיונה העסקי ועל הנחות, תרחיש שונים, ניתוחים ומידע פומבי, וכן הערכות חברות מחקר ואנליסטים נכון למועד דוח זה, שאינן ודאיות ואינן בשליטת החברה. המידע עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מאי הוודאות הגבוהה, אי-יציבות כלכלית, התפתחויות שלא ניתן להעריך בשלב זה בקשר עם המלחמה, משכה, עוצמתה והשפעתה, לרבות ביחס לתפקוד המשק והעורף, כתוצאה מהתחרות בשוק, מהאטה או אי יציבות כלכלית במשק, מדיניות ממשלת ישראל והרשויות השונות במהלך תקופת המלחמה ולצורך היציאה מהמשבר עם סיומה.

3.2. הכלכלה הישראלית

3.2.1. להלן טבלה הכוללת את הפרמטרים הכלכליים בישראל, שנכון למועד הדוח הינה אזור הפעילות היחידי של החברה:³

ישראל			פרמטרים מאקרו כלכליים בישראל
2021	2022	2023	
1,554	1,759	1,860	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)(1)
168,460	184,265	191.5	תוצר לנפש (בש"ח)(2)
8.6%	6.5%	2%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (2)
6.3%	4.4%	(0.1%)	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)(2)
2.8%	5.3%	3%	שיעור אינפלציה(2)
5.6%	4.8%	2%	מדד תשומות הבנייה(2)
1.20%	1.20%	4.06%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך(3)
0.1%	3.75%	4.5%	ריבית בנק מרכזי (%) (5)
4.1%	4.2%	2.8%	שיעור אבטלה (נתונים מנוכי עונתיות)(2)
AA- /STABLE	AA- /STABLE	A1 / AA- (*)	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך(דירוג Standard & Poor's)(4)
3.11 ש"ח לדולר	3.52 ש"ח לדולר	3.63 ש"ח לדולר	שע"ח מטבע מקומי ביחס ליום המסחר האחרון של השנה(5)

3 על פי נתוני בנק ישראל, משרד האוצר והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

- (1) נתוני התוצר (PPP) מבוססים על פרסום של קרן המטבע הבינלאומית בכתובת: www.imf.org. נתוני התוצר המקומי והתוצר המקומי הגולמי לנפש נלקחו מהאתר ונתוני הצמיחה חושבו על פי נוסחה מקובלת.
- (2) לפי פרסומי לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- (3) תשואה על חוב ממשלתי – על פי אתר בנק ישראל, נתונים וסטטיסטיקה.
- (4) לפי דוח דירוג S&P : www.standardandpoors.com.
- (5) על פי נתוני בנק ישראל ומשרד האוצר.
- (*) לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש פברואר 2024 הורידה Moody's את דירוג האשראי של ישראל ל-A2 באופק שלילי.

3.2.2. תמ"ג

בעקבות המלחמה, בנק ישראל עדכן את תחזיותיו בחודש אוקטובר 2023, אשר מאופיינת ברמה גבוהה של אי ודאות הנובעת, בין היתר, מאי הוודאות בנוגע למשך, להיקף ולאופי המלחמה. בהתאם לתחזית האמורה, התוצר המקומי יצמח בשיעור של 2.3% בשנת 2023 ובשיעור של 2.8% בשנת 2024 (בהשוואה להיקף צמיחה משוערת בשיעור של 3% בכל אחת מאותן שנים בהתאם לתחזית מחודש יולי 2023)⁴.

3.2.3. ריבית ואינפלציה

במהלך שנת 2022 החלה מגמה של צמיחה חדה בשיעור האינפלציה בשווקים ברחבי העולם וביניהם גם בשוק הישראלי. בשל סביבת האינפלציה הגבוהה בעולם, בנקים מרכזיים החלו בתהליך העלאת ריבית וזאת על מנת לבלום את המשך עליית מדדי המחירים לצרכן ולגרום לאינפלציה "להתקרר" ולרדת.

בחודש ינואר 2024, הופחתה הריבית בישראל בשיעור 0.25%, ולאחר הותרת הריבית על כנה בהחלטת בנק ישראל מחודש פברואר 2024, עומדת ריבית בנק ישראל נכון למועד דוח זה על 4.5%. האינפלציה בישראל התמתנה באופן מדורג והגיעה לשיעור של 3% - בהתאם ליעד שהציב בנק ישראל.

בתחזיתו המעודכנת מעריך בנק ישראל, שהריבית תמשיך לרדת בהדרגה לאורך שנת 2024, וצפויה לעמוד ברבעון השלישי של שנת 2024 על טווח שבין 3.75% ל-4% ותסייע לייצוב השווקים הפיננסיים. כן מעריך בנק ישראל שהאינפלציה השנתית עתידה לעמוד על כ-2.4% בשנת 2024 ועל כ-2.0% בשנת 2025, ותחזית הצמיחה המעודכנת על פי בנק ישראל היא של 2% בלבד בשנים 2023 - 2024 ובשיעור של 5% בשנת 2025. עוד בהתאם לתחזית הבנק, הפגיעה בפעילות המשקית בעקבות מלחמת 'חרבות ברזל' עלולה להוביל לירידה בהכנסות ממסים לצד גידול בהוצאות ביטחון ותוכניות לסיוע אזרחי, וכל אלו צפויים להתבטא בגידול ניכר בגירעון בתקציב הממשלה, הצפוי להסתכם ב-4% תוצר בשנת 2023, 5.7% תוצר בשנת 2024 ו-3.8% בשנת 2025.

כמו כן, במהלך תקופת הדוח, מדד המחירים לצרכן בישראל עלה בכ-3.3% ומדד תשומות הבנייה עלה בכ-2%.

להערכת החברה, עליית הריבית והאינפלציה עשויות להשפיע מהותית לרעה על תוצאות החברה. עליית הריבית משפיעה באופן ישיר על מחירי האשראי שנוטלת החברה, ועשויה

⁴ ראו פרסום של בנק ישראל – התחזית המקורית-כלכלית של חטיבת המחקר, אוקטובר 2023, קישור: <https://www.boi.org.il>

להשפיע על ביקוש מצד משקיעים בקרנות להשקעה במקרקעין על רקע חלופות השקעה אחרות, וכן על כדאיות גיוסי הון וחוב בשוק ההון.

כמו כן, החברה מעריכה כי המשך עלייה בשיעור ריבית בנק ישראל ובמדד תשומות הבניה עלול להביא לגידול בעלויות המימון, נטו, וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות.

בנוסף, העלייה במדד תשומות הבניה גורמת להתייקרות עלויות הבניה ועלויות הרכישה של החברה בפרויקטים השונים ברחבי הארץ מאחר שהסכמי רכישת הנכסים בהם נוהגת החברה להתקשר קובעים כי התמורה תוצמד למדד תשומות הבניה באופן חלקי. לאור האמור, להערכת החברה, תנודות במדד תשומות הבניה עשויות להשפיע לרעה על תוצאותיה.

גם לעלייה בשיעורי האינפלציה כאמור צפויה השפעה על תוצאות הפעילות. מחד גיסא, קיימים מנגנוני הצמדה למדד המחירים לצרכן של התמורה החוזית בכל חוזי ההתקשרות של החברה, והסכמי השכירות העתידיים להיחתם מול שוכרי הדירות יכללו מנגנון של הצמדה למדד המחירים לצרכן, אולם מאידך גיסא, אף החוב של החברה ברובו צמוד למדד המחירים לצרכן.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 לחברה הלוואות ואגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן בסך כולל של כ- 213 מיליון ש"ח. הלוואות החברה ואגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ולפיכך קיימת לחברה חשיפה לשינויים במדד זה ואולם כאמור, הסכמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן אף הם.

לחברה מסגרת אשראי מגוף מוסדי בסך 126 מיליון ש"ח, ממנה נוצל, נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 סך של כ- 110 מיליון ש"ח ולאחר תאריך המאזן נוצלה יתרת המסגרת לטובת התשלום האחרון בפרויקט קריית גת.

השפעת שינוי בשיעור הריבית על מימון הפרויקטים של החברה: (1) פרויקט קריית גת – לאחר תאריך המאזן, נוצלה מלוא מסגרת האשראי שניתנה לחברה בגין פרויקט זה ולפיכך לא צפויה להיות השפעה לשינוי בשיעור הריבית; (2) פרויקט נתניה – התשלום האחרון שולם על ידי החברה במהלך חודש נובמבר 2023, מתוך ההון העצמי של החברה, בסך של 30 מיליון ש"ח, לא כולל הפרשי הצמדה למדד, כאשר השפעת ההצמדה למדד הסתכמה לסך של כ-200 אלפי ש"ח. הסכום שנותר לתשלום ימומן באמצעות גיוס חוב בסך של 140 מיליון ש"ח. יצוין כי כל שינוי של כ-0.1% בשיעור הריבית שווה ערך לשינוי של כ-140 אלפי ש"ח לשנה על הוצאות המימון בגין פרויקט זה; (3) פרויקט כרמיאל – מומן באמצעות גיוס חוב של כ-100 מיליון ש"ח. לעלייה בשיעור הריבית אין השפעה על פרויקט זה שכן אגרות החוב נושאות ריבית שנתית קבועה; (4) פרויקט מודיעין- מימון התשלום הראשון עבור רכישת הפרויקט בוצע ממקורותיה העצמיים של החברה, לרבות בדרך של ביצוע "קריאות לכסף" לבעלי מניות החברה. בכוונת החברה לפעול אל מול גופים מממנים כגון: בנקים, גופים מוסדיים או באמצעות הנפקת אג"ח לציבור, לשם מימון תשלום יתרת התמורה. החברה צופה כי עד למועד התשלום האחרון הריבית תופחת דבר שעשוי להקטין את הוצאות המימון של החברה בגין תשלום יתרת התמורה כאמור.

3.3.1. שוק הדירות לרכישה

היקף תחום פעילות הייזום והביצוע למגורים מושפע בעיקר מהיצע הדירות הקיים ומהביקוש להן וכן מקצב שיווק קרקעות על ידי רשות מקרקעי ישראל. הביקוש לדירות מושפע מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים ובכלל זה משיעור האבטלה, רמות השכר וכיו"ב, כמו גם מהיקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות, עידוד המדינה לרוכשי דירות באמצעות מתן מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח, היקף הגידול באוכלוסייה, היקף הביקוש הטבעי, וכן משיעורי הריבית במשק.

על-פי פרסומי הלמ"ס,⁵ בשנת 2023 נמכרו כ- 66,590 דירות, ירידה של 34.9% לעומת שנת 2022.

41.9% מסך הדירות שנמכרו הן דירות חדשות, כ- 27,930 דירות. זוהי ירידה של 30.7% לעומת שנת 2022. כרבע מהדירות החדשות נמכרו בסבסוד ממשלתי, 6,860 דירות.

מספר הדירות שנמכרו ברבעון הרביעי של שנת 2023 היה הנמוך ביותר – כ- 18.4% מסך המכירות באותה שנה. זוהי ירידה של 33.1% לעומת הרבעון השלישי של שנת 2023 ושל 36.1% לעומת הרבעון המקביל בשנת 2022.

בחודש אוקטובר 2023, בו החלה מלחמת 'חרבות ברזל', נמכרו 930 דירות חדשות, ירידה של 59.2% לעומת חודש ספטמבר 2023. בחודש דצמבר חלה התאוששות ונמכרו 2,730 דירות חדשות.

לפי סקירת ענף הנדל"ן למגורים לחודש דצמבר 2023 שפרסם אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר בחודש פברואר 2024,⁶ בחודש דצמבר 2023 נרכשו 6,088 דירות (כולל בסבסוד ממשלתי), ירידה של 15% בהשוואה לדצמבר 2022. זהו שיעור ירידה מתון בהשוואה לאלו שנרשמו בחודשיים הראשונים למלחמה. בהשוואה לרמה הנמוכה שנרשמה בחודש נובמבר 2023, זהו גידול חד של 47%. יחד עם זאת, בהשוואה היסטורית של חודשי דצמבר, זוהי הרמה הנמוכה ביותר של עסקאות לפחות מאז תחילת שנות האלפיים.

רכישות המשקיעים בחודש דצמבר 2023 הסתכמו ב-1,071 דירות, ירידה של 10% בהשוואה לדצמבר אשתקד. מכירות המשקיעים בחודש דצמבר 2023 הסתכמו ב-1,081 דירות, ירידה חדה של 30% בהשוואה לדצמבר אשתקד. מכירות הקבלנים בחודש דצמבר 2023 הסתכמו ב-2,782 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, גידול של 3% בהשוואה לדצמבר אשתקד, זאת לאחר ירידות חדות בחודשיים הראשונים למלחמת

⁵ מקור הנתונים: עסקאות נדל"ן – דירות חדשות בשנת 2023, פורסם באתר הלמ"ס (ביום 14 בפברואר 2024): https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/047/04_24_047b.pdf

⁶ סקירת ענף הנדל"ן למגורים, דצמבר 2023, ראו בקישור להלן: https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-real-estate-122023/he/weekly_economic_review_periodic-review-real-estate-122023.pdf

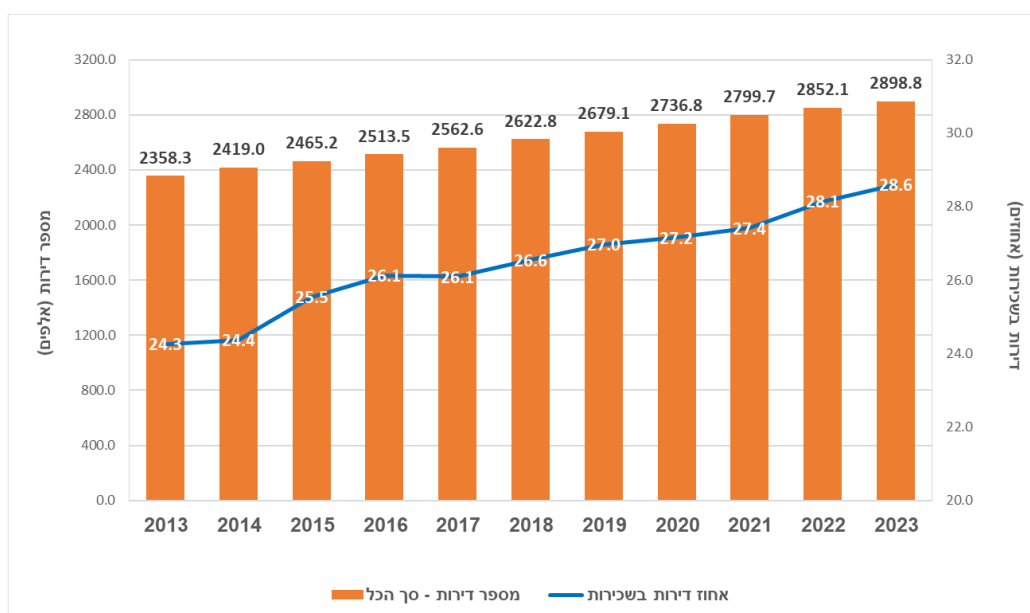
י'חרבות ברזל'. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ב-2,225 דירות, ירידה מתונה של 2% בהשוואה לדצמבר אשתקד.

3.3.2. בעלות לעומת שכירות דירות בישראל

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה,⁷ נכון ליולי 2023 היו בישראל כ-2.9 מיליון דירות/יחידות דיור למגורים, מתוכם 2.05 מיליון **דירות בבעלות** שהן 70.8% מכלל הדירות, כ-829 אלף **דירות בשכירות** (28.6% מהדירות) וכ-17.5 אלף דירות **בדיוור המוגן הפרטי** (0.6% מהדירות).

בשנים 2013-2023 קצב הגידול הממוצע השנתי של מספר הדירות בשכירות עמוד על 3.4%, גבוה מקצב הגידול השנתי של כלל הדירות שמסתכם לכ-1.9%.

תרשים 1 - דירות למגורים (באלפים) ודירות בשכירות (באחוזים), 2013-2023



3.3.3. התפתחות שכר הדירה בישראל

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה גובה שכר הדירה נמצא בעליה מתמדת. שיעור השינוי המצטבר החל מחודש דצמבר 2022 ועד לחודש דצמבר 2023 עומד על כ-5.5%.

ברבעון הראשון של שנת 2023 לעומת הרבעון הראשון של שנת 2022 נצפית עלייה משמעותית בשכר הדירה בדירות בהן הוחלף שוכר, בשיעור של כ-5.1%.

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אוקטובר 2023 – דצמבר 2023, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אוקטובר 2022 – דצמבר 2023, נמצא כי מחירי השכירות עלו ב-6.5%⁸.

7 [בעלות על דירה, 2022-2013](https://cbs.gov.il) (cbs.gov.il)

8 הופק לאחרונה עבור ירחון מחירים מסי' 1/2024, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

בחודשים אוקטובר 2023 – דצמבר 2023, לעומת אוקטובר 2022 – דצמבר 2022, נמצאו שינויי המחירים הבאים: ירושלים (9.3%), צפון (8.2%), חיפה (8.20%), מרכז (8.7%), תל אביב (8.1%) ודרום (8.1%).

3.3.4. צעדי הממשלה, וההשפעה בשוק הדיור

לאורך השנים האחרונות עמד נושא מחירי הדיור בראש סדר היום הציבורי, ובוצעו מספר פעולות על ידי הממשלה שעניינן בלימת עליית המחירים בשוק הנדל"ן, ובכללן: (1) הקמת ועדת השרים לענייני דיור (להלן: "**קבינט הדיור**"), מתוך מטרה לפתח את תכנית הדיור הלאומי ותיקון הקריטריונים הקיימים במכרזי דיור לאומיים; (2) הקמת חברה ממשלתית לדיור (להלן: "**דירה להשכיר**") אשר שמה לעצמה למטרה להקים יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך בעשור הקרוב, אשר ישווקו במסגרת ובעלויות של דיור בר השגה; (3) החזרת תכנית "מחיר למשתכן" או "דיור במחיר מופחת"; (4) הקמת מוסד תכנון לאומי חדש, הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור, שתדון אך ורק בתוכניות דיור לאומיות בהיקף של 750 יח"ד לפחות במסלול קרקע פרטית, 500 יח"ד במסלול פינוי-בינוי ו-200 יח"ד ביישובי מיעוטים, בהליך מזורז ללא צורך בפניה לוועדות תכנון נוספות; (6) תיקונים שונים לחוק התכנון והבניה שמטרתם הגדלת היצע יחידות הדיור, ופרסום עדכוני חקיקה שונים בתחום מיסוי מקרקעין, שמטרתם להשפיע על מחירי הדיור. יצוין, כי ממשלת ישראל החלה לקדם שינויים משמעותיים במערכת המשפט (להלן: "**הרפורמה המשפטית**"). השינויים המוצעים מעוררי מחלוקות בקרב גופים כלכליים בארץ ובעולם ובקרב מומחי משפט ואף הובילו למחאה ציבורית רחבה אשר לדעת תומכיה תחליש את כוחה של מערכת המשפט ותוביל לפגיעה בדמוקרטיה. נכון למועד דוח זה ולאור המלחמה שפרצה, למיטב ידיעת החברה, הושהתה הרפורמה המשפטית. ככל שהשינויים האמורים יבואו לידי ביטוי בחקיקות עתידיות אזי עלולה להיות השפעה לרעה על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, על עלות מקורות הגיוס, על דירוג האשראי של המשק הישראלי ועוד. בשלב זה אין ביכולתה של החברה לאמוד את ההשפעות האמורות ככל ותהיינה.

ביום 24 במאי 2023 אישרה הכנסת את תקציב המדינה לשנים 2023-2024 ואת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023. התקציב כלל יעדים להאצת פרויקטי תשתית לאומיים בתחום התחבורה והאנרגיה (חוק תשתיות לאומיות שמטרתו להסיר את חסמי הבירוקרטיה והרגולציה) וטיפול בשוק הדיור (קרב לתמרוץ דיור והגדלת השקעה בתושבים וצעדים להאצת שוק הדיור).

ביום 13 במרץ 2024, אישרה הכנסת את הצעת חוק תקציב נוסף לשנת הכספים 2024, התשפ"ד-2024 במטרה להתמודד עם הצרכים הצבאיים והאזרחיים שהתעוררו בעקבות מלחמת 'חרבות ברזל' ולשנות את תיעדוף הוצאות הממשלה לעומת התקציב המקורי לנוכח אותן נסיבות.

פעילותה של החברה מושפעת ממדיניות הממשלה, לרבות בקשר עם זמינות עובדים זרים ובעלי הכשרה מקצועית מתאימה; מחירי תשומות בנייה (בין היתר בהיבט של היטלים ומיסים המוטלים על יבוא חומרי גלם וציוד); מדיניות גופי התכנון ומדיניות הממשלה בקשר עם מתן רישיונות והיתרי בניה לצורך פעילות בתחום הנדל"ן; החלטות

קבינט הדיור בקשר עם הקצאת קרקעות לדיור להשכרה ארוכת טווח; הסבת מבני תעשייה ומסחר למגורים; רפורמות שונות בתחומי הרישוי והתכנון ובניה; החלטות מועצת מקרקעי ישראל בנוגע לחכירה בקרקעות חקלאיות. למועד הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא היקף גורמים כאמור על פעילותה בעתיד.

יצוין כי למועד הדוח, החברה איננה פעילה בתחום הייזום וביצוע למגורים בשוק החופשי.

3.3.5. שיעורי הריבית והשפעתם על שוק הדיור

לשיעורי הריבית במשק הישראלי והעולמי לאורך מספר שנים, השפעה משמעותית על שוק הדיור. לאור סביבת ריבית נמוכה בשנים האחרונות והעדר אלטרנטיבות השקעה, הורגש במשך השנים האחרונות מחסור בנכסים מניבים למכירה, מחסור שהביא לירידת תשואות ועלייה במחירי הנכסים המניבים. מגמה זו נובעת גם בשל העובדה כי מחד גיסא מרבית השחקנים הגדולים בשוק מחפשים נכסים לרכישה ומאידך גיסא חברות ויזמים פרטיים אינם מעוניינים לממש נכסיהם לאור העדר חלופות השקעה. לצד הביקוש לדיור, ירידה בשיעור הריבית משפרת את כוח הקניה של הרוכשים, מה שמאפשר להם לשלם מחיר גבוה יותר עבור אותה דירה, וכן מרחיבה את שיעור הזכאים למשכנתאות וכתוצאה מכך מביאה לעלייה בביקושים ולעליית שווי נכסים (המשקפת ירידת תשואות נכסים). במקביל, ירידה בשיעור ריבית מפחיתה את עלויות המימון לחברות יזמות נדל"ן, משפרת את האיתנות הפיננסית של החברות ואת יכולתן להרחיב את פעילות הייזום במימון גדול יותר, ועשויה להשפיע כך על הביקוש וההיצע לדירות למגורים. כמו כן, לשינויים בשיעורי הריבית השפעות על שווי נכסי הנדל"ן המניב.

לעליית שיעורי הריבית בשנה האחרונה השפעה הפוכה על שוק הנכסים המניבים בכלל ונכסי המגורים להשכרה בפרט. העלייה המשמעותית במחיר ההון יחד עם עלייה קלה בלבד במחיר השכירות למגורים מביאה לירידה בביקושים של חברות נדל"ן לייזום פרויקטים לדיור להשכרה. במקביל עליית מחיר ההון וייקור המשכנתאות מביאה לירידה בכוח הקנייה למגורים ולירידה בביקוש לדיור. סך ההשפעה של עליית הריבית במשק היא קפאון בשוק הדירות מחד גיסא יחד עם מגמה אפשרית של עלייה בביקוש לדיור להשכרה ולעלייה במחירי השכירות.

להערכות החברה בדבר השפעות שיעורי ריבית, אינפלציה ומדד תשומות הבנייה על פעילותה, ראו סעיף 3.2.3 לעיל וסעיף 3.3.6 להלן.

3.3.6. מדד תשומות הבנייה

השינויים במדד תשומות הבנייה (הוצאה הדרושה לקניית "סל" של חומרים, מוצרים ושירותים המשמשים לבנייה, והמייצג את הרכב הוצאות הבנייה של קבלנים וקבלני משנה) המקבלים ביטוי במדד מחירי תשומות הבניה למגורים, משפיעים ישירות על עלות הקמת פרויקטים למגורים ועל ההכנסות ממכירת דירות. בחודש יוני 2022 אישרה ועדת הכספים סופית את תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן בסעיף זה: "**תיקון מס' 9**"), במסגרתו נקבעה, בין היתר, מגבלה על היקף ההצמדה של מחיר דירה למדד תשומות הבניה, כך שבפועל, החל ממועד כניסתו לתוקף של תיקון מס' 9, ניתן להצמיד לכל היותר 40% ממחירי הדירות בחוזי המכר למדד תשומות הבניה.

על פי נתוני הלמ"ס, בשנת 2023 חלה עלייה בשיעור של כ- 2% במדד תשומות הבניה למגורים, לאחר עלייה בשיעור של כ- 4.8% בשנת 2022.

ככלל, הסכמי רכישת הנכסים בהם נוהגת החברה להתקשר, קובעים כי התמורה תוצמד למדד תשומות הבניה ע"פ חוק, לרבות תיקון 9 כמפורט לעיל (למעט פרויקט קריית גת ופרויקט מודיעין, כאשר ביחס לקריית גת התמורה הינה בהצמדה מלאה למדד תשומות הבניה שכן ההתקשרות נעשתה טרם תיקון מס' 9, וביחס למודיעין התמורה מוצמדת חלקית- 0.75% ממדד תשומות הבניה (מדד הבסיס לחודש נובמבר 2023) למדד הידוע ביום התשלום בפועל. להערכת החברה, תנודות במדד תשומות הבניה עשויות להשפיע על תוצאותיה, באופן בו עלייה במדד תשומות הבניה עלולה לגרום להתייקרות עלויות הבניה של פרויקטים בהקמה של החברה.

להלן הערכות החברה בדבר השפעת העלייה במדד תשומות הבניה על תשלומים שטרם שולמו בגין פרויקטים השונים של החברה: (1) פרויקט רנט איט אלכסנדרוני בנתניה- מסתכמת לסך של כ- 0.3 משי"ח (במצטבר) נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 (בשנת 2022 לא הייתה השפעה על פרויקט זה); (2) פרויקט רנט איט הפרחים בקרית גת- מסתכמת לסך של כ- 1.5 משי"ח (במצטבר) נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 לעומת סך של כ- 0.9 מיליוני ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2022; (3) פרויקט רנט איט מוריה במודיעין- נרכש לאחר תאריך המאזן ונכון למועד הדוח אין השפעה על תשלומים בגין פרויקט זה.

ההתייחסות המופיעה בסעיף 3.3 זה בקשר להערכות החברה על התפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית הגלובלית והמקומית, בקשר להסכמי השכירות העתידיים להיחתם מול שוכרי הדירות וכן בקשר להשלכות אפשריות של התפתחויות אלה על פעילותה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. התפתחויות והשלכות אלו אינן בשליטתה של החברה, אינן וודאיות, ומתבססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד פרסום דוח זה. להתמשכות מלחמת חרבות ברזל, הלחימה בין רוסיה לאוקראינה או להתגברות האינפלציה והמשך ההאטה הכלכלית בישראל או בעולם והתעצמותה, עשויה להיות השפעה לרעה על המצב הכלכלי בישראל ובעולם, ולפיכך, עלול לגרום להרעה בתוצאות העסקיות והכספיות של החברה בפועל, באופן שונה מהערכותיה לעיל.

3.4. גורמים רגולטוריים ורשויות

פעילותה של החברה מושפעת וכפופה להליכים רגולטוריים ולדרישות החוק בתחום התכנון והבניה והמיסוי ולשינויים החלים בהם, כך למשל, להתארכות הליכי תכנון ואישור של פרויקט, החל משלב הייזום ועד להוצאתו לפועל, עשויה להיות השפעה על התשואות הצפויות מנכסים מניבים, על זמינות מקורות מימון ועלותם וזאת בין היתר הואיל ולרוב נדרש הון משמעותי לפיתוח הנכסים. למועד הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא היקפם של גורמים כאמור על פעילותה בעתיד.

3.5. חומרי גלם וכוח אדם

לשינויים במחירי חומרי גלם בארץ ובעולם וכן, לשינויים בשכר העבודה ובזמינות כוח העבודה, עלולה להיות השפעה על מדד תשומות הבניה וכפועל יוצא, על הרווח הנובע מהפרויקטים.

3.6. המצב הביטחוני-מדיני בישראל

למצב הביטחוני-מדיני בישראל השפעה ניכרת על המצב הכלכלי במשק ועל ענף הנדל"ן. החמרה משמעותית וארוכת טווח במצב הביטחוני-מדיני, עלולה לגרום לירידה בביקושים, התייקרות עלויות הבניה וירידת מחירי הדירות בישראל. להשפעת מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה, ראו סעיף 3.1 לעיל.

3.7. אזורים גיאוגרפים

תחום הפעילות של החברה הינו בישראל בלבד. פעילותה של החברה מתבצעת ברחבי המדינה. כמו כן, החברה ממשיכה לבחון הזדמנויות עסקיות נוספות בתחום פעילותה באזורים גאוגרפים נוספים בישראל.

3.8. פעולות רגולטוריות שתכליתן הגדלת שוק השכירות

לאור עלייתם של מחירי הדירות בשנים האחרונות, ובעקבות המחאה הציבורית, החלה הממשלה להוציא לפועל מספר מהלכים אשר מטרתם צינון שוק הנדל"ן למגורים, בלימת העלייה במחירי הדירות והרחבת היצע הדירות. צעדים אלו מתמקדים בשיפור מצבם היחסי של רוכשים פוטנציאליים של דירה ראשונה. בין המהלכים ניתן למנות:

(א) הקמת "קבינט הדירור" – בשנת 2013 הקימה ממשלת ישראל את ועדת השרים לענייני

דירור מתוך מטרה לפתח את תוכניות הדירור הלאומי. הועדה אישרה תוכנית להסכמי גג, במסגרתה רשויות מקומיות מתחייבות למתן היתרי בנייה בקצב מהיר בתמורה להתחייבות הממשלה לסייע בהקמת מבני ציבור, מוסדות חינוך, ותשתיות בהתאם לקצב השיווק.

(ב) תכנון – לשם קיצור ההליך התכנוני, קבעה הממשלה יעדים שנתיים מדידים למספר

אישורי תוכניות לבנייה למגורים, המכוונים לגופים הממשלתיים המבצעים תכנון: משרד הבינוי והשיכון, רשות מקרקעי ישראל וחברת "דירה להשכיר".

(ג) ביטול פטור ממס שבח למשקיעים – החל מינואר 2014 נכנסו לתוקף השינויים בחוק

מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") שעיקרם ביטול הפטור הכללי שאפשר מכירת דירה בפטור ממס שבח אחת לארבע שנים.

(ד) תכנית מחיר למשתכן⁹ - מטרת התכנית הינה להקל על חסרי דירה לקנות דירה

ראשונה בתנאים מועדפים. למיטב ידיעת החברה, על-פי פרסומי משרד הבינוי והשיכון, סך משקי הבית הזכאים במסלול מחיר למשתכן ומחיר מטרות הינו כ-367 אלף. (יובהר כי הנתונים מתייחסים למסלולים מחיר למשתכן ומחיר מטרות – רשות מקרקעי ישראל).

(ה) פרויקט "דירה להשכיר" – חברת "דירה להשכיר", הינה חברה ממשלתית ייעודית

לשם קידום דירור להשכרה במסגרת הפרויקט הלאומי לדירור. פרויקט הדירור להשכרה ארוכת טווח אותו מקדמת חברת "דירה להשכיר" הינו חלק מתוכנית הדירור הרחבה

9 מתוך דוח נתונים מחיר למשתכן, 1.12.2019 (תאריך עדכון 14.03.2023), המופיע באתר משרד הבינוי והשיכון שכתובתו: https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/mishtaken_statistics

שהוביל קבינט הדיור, במטרה להוריד את מחירי הדיור ולאפשר לזוגות צעירים בישראל לרכוש דירה. בין מטרותיה של "דירה להשכיר" – איתור מתחמי קרקע לפיתוח לצורך יצירת אלפי יחידות דיור לשכירות ארוכת טווח, כמוצר אלטרנטיבי מגורים וקידום סטטוטורי של מתחמים; הובלת תכנון ופיתוח של שכונות מגורים וקידום סטטוטורי של מתחמים; פיתוח שוק מוסדי לדיור להשכרה לטווח ארוך בישראל; ניהול השיווק של מתחמים במרכזי קרקע במתכונות דיור להשכרה; קידום הקמת מעונות סטודנטים. כמו כן, קיימים מספר פרויקטים להשכרה פעילים הכוללים מרכיב דיור להשכרת ארוכת טווח המפוקחים ע"י משרד השיכון.

(ו) תכנית "נתיב לדירה" – משרד התחבורה, משרד האוצר ומשרד הבינוי בשיתוף עם רשות מקרקעי ישראל חתמו על הסכם למימון פרויקטים תחבורתיים התומכים בשיווק יחידות דיור. ההסכם כולל חלוקת מימון, הסכמה על פתרונות תכנוניים, תקצוב מאושר והתוויית לוחות זמנים לביצוע הפרויקטים. כל זאת במטרה להגדיל את היצע הקרקעות לשיווק ולתכנון של אזורים מגורים ותעסוקה במקומות שונים בארץ. המשרדים הגיעו לסיכום תקציבי בהיקף של כ- 4 מיליארד ש"ח בין השנים 2014-2020 למימון של כ-45 פרויקטים תחבורתיים בעלי זיקה לדיור, תוך הקדמת ביצועם של פרויקטים מסוימים והתאמתם ללוחות הזמנים הצפויים לבניית יחידות הדיור. פרויקטים לדוגמה: מחלף אשדוד צפון/יבנה דרום, מחלף אשקלון (מחלף רבין) ושדרוג כביש 3 אשקלון-קריית מלאכי, מחלף אפולוניה והסדרת כבישים במתחם תל השומר כביש מוטסה גור וצומת דור/לוי אשכול.

(ז) העלאת מס הרכישה לרוכשי דירות להשקעה – במסגרת תיקון מס' 81 לחוק מיסוי מקרקעין מיום 24 ביוני 2015, הועלה מס הרכישה לרוכשי דירות להשקעה (דירה שנייה ומעלה) משיעור של 5%-10% לשיעור של 8%-10%, בהתאם לשווי הנכס. מהלך זה נועד להקטין את האטרקטיביות של ההשקעה בנדל"ן ובכך להפחית את הביקוש לדירות מצד המשקיעים. יצוין, כי ביום 29 ביולי 2020, התיקון האמור פג באופן בו שיעורי מס הרכישה חזרו להיות בטווח שבין 5%-10%, ואולם, כפועל יוצא מחקיקת הוראת שעה בידי הכנסת בשנת 2021, ונכון למועד הדוח, שיעור שיעורי מס רכישה החלים הן בטווח שבין 8%-ל-10%.

(ח) חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 222) התשע"ו-2016 (הצעת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 218), התשע"ו-2016) (להלן: תיקון 222 לפקודה) שמטרתו לעודד הקמה של קרנות להשקעה במקרקעין לצורכי דיור להשכרה. מטרת התיקון היא פיתוח ושכלול שוק הדיור להשכרה לטווח הארוך ולאפשר השקעה בשוק הדיור בסיכון נמוך למשקי הבית ללא הצורך ברכישת נכס בפועל וניהולו.

(ט) ביטול פרק י"ב לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), תשע"ז-2016 – ביום 6 באוגוסט 2017 ביטל בג"ץ את פרק י"ב שעניינו מס ריבוי דירות, אשר עיקרו במס המוטל על יחיד/ת משפחתי אשר בבעלותו 3 דירות או יותר ושסך חלקי הבעלות בהן יחד הינו 249% ומעלה.

(י) ביום 5 בפברואר 2018 אישרה מליאת הכנסת בקריאה שנייה ושלישית את תיקון חוק התכנון והבניה, התשע"ח-2018 (להלן: "חוק דיור בהישג יד"). החוק לדיור בהישג יד

מבקש לקדם מדיניות קוהרנטית, ולעודד הקמה של דיור בהישג יד הן ברמה המקומית, והן ברמה הארצית, תוך שיפור המנגנון הקיים בחוק התכנון והבניה בשלושה היבטים עיקריים: (א) הרחבת הסמכויות של מוסדות התכנון לכלול בתכניות שבסמכותם הוראות הנוגעות לדיור בהישג יד; (ב) תיקון התוספת השישית לחוק התכנון והבניה והתנאים הכלולים בה לצורך מימוש תכנית הכוללת דיור בהישג יד; (ג) הוספת הסדר הנוגע ליחידות דיור להשכרה במחיר מופחת ממחיר השוק במטרה להקל ולאפשר קידום של תכניות הכוללות דיור בהישג יד.

חוק דיור בהישג יד מציע לקבוע, בין היתר, כי יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת כאמור שאושרו בתחום תכנית, יושכרו לפי הגרלה לזכאים על-פי קריטריונים שנקבעו בחוק לתקופה של חמש שנים במחיר הנמוך מ-20% ממחיר השוק באותו אזור, וכי רשות מקומית שתרכזה בכך תוכל להחליט על שיעור הפחתה שונה של דמי השכירות ממחיר השוק, בהתאם לתנאי שוק השכירות המתנהל בתחומה.

להערכת החברה, חוק זה צפוי לייצר אלטרנטיבות נוספות של פרויקטים המהווים מקרקעין לצרכי דיור להשכרה ולהשפיע לטובה על היצע הנכסים הרלוונטיים להשקעה בקרן להשקעות במקרקעין.

(יא) תיקון לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971 (להלן: "חוק השכירות והשאלה") -

הוראות חוק זה מסדירות, בין היתר, את מערכת היחסים שבין שוכר למשכיר, ככל שהסכמי השכירות לא קובעים במפורש אחרת. חוק השכירות והשאלה כולל חובות על המשכיר ועל השוכר, לרבות הוראות בדבר חובת התיקון במושכר ותרופות בשל אי התיקון, שימוש במושכר, גובה דמי השכירות ומועדי תשלום דמי השכירות וכן הוראות כלליות בדבר תקופת השכירות, העברת השכירות והעברת המושכר. ביום 19 ביולי 2017 תוקן חוק השכירות והשאלה. במסגרת התיקון התווסף לפרק העוסק בשכירות (חלק שעניינו חוזה שכירות למגורים, להלן בסעיף זה: "**חוק שכירות הוגנת**"). עיקרי חוק שכירות הוגנת כוללים, בין היתר, הוראות, אשר חלקן קוגנטיות, באשר לפרטים שיש לכלול בחוזה השכירות; הוראות והגדרות לשאלה מהי דירה שאיננה ראויה למגורים; הוראות בדבר חובת המשכיר למסור לשוכר הוראות תחזוקה ושימוש באשר לדירה המושכרת; הוראות בדבר פירוט התשלומים שאותם יישא השוכר ומהם התשלומים שהשוכר איננו יישא במסגרת חוזה השכירות; הוראות באשר לתנאים בהם רשאי המשכיר לממש ערובה שניתנה לו על ידי השוכר והוראות בדבר איסור התניה בחוזה השכירות, וביניהם איסור התניה אלא לטובת השוכר.

הגם שמצד אחד, בהוראות חוק שכירות הוגנת יש משום מגבלות על גמישות החברה בהתקשרויותיה עם שוכרים, מצד שני, להערכת החברה, הגברת ההסדרה בתחום צפויה לתרום לפיתוחו של שוק שכירות מוסדית.

(יב) חוק עידוד השקעות הון

מטרת החוק היא לעודד השקעות הון והשקעה כלכלית באופן שבו תינתן עדיפות לחדשנות ולפעילות באזורי פיתוח. פרק שביעי 1 לחוק עוסק בהטבות במס לגבי בניינים להשכרה, בין היתר הטבת פחת מואץ, הפחתה במס חברות, הכנסה ושבח וכן הקלות להשקעות של תושבי חוץ. החוק מגדיר 'בניין להשכרה' כבניין שלפחות מחצית משטחו מיועד להשכרה למגורים. ההטבות לפי החוק מותנות בכך שלפחות חצי משטח

הרצפות של הבניין יושכרו לתקופה של 10 שנים מתוך 12 לאחר תום הבנייה ולגבי "בניין חדש להשכרה" התקופה היא 5 שנים מתוך 7 לאחר תום הבנייה (להלן בסעיף זה: "המסלול הקיים").

בחודש נובמבר 2021 אושר חוק ההסדרים שנת 2021-2022 אשר כלל רפורמה בתחום השכירות המוסדית שנקבעה, שמטרתה קידום פרויקטים להשכרה ארוכת טווח דרך התאמת תמריצי מיסוי בחוק לעידוד השקעות הון. במסגרת פרק השכירות המוסדית בחוק ההסדרים נערכו תיקונים נרחבים לפרק השביעי בחוק עידוד השקעות הון, שעיקרם מתן הטבות ל"דירות לשכירות מוסדית" כהגדרתם בחוק, המצויות ב"בניין לשכירות מוסדית" כהגדרתו בחוק: קביעת שיעורי מס מופחתים על הכנסה חייבת ממכירת דירות להשכרה או על השבח הריאלי ממכירת דירות להשכרה, וכן על ההכנסה החייבת מהשכרת הדירות וקביעת פחת מואץ, בכפוף לתנאים הקבועים בחוק, ובין היתר, לכך שהדירות יושכרו למגורים למשך 15 שנים מתוך 18 השנים הראשונות שלאחר תום הבנייה ושהשוכרים ייהנו מתקופות השכרה רצופות של 5 שנים לכל הפחות; הגדרת היקף יחידות הדיור המינימאלי בבניין לשכירות מוסדית שיזכה את בעליו בהטבות באזורים פריפריאליים ושאונם פריפריאליים; נקבע מודל מדורג של הטבות מס (שיעורי מס של 5%-11% לחברות ושיעורי מס של 24%-29% ליחידים) ומתן האפשרות למכירת פרויקטים בין גופים, לצד שמירת משך תקופת השכירות כאשר אם חברה מוכרת את זכויותיה לחברה אחרת (לאחר תקופת השכרה מינימאלית של 5 שנים), תיכנס החברה לנעליה ותמשיך את משך השכירות לעניין כל הדירות המושכרות, בכפוף לעמידה בהגדרת "משכיר ממשיך" כמשמעותו בחוק.

בהתאם להוראות סעיף 4א64(ט) לפקודה, ההטבות המוקנות מכוח פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון אינן חלות על קרן להשקעות במקרקעין, ולפיכך החברה אינה זכאית להטבות אלו.

(יג) תיקוני חקיקה נוספים בתחום התכנון והבניה, לרבות חקיקה המאפשרת הקמת מגורים להשכרה על קרקעות ציבוריות ('קרקע חומה'), וכן תקנות המחייבות בניית דירות להשכרה בתב"עות גדולות המאפשרות על-ידי הותמ"ל.

בנובמבר 2021, במסגרת חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022, התשפ"ב-2021 (להלן: "**חוק ההסדרים 2021**")) תוקן חוק התכנון והבניה והוקנתה סמכות לוועדות מקומיות לאשר הגדלה של שטחי הבניה לטובת השכרה ארוכת טווח, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

יצוין, כי במסגרת חוק ההסדרים 2021 תוקנו גם חוק מע"מ ופקודת מס הכנסה, במסגרת תיקון 258 לפקודה.

להחלטות הממשלה הנוגעות לשוק הנדל"ן למגורים בישראל והוצאתן לפועל של החלטות אלו, עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה. בשלב זה לא ניתן לחזות את השפעת פעולות הממשלה, שמטרתן המוצהרת הינה הגדלת היצע הדירות וצינון שוק הנדל"ן. פעולות אלה עלולות להביא להאטה בקצב עליית המחירים.

להערכת החברה, לעלייה במחירי הדירות וצמצום קצב גידול ההיצע, לעלייה בריבית במשק ולהגברת המגבלות על נטילת משכנתאות עשויות להיות השלכות חיוביות על פעילות החברה והביקוש לשכירות, שכן אלה עשויים להוביל רוכשי דירות לשקול השקעה עקיפה בנדל"ן למגורים, דרך השקעה בקרן להשקעות במקרקעין. כמו כן, להגדלת המיסוי למשקיעים בנדל"ן למגורים בדרך של העלאת מס רכישה עשויה להיות השפעה חיובית על פעילות החברה, שכן הקלות המס להן זכאית החברה בהיותה קרן להשקעות בנדל"ן עשויות לגרום למשקיעים להעדיף השקעה עקיפה בנדל"ן למגורים באמצעות החברה. לעליית שערי הריבית יכולה להיות השלכה חיובית על פעילות החברה שכן עלות המימון ליזמים וקבלנים עלתה משמעותית ויצרה מוטיבציה למכירת מקבצי דיור במחירים אטרקטיביים לרוכש.

מנגד, לשינויים תכופים ברגולציה בתחום ותלות ביעוד קרקעות למקרקעין לצרכי דיור להשכרה ולזמן הסתגלות ארוך של השוק לחלופה של שכירות ארוכת טווח עלולה להיות השפעה שלילית על פעילותה של החברה ותוצאותיה.

יובהר כי התחזיות והערכותיה של החברה בדבר השפעת הפרמטרים השונים, כפי שצוינו לעיל, ביחס לפעילות החברה, לרבות ההשפעות על שוק הדיור בישראל וענף הנדל"ן המניב למגורים בישראל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים הקיימים בידי החברה נכון למועד הדוח ואינו בשליטת החברה בלבד. מידע זה נסמן, בין היתר, על הערכות המבוססות על מגמות השינוי הקיימות בענף הנדל"ן המניב למגורים בישראל בשנים האחרונות וההתפתחויות הצפויות בו וכן על המצב הכלכלי בישראל נכון למועד הדוח. השפעת הגורמים הנ"ל על פעילות החברה עשויה להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, אם הערכות החברה לא תתממשנה כתוצאה בין היתר, משינוי במצב הכלכלי בישראל וכן בגין שינויי חקיקה ושינויים רגולטורים אחרים שישפיעו על השווקים בהם פועלת החברה, וכן בגין התממשות גורמי סיכון, כמפורט בסעיף 22 להלן.

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה

4. מידע כללי על פעילות החברה

למיטב ידיעת החברה, מלאי נכסי הנדל"ן המניב למגורים בישראל הינו קטן ביחס לסך שוק הדירות. במצב השוק היום, מרבית המלאי מוחזק ומתופעל באופן ישיר על ידי גופים קטנים או יחידים ברחבי הארץ, ולמעט מספר תאגידים ממשלתיים הפועלים בתחום, מרבית היזמים בתחום הינם גופים קטנים או יחידים.

בשנים האחרונות, בעיקר עם התחלת שיווק קרקעות ביעוד לפרויקטים בתחום ההשכרה על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר", ועדכוני חקיקה שונים, נכנסו לתחום הפעילות של החברה גם מספר שחקנים גדולים יותר. נכון להיום, מבין הפרויקטים ששווקו ע"י דירה להשכיר, הושלמה בנייתם של מספר פרויקטים, וניכר כי היצע הקרקעות והפרויקטים המתוכננים בתחום מצוי במגמת צמיחה. נכון למועד הדוח רשומות למסחר בבורסה 3 קרנות להשקעה במקרקעין המתמקדות בתחום הנדל"ן המניב המסחרי / למשרדים בישראל, וכן 2 קרנות להשקעה במקרקעין המתמקדות בדיור להשכרה. במקביל מפתחות לאחרונה שורה של חברות מובילות במשק תחום פעילות של דיור להשכרה.

4.1. קרנות להשקעה במקרקעין

4.1.1. המסגרת החוקית להקמתן ופעילותן של קרנות להשקעה במקרקעין, הוסדרה במסגרת תיקון 147 לפקודה, שנכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2006. למיטב ידיעתה של החברה, קיימות 5 קרנות להשקעה במקרקעין שהנפיקו ניירות ערך בשוק ההון הישראלי. במסגרת תיקון 222 לפקודה, אשר נכנס לתוקף בחודש יוני 2016, נקבעו הוראות לעניין השקעה של קרנות להשקעה במקרקעין לצורכי דיור להשכרה ומקרקעין מניבים לצורכי דיור להשקעה. הקמת קרנות להשקעה במקרקעין נוספות תשפר ותגוון את מקורות המימון העומדים לרשות ענף הנכסים המניבים.

4.1.2. בהיותה קרן להשקעות במקרקעין מספקת החברה למשקיעים, בין היתר, את היתרונות הבאים, שאינם קיימים בעיקרם בהשקעה בחברות נדל"ן אחרות שאינן קרן להשקעה במקרקעין:

(1) במרבית המקרים, השקעה בקרן להשקעות במקרקעין מקנה למשקיע יתרון מיסויי, בכך שהיא מאפשרת לו השקעה באמצעות חברה בעוד שהסדרי המיסוי שיחולו עליו הנם כאילו המדובר בהשקעה ישירה במקרקעין, למעט לעניין קיזוז ההפסדים הנוצרים ברמת החברה, אשר אינם ניתנים לקיזוז ברמת המשקיע ולמעט לעניין הכנסות חייבות שוטפות שניתן לפי הוראות הפקודה שלא לחלקן עד המועד הקבוע בפקודה (30 באפריל של השנה העוקבת). הכנסות חייבות אלו יתחייבו במס, כמו בכל חברה אחרת, באופן דו שלבי, קרי, הן ברמת החברה והן ברמת בעל המניות כדיבידנדים לכשיחולקו לבעל המניות.

(2) ההשקעה בקרן להשקעות במקרקעין מאפשרת למשקיע להשקיע בחברה אשר כפופה למגבלות מובנות, המבוקרות ומדווחות באופן תדיר לציבור ולרשויות המס. יש בכך כדי להקנות למשקיע רמת ביטחון גבוהה יחסית באשר לשימוש שעושה החברה בהשקעתו.

(3) ההשקעה בקרן להשקעות במקרקעין מאפשרת למשקיע רכישת תיק נדל"ן מניב מנוהל בפיזור גבוה תוך הקטנת הסיכון בהשקעה. ההשקעה בקרן להשקעות במקרקעין היא השקעה בסיכון נמוך יחסית למקובל בענף הנדל"ן המניב הן הודות להתנהגות השוק לאורך זמן והן הודות לכך שקרן השקעות במקרקעין מוגבלת ללקיחת הלוואות בסכום שאינו עולה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים. יוער, כי הגם שככלל, לפי הוראות הפקודה סכום ההלוואות שנטלה קרן להשקעות במקרקעין, לרבות בדרך של הנפקת אגרות חוב או שטרי הון, לא יעלה על סכום השווה ל-60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים שאינם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, בתוספת 80% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים, בהסכמי ההשקעה קבעה החברה כי לא תחרוג מהלוואות בהיקף של 70% משווי הנכסים כאמור.

(4) מדיניות חלוקת הדיבידנדים של החברה מוכתבת על פי חוק, והינה אטרקטיבית למשקיעים בשל ההיקף הגדול של הדיבידנדים שעל החברה לשלם למשקיעים. סכומי הדיבידנד המינימליים אשר על פי החוק נדרשת החברה לחלק בפועל עומד

על שיעור של 90% מההכנסה החייבת של החברה, למעט שבח מקרקעין או רווח הון במכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי - עד 30 באפריל בשנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה. רווח הון או שבח מקרקעין שהיה במכירת מקרקעין מניבים – עד תום 12 חודשים ממועד מכירת המקרקעין. על אף האמור בהגדרה "רווחים" שבסעיף 302(ב) לחוק החברות, קרן להשקעות במקרקעין רשאית לבצע חלוקה גם מתוך הכנסה בסכום הוצאות הפחת, ובלבד שהחלוקה בוצעה עד ליום 30 באפריל של השנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה (להלן: "**הכנסה בסכום הוצאות הפחת**"). במידה והחברה ביצעה חלוקה מתוך ההכנסה בסכום הוצאות הפחת, תופחת ההכנסה בסכום הוצאות הפחת שחולקה מהרווחים שניתן לחלקם לבעלי המניות לפי הוראות חוק החברות וכן מרווח ההון או שבח המקרקעין ממכירת אותם מקרקעין מניבים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה אין רווחים ראויים לחלוקה.

4.1.3. בד בבד לאמור לעיל, המגבלות החוקיות המוטלות על החברה בהיותה קרן להשקעות במקרקעין מונעות מהחברה לנצל הזדמנויות עסקיות שאינן עומדות במגבלות הפקודה, כמפורט בסעיף 13.1 להלן.

4.2. שוכרים

החברה משכירה וצפויה להשכיר דירות ושטחי מסחר. השוכרים הינם אנשים פרטיים ו/או תאגידים בשטחי המסחר. התקשרויות החברה בהסכמי שכירות ביחס לנכסים שבבעלותה או שאותם חכרה, כוללות לרוב גם הוראות מיוחדות כמפורט להלן:

4.2.1. שירותי אחזקה מבנים - שירותים אלה כוללים דרישה לתשלום דמי אחזקה לחברה חיצונית או לחילופין לחברה המנהלת את הנכס בו מצוי המושכר ונקבעים בדרך כלל על בסיס עלות האחזקה בתוספת מרווח מסוים, בהתייחס לשטחים המושכרים השונים מתוך כל שטחי הבניין. לחילופין קיימות התקשרויות על בסיס סכום קבוע. השירותים כאמור, ניתנים על ידי חברה ניהול חיצונית שאינה קשורות לחברה.

4.2.2. תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה - תשלומים אלה משולמים, בדרך כלל, על בסיס חודשי.

4.2.3. אופציה להארכת השכירות ומימוש - בהסכמים בהם ניתנת לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות, חל, בדרך כלל, סעיף המחייב עדכון דמי השכירות בתקופת האופציה כלפי מעלה וחובת הודעה מראש של מספר חודשים.

4.2.4. העברת זכויות - ככלל לשוכר לא עומדת זכות להעברת זכויותיו לצד שלישי אולם בהסכמי שכירות רבים של החברה מוענקת לשוכר זכות להעברת זכויות לשוכר משנה בתנאים הקבועים בהסכם ואשר מחייבים את אישורו של המשכיר מראש לזהות שוכר המשנה ומשאירים את השוכר האחראי כלפי החברה לקיום הוראות הסכם השכירות.

4.2.5. ביטחונות - להבטחת התחייבויות השוכרים מוסרים השוכרים, בדרך כלל, ביטחונות שונים: ערבויות בנקאיות, שטרי חוב, ערבים, פיקדונות ושיקים אישיים, והכול בהתאם להסכמה שבין החברה ובין לכל שוכר ושוכר.

4.3. דירות להשכרה בישראל

4.3.1. שוק המשקיעים

שוק ההשכרה בישראל מונה מאות אלפי יח"ד, מוחזק ברובו המכריע בידי משקיעים פרטיים בלבד, ובשונה ממדינות ה-OECD, לא התפתחה לו אלטרנטיבה של שוק השכרה קונצרני. במהלך רוב העשור האחרון אף גדל מספרם של המשקיעים הרוכשים דירות מגורים נוספות לצרכי השקעה, קרי, עלה היצע הדירות בשוק ההשכרה. לגידול זה ברכישת דירות להשקעה ישנה השפעה על העלייה ברמת מחירי הדיור בבעלות ועל שכר-הדירה. מהלך זה נתמך בעליית המחירים אשר הקטינה את יכולת משקי הבית לרכוש דירות והפנתה אותם לשוק השכירות.

בשנים בהן ניכרו הכבדות מיסוי על רכישת דירה על ידי משקיעים, הגבלות בשיעור המימון אשר ניתן למשקיעים וכן האטה כללית במכירת דירות בשוק הדיור, ניכרת ירידה משמעותית בשיעור המשקיעים מקרב רוכשי הדירות (ובכלל), ולמעשה מאז שנת 2016 חל אף קיטון בהיקף המשקיעים בשוק הנדל"ן. בסוף חודש יולי 2020 מדרגות מס הרכישה הופחתו בעקבות כניסה לתוקף של תיקון לחוק מיסוי מקרקעין במסגרתו נקבע כי הוראת השעה, אשר הייתה אמורה להסתיים ביום 31 בדצמבר 2020, תסתיים והחל מפרסום החוק ברשומות יחולו מדרגות מס הרכישה הקבועות בסעיף 9(ג1)(1) לחוק. בעקבות האמור, בצירוף ירידת הריבית הריאלית של בנק ישראל והירידה שנרשמה בריבית הממוצעת על המשכנתאות, החלה מגמה של גידול ברכישות (ומכירות) על ידי משקיעים החל מהרבעון השלישי של שנת 2020. בחודש נובמבר 2021 אושרה הצעת החוק להעלאת מס הרכישה על דירה שניה במהלך שנועד לצנן את ביקוש המשקיעים בשוק הדיור, שהלך וגבר מאז הורדת מס הרכישה ביולי 2020. עד לכניסתו של החוק כאמור חל גידול משמעותי בהיקף הרכישות של יחידות דיור על ידי משקיעים.

4.3.2. שוק מוסדי להשכרת דירות

כ-3.4% ממשקי הבית שוכרים את דירתם מגוף ציבורי.¹⁰ רבות מדירות אלו ככל הנראה מושכרות מגורמים ממשלתיים כגון עמיגור, עמידר וכד', וייעודם הינו בעיקר לאוכלוסייה נתמכת. בנוסף, קיימות דירות להשכרה בפרויקטים של יזמים או גופים פרטיים אשר מעמידים את הדירות להשכרה במסגרת חוק לעידוד השקעות הון. בשנים האחרונות החלו להתאכלס פרויקטים ראשונים של 'דיור להשכרה' מוסדית. הקרקעות של פרויקטים אלו שווקו במסגרת תוכניות של משרד השיכון והחברה הממשלתית 'דירה להשכיר'.

10 מרכז המחקר והמידע של הכנסת, תיאור וניתוח שוק השכירות :
<https://www.knesset.gov.il/mmm/data/pdf/m03369.pdf>

4.4. יחידות הדיור של החברה

4.4.1. בתקופת פעילותה ועד לתאריך הדוח, החברה רכשה 407 יחידות דיור בארבעה פרויקטים שונים, כמפורט בטבלה להלן:

שם הפרויקט	שם היזם	מספר יחידות דיור שנרכשו	מועד הרכישה	סטאטוס פרויקט	מועד מסירה צפוי ¹¹
רנט איט הפרחים, קריית גת	אפיקי סמדר	119	14 ביוני 2022	סיום בניה	נמסר במרץ 2024
רנט איט אלכסנדרוני, נתניה	מזמור לדוד	68	8 בנובמבר 2022	בבניה	דצמבר 2026
רנט איט כרמיאל	צמח המרמן	100+שטחי מסחר	9 בפברואר 2023	מאוכלס	נמסר בספטמבר 2023
רנט איט מוריה אטריום, מודיעין	גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ	120+שטחי משרד	29 בינואר 2024	בבניה	30 ביוני 2024

¹¹ יצוין כי מועד המסירה הצפוי מהווה 'מידע צופה פני עתיד', כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

4.5. נתונים על תשלומים בעסקאות החברה

להלן פרטים בדבר יתרת התשלומים הצפויה של החברה בהתאם להסכמי הרכישה עליהם חתמה (במיליוני ש"ח) (*):

סה"כ תשלומים שנותרו	שנתיים ואילך	2025	2024					סה"כ שולם עד ליום 31.12.2023**	מחיר הרכישה החוזי (במיליוני ש"ח)		שם הפרויקט	
		רבעון 1	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	סה"כ שולם (כולל הפרשי הצמדה)		הפרשי הצמדה ששולמו או שנצברו על יתרת התשלומים (***)	מקורי		
1	-	-	-	-	-	27	158.6	153	1.6	180.0	רנט הפרחים, קריית גת	1
3	84	42	-	-	-	-	80.3	80	1.1	206.4	רנט אלכסנדרוני, נתניה	2
0	-	-	-	-	-	-	136.3	134.7	-	134.7	רנט איט כרמיאל	3
1	-	-	-	-	200	50	-	-	-	250	רנט איט מוריה, מודיעין	4
	84	42	-	-	200	77	375.2	367.7	2.7	771.1	סה"כ	

(*) החברה התחייבה לתשלום בתאריכים שנקבעו בחוזי הרכישה.

(**) התשלום לא כולל הצמדה למדד תשומות הבנייה כפי שנקבע בהסכם, ואינו כולל הוצאות נלוות הקשורות לרכישה.

(***) ההצמדה היא למועד הדוח.

4.6. גילוי טבלאי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה

החברה החליטה לאמץ בדוחותיה את התיקון המוצע שפרסמה רשות ניירות ערך לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" כפי שפורסמה בדצמבר 2013 (להלן: "הנחיית הרשות"). להלן יובא תיאור של הפרויקטים של החברה בהתאם להנחיית הרשות. יצוין, כי פרטים על פעילות החברה בכללותה ביחס לנכסים מניבים, ניתן במסגרת הגילוי להלן בדבר הנכס בכרמיאל, שהינו נכס מהותי מאוד של החברה והינו הנכס היחיד של החברה נכון ליום לתאריך המאזן שהקמתו הושלמה.

4.6.1. תמצית תוצאות פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה:

פרמטר	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022
	באלפי ש"ח	
סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)	1,905	0.00
רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד)	*10,396	0
רווחי הפעילות (מאוחד)	*10,396	(5,032)
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)	1,736	0.00
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)	1,736	0.00
סך הכל NOI (מאוחד)	1,736	0.00
סך הכל NOI (חלק התאגיד)	1,736	0.00
מדדים פיננסיים נוספים	-	-

*הצגה מחדש¹²

4.6.2. לפירוט המשתנים הכלכליים בישראל בה מתבצעת הפעילות, ראו סעיף 3.2.1 לעיל.

¹² לפרטים נוספים בנוגע לתיקון טעות מהותית בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 ראו סעיף 6.5 לדוח הדירקטוריון וכן ביאור 2-ו לדוחות הכספיים

4.6.3. פירוט בדבר נכסים מניבים בהקמה :

נכסים בהקמה בישראל – מגורים (מצרפי)			
אזור	משתנים	תקופה	
		שנה שהסתיימה ביום	
		31.12.2022	31.12.2023
ישראל – מגורים	מספר נכסים בהקמה בתום השנה (#)	2	2
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	19,024	19,024
	סך הכל עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	115,418	*253,173
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	115,418	255,038
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	לא רלבנטי	לא רלבנטי
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (באלפי ש"ח)	271,000	152,000
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי השכירות (%)	-	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	-	-

*הצגה מחדש¹³

¹³ הי"ש 12 לעיל.

4.6.4. פירוט בדבר רכישת נכסים :

רכישת נכסים (מצרפי), לפי אזורים				
תקופה		משתנים	אזור	
שנה שהסתיימה ביום				
31.12.2022	31.12.2023			
2	1	מספר נכסים שנרכשו בשנה (#)	מגורים	ישראל
115,418	122,247	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	1,371	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
19,027	10,630	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
0	1	מספר נכסים שנרכשו בשנה (#)	מסחר	
0	15,824	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
0	365	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
0	910	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		

התאמות שווי הוגן בדו"ח על המצב הכספי			
ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)		
-	151,700	סה"כ נכסים מניבים (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד

התאמות שווי הוגן בדו"ח על המצב הכספי			
ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)		
115,418	*253,173	סה"כ נכסים מניבים בהקמה באזורים קריית גת ונתניה (כפי שמוצגים בטבלאות בעמוד ו-31, ו-36)	
-	-	סה"כ קרקעות להשקעה באזור XXX (כפי שמוצג בטבלה בעמוד X) (מאוחד)	
115,418	*408,011	סה"כ (מאוחד)	
-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
-	-	התאמות אחרות	
-	-	סה"כ התאמות	
115,418	*253,173	סה"כ, אחרי התאמות	
-	151,700	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
	*253,173	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
115,418	*408,011	סה"כ	

*הצגה מחדש¹⁴

¹⁴ ה"ש 12 שם.

4.6.5. נדל"ן להשקעה מהותי מאוד

נכון לתאריך המאזן, לחברה נכס נדל"ן להשקעה אחד שהינו מהותי מאוד, אשר רכישתו הושלמה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023, כדלקמן:

4.6.5.1. פרויקט רנט איט כרמיאל

(א) גילוי בדבר מבנה מניב מהותי מאוד

פירוט למועד הדוח	פירוט ליום 31.12.2023	נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים
רנט איט כרמיאל		שם הנכס
כרמיאל		מיקום הנכס
10,630 מ"ר מגורים + 920 מ"ר מסחר	10,630 מ"ר מגורים + 920 מ"ר מסחר	שטחי הנכס (פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים – השטחים יינתנו ל-3 השנים האחרונות)
100%	100%	מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)
100%	100%	חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)
ל"ר	ל"ר	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מעשרים וחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
9.2.23	9.2.23	תאריך רכישת הנכס
חכירה	חכירה	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכו')
-	-	מצב רישום זכויות משפטיות
ל"ר	ל"ר	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
אין	אין	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכו')
שווי הוגן	שווי הוגן	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחודו מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת)
-	-	פרטים על נכס שנמכר

פירוט נתונים עיקריים בדבר הנכס (ב)

נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס – 100 אחוזים	למועד פרסום הדוח	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף שנה (בש"ח)		151.7 מלש"ח [לפי הערכת שווי]	-	עלות הרכישה/ההקמה (בש"ח) 134.7 מלש"ח
ערך בספרים בסוף שנה (בש"ח)		151.7 מלש"ח [לפי הערכת שווי]	-	מועד הרכישה 9.2.23
רווחי או הפסדי שערוך (בש"ח)		13,629 אש"ח	-	שיעור תפוסה(%) 100%
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (בש"ח)		-	-	NOI (בש"ח) -
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (בש"ח)		-	-	[לפי נתונים שהתקבלו מצד שלישי]
שיעור תפוסה ממוצע (%)		100%	100% [לפי נתונים שהתקבלו מצד שלישי]	
שטחים מושכרים בפועל (במ"ר)	10,630 מ"ר מגורים + 920 מ"ר מסחר	10,630 מ"ר מגורים + 920 מ"ר מסחר	10,630 מ"ר מגורים + 920 מ"ר מסחר	
סה"כ הכנסות (באלש"ח)	1,603	1,905	2,050 [לפי נתונים שהתקבלו מצד שלישי]	
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש/לשנה) (בש"ח)	38 בחודש/455 בשנה	38 בחודש/455 בשנה	38 בחודש/455 בשנה [לפי נתונים שהתקבלו מצד שלישי]	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (בש"ח)	38 בחודש/455 בשנה	38 בחודש/455 בשנה	38 בחודש/455 בשנה	
NOI (בש"ח)	1,464	1,736	-	
ERV (בש"ח)	-	-	-	
ERV yield (%)	-	-	-	
שיעור תשואה בפועל (%)	100%	100%	-	
שיעור תשואה מותאם (%)	100%	100%	-	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)	116	116	116	

נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס – 100 אחוזים	למועד פרסום הדוח	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	בתאריך רכישת הנכס
לגבי מרכז מסחרי מניב – יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למ"ר	-	-	-	
[שער חליפין]	-	-	-	

(ג) פילוח מבנה הכנסות ועלויות :

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023
הכנסות	באלפי ש"ח
מדמי שכירות- קבועות	1,905
מדמי שכירות- משתנות	-
רווח מניהול וחניה	-
אחרות	-
סה"כ הכנסות	1,905
עלויות	169
ניהול, אחזקה ותפעול	-
פחת (ככל שנרשם)	-
הוצאות אחרות	-
סה"כ עלויות	169
רווח	1,736
NOI	1,736

(ד) פירוט בדבר הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים :

נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 ואילך
בש"ח				
מרכיבים קבועים	5,370,460	5,504,000	5,641,856	5,782,900
מרכיבים משתנים (אומדן)	-	-	-	-
סה"כ	5,370,460	5,504,000	5,641,856	5,782,900

(ה) לפרטים בדבר מימון רכישת הנכס והשעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה לצורך מימון רכישת נכס זה, ראו סעיף 2.9.5.2 לפרק 2 לתשקיף החברה וכן ראו סעיף 8 לחלק ב' בפרק ב' להלן.

(ו) פירוט בדבר הערכת שווי (הערכת השווי המלאה צורפה לדוח תקופתי זה, בהסכמת מעריך השווי).

הערכת שווי לנכס בכרמיאל הוזמנה על ידי החברה, באמצעות מר שרון תוסייה-כהן, דירקטור ומנכ"ל בחברה, ובוצעה על-אדו אבירן משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ, המתמחה בעריכת חוות דעת שמאיות, בין היתר לחברות ציבוריות מובילות, הנהלות בנקים, חברות יזמיות/קבלניות וועדות מקומיות לתכנון ובניה (להלן בסעיף זה: "מעריך השווי").

הערכתו של מעריך השווי מהותיות מאוד לחברה, בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30¹⁵.

מגורים

נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים	שנת 2022	שנת 2023
הסיבות שבעטיין הזמינה החברה הערכת שווי	-	דוחות כספיים שנתיים

15 לעמדת סגל משפטית 105-30 : גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתו מהותיות מאוד לתאגיד, לחצו [כאן](#).

שנת 2023	שנת 2022	נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים
-	-	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (במיליוני ש"ח)
136.8	-	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
ארו אבירן – משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ	-	זהות מעריך השווי
<p><u>1993-1995</u> – לימודי תעודה לאחר תואר B.A. בוגר התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – אוניברסיטת תל אביב.</p> <p><u>1996</u> – שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.</p> <p><u>1999-2000</u> – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין – אוניברסיטת בר אילן.</p> <p><u>1998</u> ואילך – בעלים ומייסד משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ.</p> <p><u>1994-1998</u> – חברה ליעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין – תפקיד אחרון שמאי מקרקעין.</p> <p><u>1996-1998</u> – עוזר הוראה בקורס "מבוא לשמאות מקרקעין" במסגרת התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב.</p>	=	פרטי השכלתו וניסיונו המקצועי של מעריך השווי
<p>למעריך השווי אין כל עניין בנכסים הנישומים, לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברה ולא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות בינו ובין החברה, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאת חוות הדעת. על אף האמור, בהתאם לעמדת סגל משפטית 531-03 מתקיימת חזקה לפיה מעריך שווי תלוי בחברה, שכן כתב השיפוי שניתן למעריך השווי אינו מותיר בידו חשיפה של פי שלוש לפחות מגובה שכר טרחתו בגין נזק עתידי פוטנציאלי הקשור בחוות דעתו. לעמדת החברה, האמור אינו פוגם באי-תלותו של מעריך השווי בחברה. בנוסף, מעריך השווי הועדף על פני מעריכי שווי אחרים לאור זאת שהוא ביצע עבור החברה הערכת שווי קודמת</p>	-	האם המעריך בלתי תלוי?

נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים			שנת 2022	שנת 2023
				לנכס בכרמיאל בעת רכישתו, אשר צורפה לתשקיף החברה.
האם קיים הסכם שיפוי?			-	כן. לצורך הכנת הערכת השווי ניתן למעריך השווי כתב שיפוי הקובע, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את המעריך או מי מטעמו (ממשרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ) באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא בקשר עם הערכת השווי נכסי החברה ו/או בבעלות חברות בנות, ככל שתהיינה לחברה.
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)			-	31.12.23
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)			-	הכנסה/השוואה
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה) (הרשימות הן להדגמה בלבד):				
אם ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)	-	10,168	
	מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (באלפי ש"ח)	-	כ- 13,800	
	טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (באלפי ש"ח)	-	14,000-16,000 אש"ח	
	מספר הנכסים ברי השוואה (#)	-	כ- 15	
	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	=	נכס 1: גוש 5-19874 חלקות שונות נכס 2: שכונת רמת רבין (ר' עסקאות השוואה)	
	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)	-	כ- 3% דמ"ש/סה"כ שווי מגורים	
	משתנים מרכזיים אחרים	-	-	
	משתנים מרכזיים אחרים	-	-	
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)	-	10,168 מ"ר פלדלת	

נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים			שנת 2022	שנת 2023
	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)	-	-	-
	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)	-	-	-
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)	-	100%	
	דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1	-	35.5 ₪ למ"ר	
	דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2	-	כ-36 ₪ למ"ר	
	דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + N...	-	כ-40.5 ₪ למ"ר	
	דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	-	37-38 ₪ למ"ר	
	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	-	כ-4,210 א' ₪	
	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (באלפי ש"ח)	-	כ-83 א' ₪ לשנה	
	שיעור היוון/שיעור תשואה/מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	-	כ-5.25%	
	זמן עד מימוש רעיוני	-	-	-
	מכפיל/שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)	-	33	
	משתנים מרכזיים אחרים	-	-	-
ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):			שינוי בשווי באלפי ש"ח	
שיעורי תפוסה	עליה של %X (לא רלוונטי – למועד התשקיף חישוב הבסיס הוא של 100% תפוסה)		-	
	ירידה של 5%		(2,560)	
שיעורי היוון	עליה של 0.25%		(3,260)	
	ירידה של 0.25%		3,240	

נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים	שנת 2022	שנת 2023
דמי שכירות ממוצעים למטר	עליה של 5%	2,540
	ירידה של 5%	(2,560)

מסחר

נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים	שנת 2022	שנת 2023
הסיבות שבעטיין הזמינה החברה הערכת שווי	-	דוחות כספיים שנתיים
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (במיליוני ש"ח)	-	-
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	-	14,866
זהות מעריך השווי	-	ארז אבירן – משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ
פרטי השכלתו וניסיונו המקצועי של מעריך השווי	-	ר' בטבלה לעיל
האם המעריך בלתי תלוי?	-	כן. למעריך השווי אין כל עניין בנכסים הנישומים, לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברה ולא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות בינו ובין החברה, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאת חוות הדעת.
האם קיים הסכם שיפוי?	-	כן. לצורך הכנת הערכת השווי ניתן למעריך השווי כתב שיפוי הקובע, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את המעריך או מי מטעמו (ממשרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ) באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא בקשר עם הערכת השווי נכסי החברה ו/או בבעלות חברות בנות, ככל שתהיינה לחברה.
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	-	31.12.23
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)	-	הכנסה השוואה
אם ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)	- 920

שנת 2023	שנת 2022	נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים	
	-	מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (באלפי ש"ח)	
	-	טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (באלפי ש"ח)	
-	-	מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב	
-	=	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	
-	-	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)	
-	-	משתנים מרכזיים אחרים	
-	-	משתנים מרכזיים אחרים	
-	-	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)	אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
-	-	שיעור תפוסה בשנה 1 + (%)	
-	-	שיעור תפוסה בשנה 2 + (%)	
-	-	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח	

נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים		שנת 2022	שנת 2023
	בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)		
	דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1 +	-	כ-97 ₪ למ"ר
	דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2 +	-	1,074 א' ₪
	דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה N... +	-	-
	דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	-	-
	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	-	-
	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (באלפי ש"ח)	-	-
	שיעור היוון/שיעור תשואה/מכפיל שנקח לצורך הערכת השווי (%)	-	7.25%
	זמן עד מימוש רעיוני	-	-

נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים		שנת 2022	שנת 2023
	מכפיל/שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)	-	14
	משתנים מרכזיים אחרים	--	-
ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):		שינוי בשווי באלפי ש"ח	
שיעורי תפוסה	עליה של %X(לא רלוונטי – למועד התשקיף חישוב הבסיס הוא של 100% תפוסה)	-	
	ירידה של 5%	(760)	
	עליה של 0.25%	(520)	
שיעורי היוון	ירידה של 0.25%	560	
	עליה של 5%	764	
	ירידה של 5%	(460)	
דמי שכירות ממוצעים למטר			

4.6.6. נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד

להלן פרטים בדבר נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה מהותיים מאוד אשר החברה התקשרה בהסכמים לרכישתם ומסווגים בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 כמקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה, כדלקמן:

4.6.6.1. פרויקט רנט איט אלכסנדרוני, נתניה

(א) גילוי בדבר מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד

פירוט ליום 31.12.2022	פירוט ליום 31.12.2023	פירוט למועד הדוח	נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים
רנט איט אלכסנדרוני נתניה			שם הנכס
נתניה			מיקום הנכס
-	-		שטח הקרקע
7,548 מגורים	7,548 מגורים		שטחי הנכס המתכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים
בעלות	בעלות		מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)

פירוט ליום 31.12.2022	פירוט ליום 31.12.2023	פירוט למועד הדוח	נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים
100%	100%		חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)
-	-		ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מעשרים וחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
-	-		תאריך רכישת הקרקע (אם נוגע לעניין)
8.11.22	8.11.22		תאריך התחלת עבודות הקמה
בעלות	בעלות		פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכו')
-	-		זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
בתהליך	בתהליך		מצב רישום זכויות משפטיות
-	-		ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס (בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת מימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח)
לא רלוונטי	לא רלבנטי		נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכו')
עלות	עלות		שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת)
מזמור לדוד			זהות קבלן מבצע
מפתח			שיטת התחשבות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
-	-	-	פרטים על מכירת הנכס

(ב) פירוט נתונים עיקריים אודות הנכס

שנת 2023	שנת 2023	נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים
406 אש"ח	406	עלות מצטברת לתחילת השנה (בש"ח)
406 אש"ח	*82,586	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (בש"ח)
406 אש"ח	*82,586	סה"כ עלות מצטברת לסוף שנה (בש"ח)
-	-	שווי הוגן בסוף שנה (בש"ח)
406 אש"ח	82,586	ערך בספרים בסוף שנה (בש"ח)
-	-	רווחי או הפסדי שערוד (בש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (בש"ח)
12.26	12.26	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
206,000	206,000	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווח בסוף כל שנה) (בש"ח)
205,000 אש"ח	126,000	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווח בסוף כל שנה) (בש"ח)
0.002	38%	שיעור השלמה תקציבי (%)
-	-	NOI משימושי ביניים (בש"ח)

4.6.6.2. פרויקט רנט איט הפרחים, קריית גת

יובהר, כי לאחר תקופת הדוח הקמתו של הנכס הושלמה וביום 18 במרץ 2024 הנכס נמסר לחברה. כמו כן, ביום 21 במרץ 2024 הגיעה החברה להסכמה עקרונית עם עמידר לאכלוס חלק מיחידות הדיר בנכס, בעבור חברי קיבוץ ארז מעוטף עזה, כמפורט בסעיף 1.5.3 לעיל.

(א) גילוי בדבר מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד

נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים	פירוט ליום 31.12.2022	פירוט ליום 31.12.2023	
שם הנכס	רנט איט הפרחים קריית גת		
מיקום הנכס	קריית גת		
שטח הקרקע	-	-	-
שטחי הנכס המתכוננים להיבנות, מופצלים לפי שימושים	11,479 מגורים	11,479 מגורים	11,479 מגורים

פירוט ליום 31.12.2023	פירוט ליום 31.12.2022	נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים
100%	ישיר 100%	מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)
100%	100%	חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)
0	0	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מעשרים וחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
14.06.22	14.06.22	תאריך התחלת עבודות הקמה
בעלות	בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכו')
-	-	זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
בתהליך	בתהליך	מצב רישום זכויות משפטיות
הסכם מימון עם מיטב סל אשראי שותפות כללית		ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס (בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת מימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח)
לא רלבנטי	לא רלבנטי	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכו')
עלות	עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחודו מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת)
אפיקי סמדר		זחות קבלן מבצע
מפתח		שיטת התחשבות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
-	-	פרטים על מכירת הנכס

(ב) פירוט נתונים עיקריים בדבר הנכס:

למועד הדוח	שנת 2023	שנת 2022	נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100 אחוזים
170,884	115,000	-	עלות מצטברת לתחילת השנה (בש"ח)
31.1	*55,581	115,000	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באש"ח)
201.9	170,587*	115,000	סה"כ עלות מצטברת לסוף שנה (באש"ח)
-	-	-	שווי הוגן בסוף שנה (באש"ח)
201.9	*170,581	115,000	ערך בספרים בסוף שנה (באש"ח)
-	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (בש"ח)
3.24	3.24	2.24	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
170,884	201	115,000	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווח בסוף כל שנה) (באש"ח)
-	31	74,000	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווח בסוף כל שנה) (באש"ח)
100%	85%	60%	שיעור השלמה תקציבי (%)
-	-	-	NOI משימושי ביניים (בש"ח)

(ג) פירוט נתונים בדבר מימון מסוים לנכס(*) :

מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים)		
יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2022 (בש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
	31.12.2023 (בש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
שווי הוגן	ליום 31.12.2022 (בש"ח)	62,951
	ליום 31.12.2023 (בש"ח)	113,421
תאריך נטילת הלוואה מקורי	הסכם מקורי נחתם ב-7/12/22, שתי משיכות בוצעו בתאריכים: (א) 15/12/22 ; (ב) 12/03/23	
גובה הלוואה מקורי (בש"ח)	מסגרת כוללת בסך 126 מיליוני ש"ח, מתוכה בוצעו שתי משיכות: (א) 62,950,685 ; (ב) 47,078,621	
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית)	בהתאם להסכם, סכום קרן כל הלוואה מכוח מסגרת האשראי, יישא ריבית שנתית קבועה, צמודת מדד, בשיעור השווה לתשואת אג"ח ממשלתית 0527, כפי שתהיה במועד העמדת ההלוואה כאמור, בתוספת מרווח בשיעור שנתי של 3% ולא פחות משיעור שנתי של 2.91%, וזאת החל ממועד העמדת אותה הלוואה. החל ממועד העמדת סכום כל הלוואה לא ישתנה שיעור הריבית אותו הוא יישא מכל סיבה שהיא.	ליום 31.12.2022 (%)
		ליום 31.12.2023 (%)
מועדי פירעון קרן וריבית	31/05/27 (100% מהקרן ייפרעו עד למועד זה)	
	1. היחס שבין: (א) היתרה הבלתי מסולקת של האשראי; ו-(ב) שווי הממכר כפי שנקבע בנספח בטחונות למימוש מהיר אשר צורך להערכת השמאי האחרונה (LTV), לא יעלה על 70%. אמת מידה כאמור תיבחן באופן שוטף בהתאם לדוחות הכספיים של החברה המתבססים על הערכת שמאי ותיבדק על ידי המלווה אחת לשנה קלנדארית החל ממועד קבלת החזקה בנכס ועד למועד פירעונו המלא והסופי של האשראי או בכל מקרה אחר שבו תומצא הערכת שמאי למלווה על פי הקבוע בהסכם. במועד מסירת הערכת השמאי השנתית למלווה בכל שנה קלנדארית ובכל מקרה לא יאוחר מיום 30 ביוני בכל שנה קלנדארית או בכל מועד בו תומצא למלווה הערכת שמאי על פי הקבוע בהסכם, החברה תגיש למלווה חישוב מפורט של אמת המידה הפיננסית כאמור אשר יכלול אישור של סמנכ"ל הכספים של החברה בדבר העמידה באמת המידה הפיננסית והמלווה יהיה זכאי לבדוק את החישוב האמור.	
תניות מרכזיות מרכזיות	2. ההון העצמי של החברה המחושב בהתאם לכללים החשבונאיים המקובלים בישראל וכפי שמוצג בדוחות הכספיים של החברה, לרבות הון מניות נפרע, עודפים בלתי מחולקים וקרנות, בצירוף סכום ההתחייבויות הבלתי חוזרות ממשקיעים להשקעת כספים בחברה שטרם מומשו (בכפוף לקבלת אישור משפטי לשיעור רצון המלווה (אשר התקבל) כי לא ניתן לבטל התחייבות זו) לא יפחת מ-250 מיליון ש"ח.	
	1. סילוקין: בהתאם להסכם המימון, העמידה המלווה לחברה מסגרת אשראי בסכום קרן כולל של 126,000,000 ש"ח, שתוקפה ממועד העמדת האשראי ועד יום 31.3.2024. תשלומי קרן כל אחת מההלוואות שתועמדה מכוח מסגרת האשראי האמורה, בצירוף הפרשי ההצמדה שנצברו עליה, ייפרעו במועד הקבוע לפירעון תשלומי הקרן לאג"ח הממשלתי צמודת המדד 0527 (מספר נייר 1140847) (להלן: "האג"ח הממשלתי") ובסכומים המפורטים בלוח הסילוקין הרלבנטי שיימסר לחברה סמוך לאחר מועד העמדת כל הלוואה.	
תניות מרכזיות אחרות (לרבות עזיבת שוכרים, שווי נכס וכו')	2. הצמדה: מלוא תשלומי קרן כל הלוואה שתועמד מכוח מסגרת האשראי והריבית יהיו צמודים לעליית המדד המחירים לצרכן.	
	3. מנגנון CROSS DEFAULT: ההסכם כולל עילת העמדה לפירעון מיידי במקרה של מנגנון מקרה הפרה צולב, בין היתר אם התקבלה אצל החברה הודעה בכתב לפיה בכוונת גורם כלשהו להעמיד לפירעון מיידי חוב של החברה כלפיו, וזאת בשל קרות מקרה הפרה בהתאם לתנאי ההסכם בין אותו גורם לבין החברה, והודעה כאמור לא בוטלה בתוך 7 ימי עסקים; או אם גורם כלשהו העמיד לפירעון מיידי חובות והתחייבויות של החברה ו/או חילטו ערבויות בפועל שניתנו על ידי החברה.	

מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים)			
<p>4. עילות העמדה לפירעון מיידי: הסכם המימון כולל עילות העמדה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות אי תשלום במועד; הפרת התחייבויות החברה כלפי המלווה; אי רישום בטוחות בנות-תוקף; הפרת התחייבות לביטוח הנכס כמפורט בהסכם; מיזוג או פיצול ו/או עסקה חריגה עם בעל עניין, ללא קבלת הסכמת המלווה; כל עוד החברה הינה חברה פרטית - אם מי מבעלי המניות הבאים ירד משיעור החזקה של 10% בחברה (למעט עקב כניסת משקיעים לחברה לפי שווי חברה לחברה שלא יפחת מ- 200 מיליון ש"ח) ללא אישור המלווה מראש ובכתב: פועלים אקוויטי בע"מ לרבות כל גוף בשליטת בנק הפועלים בע"מ; קבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ (לרבות כלל פנסיה וגמל בע"מ); קבוצת "עמיתים" (מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ וקרן מקפת מרכז לפנסיה ותגמולים אגודה שיתופית בע"מ, וכל קרן פנסיה אחרת המנוהלת על ידי "עמיתים", יחד); הליכי פירוק ו/או הליכי חדלות פירעון ו/או הליכים דומים; מחיקת החברה מספרי רשם החברות; הטלת עיקול על זכות או נכס כלשהם המשמשים כבטוחה למלווה או הטלת עיקול על זכות או נכס כלשהו של החברה אשר שוויו עולה על 5 מיליון ש"ח; הפרת התניות הפיננסיות המפורטות לעיל; מקרה הפרה צולב כמפורט לעיל; ביטול הסכם מכר הנכס; שינוי מהותי בתחום העיסוק של החברה; הכללת הערת נכס חי; וכיו"ב. כמו כן, נקבעו תקופות ריפוי, כמקובל בהסכמים מסוג זה.</p> <p>5. <u>תנאים מהותיים למימוש מסגרת האשראי</u>: הסכם המימון כולל תנאי מימוש מסגרת מקובלים, לרבות: אישור תקפות ההצהרות שניתנו בהסכם המימון; אי-קיום מקרה הפרה; היעדר מניעה להעמדת ההלוואה הרלוונטית על פי דין; מסירת בקשת משיכת הלוואה למלווה, כאשר סכומן של כל אחת מהבקשות כאמור לא יהיה גבוה בסך הכל מ- 70% מכלל הסכומים שהלווה נדרש לשלם למוכרים בגין רכישת הנכס. בקשת המשיכה האחרונה תהא בגובה התשלום האחרון ועד גובה היתרה הבלתי מסולקת של מסגרת האשראי שטרם נוצלה עד לאותו מועד, ובתנאי שהתקיימו כל התנאים שנקבעו לה, שעיקריהם: (1) יימסר למלווה אישור על פיו בניית הנכס הושלמה, כי הנכס יימסר לחברה בתוך 14 ימים ממועד התשלום האחרון וכי כנגד ביטול ערבויות חוק המכר שנמסרו לחברה והוסבו לטובת המלווה, יירשמו לטובת החברה בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה על מלוא הזכויות בנכס וכן יירשמו הערות אזהרה על הנכס לטובת המלווה בגין התחייבות המוכרים לרישום משכנתא על מלוא הזכויות בנכס; (2) יימסרו למלווה אסמכתאות לשביעות רצונו כי כל סכומי התמורה בגין רכישת הנכס עד לאותו מועד שולמו לחשבון בבנק המלווה ע"ש המוכרים באמצעות פנקס שוברים; (3) ערבות חוק המכר בגין התשלום השלישי הוסבה על שם המלווה; (4) תימסר למלווה הוראה בלתי חוזרת להסבת ערבות חוק המכר בגין התשלום שיבוצע במסגרת בקשת המשיכה הנ"ל, כשהיא חתומה על ידי החברה ועל ידי הבנק המלווה.</p> <p>6. <u>התחייבויות נוספות</u>: החברה התחייבה כלפי המלווה, בין היתר: (א) לא למכור ו/או לשעבד ו/או להעביר את הנכס (למעט השעבוד מדרגה שניה כמפורט להלן); (ב) לא למשכן ו/או לשעבד בשעבוד שוטף נכסים ו/או זכויות כלשהם של החברה, וזאת אלא אם במועד יצירת ורישום השעבוד כאמור ייווצר ויירשם שעבוד זהה בדרגתו ובתנאיו לטובת המלווה; (ג) לא לבצע כל צעד אשר יפגע בזכויות הלווה או בנכס; (ד) לשמור על הנכס במצב ראוי, לשלם את תשלומי החובה והמיסים החלים עליו, לבצע כל פעולה הנדרשת מהחברה להשלמת רישום מקרקעי הנכס, ולקיים את כל הוראות הדין החלות על מקרקעי הנכס; (ה) לא לחתום על הסכם שכירות אלא אם עמד בתנאי השכרה מאושרת, ¹⁶ (ו) מתחייב לכלול בהסכמי השכירות הוראה על פיה לא יתאפשר רישום הערת אזהרה ו/או רישום זכויות שכירות על פי הסכמי השכירות; (ז) לפעול להנפקת מניות החברה לציבור על מנת להנות ליהנות מההטבות המוקנות על פי פקודת מס הכנסה; (ז) להודיע למלווה עד ולא יאוחר מיום 15 במרץ 2024 האם הונפקו מניותיה לציבור אם לא, כאשר אם לא יונפקו מניותיה לציבור עד למועד הנ"ל, שווי נכסיה שהם "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" (כהגדרת המונח בפקודת מס הכנסה) או "מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה" (כהגדרת המונח בפקודת מס הכנסה) לא יפחת מ- 30% משווי כלל נכסיה.</p>			
		תוצאת חישוב ליום 31.12.2022 (%)	תוצאת חישוב ליום 31.12.2023 (%)
	כן	כן	כן
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות מידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח	כן	כן	כן
האם מסוג non-recourse (כן/לא) (לעניין זה non-recourse – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה)	כן – ר' סעיף "שעבודים" להלן.		

16 התנאים ל"השכרה מאושרת", כפי שהוגדרו בהסכם המימון בין החברה לבין המלווה, שעיקריהם: הסכם שכירות הכולל התחייבות של השוכרים להעברת דמי השכירות לחשבון המשועבד למממנת בלבד; השכירות לא תהיה מוגנת לפי כל דין והשוכרים לא יהיו דיירים מוגנים; מחירי השכירות לא יפחתו ממחירי שוק שהיו מתקבלים במועד חתימת הסכם השכירות ביחס לדירות חדשות, במיקום דומה, השוות בגודלן לדירות נשוא הסכם השכירות והכלולות בנכס; השוכרים אינם גופים שהחברה ו/או גוף קשור ו/או בעלי השליטה בה מחזיקים בו בלמעלה מ- 50%, וזאת אלא אם סוכם אחרת בכתב עם המלווה.

(ד) פירוט בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס(*)

הסכום המובטח בשעבוד			פירוט	סוג	
למועד הדוח	31.12.2023	31.12.2022			
(בש"ח)					
ללא הגבלה בסכום	ללא הגבלה בסכום	ללא הגבלה בסכום	<p>1. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, של כל זכויות החברה בקשר עם הנכס ו/או מקרקעי הנכס ו/או זכויותיה בפרויקט, ושל כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו להבטחת הזכויות הנ"ל;</p> <p>2. קבלת התחייבות לרישום משכנתה שתיתן על ידי מוכרי הנכס למלווה, אפיקי סמדר בע"מ, מ.ח. 513845750 (להלן בסעיף זה: "המוכרים"), וכן רישום הערה בגין ההתחייבות לרישום משכנתה לטובת המלווה בספרי המוכרים כחברה משכנת;</p> <p>3. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות והסכומים המגיעים לחברה על פי הסכם המכר שנחתם בין החברה לבין המוכרים (להלן: "הסכם המכר") ו/או על פי חוק המכר דירות ו/או על פי חוק הבטחת השקעות, לרבות מכוח חוק החוזים (תרופות), תשל"א-1970, וכל זכות אחרת של החברה בכל סכום, זמן, אופן וצורה שהם בנכס ו/או במקרקעי הנכס ובפרויקט מכוח הסכם המכר ו/או חוק המכר דירות ו/או חוק הבטחת השקעות;</p> <p>4. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות והסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לחברה לרבות דמי השכירות על פי הסכמי השכירות, שייחתמו מפעם לפעם בין החברה לבין השוכרים בנכס, ואת כל הזכויות האחרות המגיעות ו/או שיגיעו לחברה הנלוות לזכויות האמורות;</p> <p>5. החברה התחייבה כי במועד בו תירשם החברה כבעלים של הנכס ומקרקעי הנכס בלשכת רישום המקרקעין, תיצור החברה לטובת המלווה משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום בנוסח שיאושר על ידי המלווה וזאת על כל זכויותיה בממכר ובמקרקעי הנכס.</p> <p>6. שעבודים הרשומים לטובת הבנק המלווה של הפרויקט במרשמי המוכרים ברשם החברות, שעבודים מס' 22, 26, 27 וכן משכנתה מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום הרשומה על מקרקעי הנכס לטובת הבנק המלווה של הפרויקט לפי שטר מס' 6600/2016/2 (בתנאי שטר מקורי מס' 6600/2016/2).</p>	דרגה ראשונה	שעבודים
15,000,000	15,000,000	15,000,000	<p>החברה התחייבה לרשום לטובת המוכרים שעבוד שני בדרגה, מוגבל לסכום של 15,000,000 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לשיעורים הנהוגים ברשות המיסים, על חלק מהדירות מתוך הנכס כפי שייבחרו על ידי החברה, ובלבד ששווין הכולל יהיה בסך של 50,000,000 ש"ח, וזאת להבטחת מלוא התחייבויותיה על פי אישור הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה (להלן: "אישור הפרויקט") להסבת התחייבויות המוכרים המפורטות באישור הפרויקט.</p>	דרגה שנייה	
ללא הגבלה בסכום	ללא הגבלה בסכום	ללא הגבלה בסכום	<p>1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל תחת סעיף "שעבודים", החברה יצרה לטובת המלווה שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום ביחס לזכויותיה של החברה בחשבון התקבולים בו מופקדים דמי השכירות בקשר עם הנכס, וכן שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות והסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לחברה על פי הסכם הניהול לממכר שייחתם, ככל שייחתם, בין חברת ניהול לנכס לבין החברה.</p>		אחר

להלן פרטים בדבר נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד, שהחברה התקשרה בהסכם לרכישתו לאחר תאריך המאזן:

4.6.6.3. פרויקט רנט איט מוריה, מודיעין-מכבים-רעות

(א) גילוי אודות מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד

נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים	פירוט למועד הדוח
שם הנכס	רנט איט- מוריה אטריום
מיקום הנכס	מודיעין
שטח הקרקע	10,502
שטחי הנכס המתכוננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים	נטו מגורים-8,232 מרפסות- 1,440 שטח ציבורי-306, שטח משרדים-370
מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)	100% בעלות
חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)	100%
ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מעשרים וחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)	-
תאריך התחלת עבודות הקמה	-
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכו')	חכירה
זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	-
מצב רישום זכויות משפטיות	הערת אזהרה לטובת החברה
ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס (בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת מימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח)	לא רלוונטי
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכו')	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחדו מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת)	לא רלוונטי
זהות קבלן מבצע	גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ
שיטת התחשבנות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)	לא רלוונטי
פרטים על מכירת הנכס	לא רלוונטי

לפרטים נוספים אודות העסקה לרכישת הנכס, ראו דיווח מידי מיום 30 בינואר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-011382).

המידע המפורט ביחס לפרויקטים המהותיים מאוד של החברה כאמור לעיל, מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה כולל, בין היתר, פרטים ביחס להכנסות הצפויות, ההוצאות הצפויות, הרווח הגולמי שטרם הוכר ושיעורו ומועדים שונים, וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים המבוססים על תכניות עבודה, הנחות לגבי נתונים מאקרו-כלכליים וגורמים חיצוניים אחרים, הנחות, תחזיות והערכות נוספות, אשר אינם בשליטת החברה ואין כל ודאות שיתממשו כגון, קבלת חזקה על המקרקעין, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים, אי אישור תוכניות על ידי רשויות התכנון השונות וכד'.

5. גורמי הצלחה בתחום הפעילות

החברה מעריכה, כי הגורמים העיקריים אשר יתרמו להצלחתה בתחום הנדל"ן המניב למגורים, הינם כדלקמן:

- 5.1 יכולת ליצור פורטפוליו נכסים בהיקף הנדרש, בשוק תחרותי, וכן לאתר קרקעות עליהן ניתן ליזום;
- 5.2 "חינוך שוק" – שוק ההשכרה המוסדי נמצא בחיתוליו ונדרשת הטמעה של המוצר בקרב קהל השוכרים הפוטנציאלי, לרבות יתרונותיו הפוטנציאליים עבור קהל השוכרים (ובהם ודאות בנוגע למשך, מחיר ותנאי השכירות וקיומה של "כתובת" ברורה לטיפול בבעיות במושכר);
- 5.3 יצירת מסה קריטית של יחידות דיור להשכרה אשר תבטיח יתרון לגודל בניהול הנכסים, תפעולם ומימנם;
- 5.4 זמינות והיענות גבוהה לצרכי השוכרים תוך הקפדה על רמת השירותים הנלווים, כמו גם שמירה על איכות הנכסים על ציר הזמן;
- 5.5 התמודדות עם סביבה תחרותית;
- 5.6 איתנות פיננסית וזמינות מקורות מימון ויכולת מימון בתנאים אטרקטיביים;
- 5.7 מיקום הנכסים שנרכשו וירכשו בעתיד ופיזורם הגיאוגרפי;
- 5.8 איכות ואיתנות השוכרים;
- 5.9 התנהלות אפקטיבית מול שוכרים רבים – הפעלת אמצעי גבייה ופלטפורמת תפעול אפקטיביים וקבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים;
- 5.10 הצלחת גיוסי הון וחוב בשוק ההון;
- 5.11 שמירה קפדנית על היקף עלויות הניהול של החברה.

6. חסמי כניסה ויציאה עיקריים של תחום הפעילות

חסמי כניסה

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות הינם: נגישות למקורות מימון, הון וחוב ויכולת פיננסית; ידע, ניסיון ומוניטין חיובי; יכולת ניהולית של פעילות נדל"ן בהיקף גדול ובראייה ארוכת טווח; תנאי סף בהם נדרשת לעמוד קרן להשקעות במקרקעין על פי הוראות הפקודה על מנת ליהנות מהקלות המס לתאגיד כאמור שהינו קרן להשקעות במקרקעין.

חסמי יציאה

להערכת החברה, חסם היציאה העיקרי מתחום הפעילות הינו האפשרות למימוש נכסי הנדל"ן המניב למגורים. מכירת הנדל"ן כפופה לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק בכל עת וכן כפופה לתנאים ולמגבלות החלים על קרן להשקעות במקרקעין או החלים מכח תב"ע או מכח תנאי מכרז בו מתקשרת החברה. כמו כן, יכול שבמבנה המימון של פעילות הקרן יידרשו אישורים שונים למכירה מהגופים המממנים את הפעילות. בנוסף, ביחס לדיור להשכרה המשווק על ידי גורמים ממשלתיים או עירוניים, תנאי המכרז כוללים בדרך כלל הוראה לפיה העברת הזכויות על ידי הגוף הזוכה כפופה לאישור עורך המכרז ולעתים לאישורם של גופים נוספים.

על פי הפקודה, בין היתר, כאשר מקרקעין לצורכי דיור להשכרה (דירות מגורים) נרכשו בהתאם לחלופה (ד) המפורטת בסעיף 15.2.2 להלן, הכנסה של קרן להשקעות במקרקעין ממכירת מקרקעין אלה תוך פחות מ-20 שנים מיום רכישתם בידי קרן להשקעות במקרקעין, תיחשב להכנסה חריגה אשר תחויב במס בשיעור של 70% (למעט קרן נאמנות פטורה אשר תחויב במס בשיעור של 60%), ללא זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי ולקיצוז.

בנוסף, במקרה שבו מקרקעין יימכרו בידי קרן להשקעות במקרקעין לפני שחלפו ארבע שנים מיום שהפכו למקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה (דירות למגורים), תשלם הקרן להשקעות במקרקעין מס רכישה מלא, בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (חלף מס רכישה מופחת בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין). כמו כן, על מכירה כזו יחולו שיעורי המס השולי של היחידים המחזיקים בקרן, כאמור בסעיף 121 לפקודה (חברה תמוסה במס חברות לפי סעיף 126 לפקודה).

7. תחרות

שוק הנדל"ן המניב למגורים הינו שוק תחרותי, המתאפיין בריבוי מתחרים.

למיטב ידיעת החברה, בישראל קיימים גופים קטנים (או יחידים) רבים אשר עוסקים בהשקעה בתחום הנדל"ן המניב למגורים, מרביתם פועלים באזורים גיאוגרפיים מסוימים ולא בפריסה ארצית. בשנים האחרונות נראית מגמה של כניסת גופים גדולים ואסטרטגיים הפועלים בתחום, כולם בפריסה ארצית.

במהלך השנים האחרונות, עם פרסומם של מספר מכרזים לפרויקטים בתחום המגורים להשכרה על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" נכנסו לתחום מספר גופים גדולים ומשמעותיים, המתמחים נכון להיום, בעיקר בייזום פרויקטים של מגורים להשכרה ובתחום הנדל"ן המניב האחר (מסחרי ומשרדים).

נכון למועד דוח זה פועלות בישראל 2 קרנות ריט למגורים ולמיטב ידיעת החברה ישנן חברות נוספות הנמצאות בשלבי הקמה שמתעתדות לפעול כקרן ריט. נכון להיום הושלמה הקמתם של מספר פרויקטים במסגרת מכרזי "דירה להשכיר", וכן הושלמו מספר פרויקטים נוספים של מגורים להשכרה באמצעות רכישת מקבצי דיור.

בשלב זה, למרות זכייתן של מספר חברות גדולות במכרזי דירה להשכיר, עדיין לא ניתן להעריך האם הזוכים עד כה מעוניינים בהחזקת הנכסים והפעלתם או בהקמתם ומכירתם לאחר מכן לשחקנים המתמחים בתחום הנדל"ן המניב.

להערכת החברה, תחום המגורים להשכרה התאגדי מהווה פתרון חדש מסוגו בשוק ההשכרה, בראש ובראשונה ברמת הוודאות שהוא מספק לשוכר לגבי משך זמן השכירות ומחירה. ההבדל המשמעותי הוא במאפייני המשכיר שהינו תאגיד אשר השכרה מהווה את עיקר פעילותו והכנסתו, ועל כן תהליך ההשכרה ותפעול הנכס מתנהל באופן מוסדר וממוסד יותר מהנהוג בשוק הפרטי.

מעבר לכך, התחרות בתחום הנדל"ן המניב למגורים נסובה סביב מספר פרמטרים שהעיקריים בהם הינם:

7.1. מיקומן הגיאוגרפי של הדירות למגורים המיועדות להשכרה ורמת הביקוש לדירות למגורים להשכרה באותם אזורים;

7.2. גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה;

7.3. איכות הדירות להשכרה ורמת השירותים הנלווים הניתנים על ידי החברה;

7.4. המוניטין של המשכיר ;

7.5. כניסתן לשוק של חברות בתחום פעילות זה וכן הגידול במספר הגופים הקטנים (או יחידים) המשקיעים בתחום הנדל"ן המניב למגורים. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לחזות כיצד תשפיע כניסתן של קרנות להשקעות במקרקעין נוספות בתחום פעילותה על התחרות בתחום הפעילות של החברה ;

7.6. מהות הזכויות הקנייניות המוקנות לזוכה במכרזים בתחום הנדל"ן המניב למגורים – חכירה לטווח ארוך, בסופה מוחזרת הקרקע כולל הבנוי עליה למציע או זכות לבעלות מלאה או חכירה מהוונת בקרקע ובבנוי עליה לאחר תום תקופת ההשכרה.

בנוסף, עשויה התחרות להיות מושפעת מכניסתן לשוק של קרנות להשקעה במקרקעין וכן בגידול מספר הגופים הקטנים (או היחידים) המשקיעים בתחום הנדל"ן למגורים. שוק הנדל"ן המניב למגורים הינו שוק רב משתתפים המתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה ביותר, וכל בעל נדל"ן מניב למגורים מהווה מתחרה פוטנציאלי. לפיכך, למיטב ידיעת החברה, נכון לתאריך תשקיף זה, אין גוף אחד שניתן להגדירו כבעל נתח שוק מהותי בענף הדיור להשכרה וכל אחד מהגופים הפעילים בשוק זה, מחזיק בשיעור זניח של נתח השוק.

יצוין, כי להערכת החברה, חלק החברה בשוק הנדל"ן המניב זניח, כמו גם חלקן של יתר קרנות הריט שפועלות בישראל. בכוונת החברה להתמודד עם התחרות בתחום, בין היתר, באמצעים הבאים: ניצול הייחודיות שלה כקרן להשקעות במקרקעין אשר משקיעה בנדל"ן מניב למגורים ומהווה אלטרנטיבה להשקעה ישירה בדירות למגורים ; וכן יצירת מסה קריטית של נכסים להשכרה בתחום וזאת על מנת לייצר יתרון לגודל ביחס לניהול הפעילות, תחזוקת הנכסים ומחיר הכסף למימון הפעילות.

8. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם ותחליפים להשקעה בחברה

8.1. השקעה ישירה בנכסי נדל"ן מניב למגורים – בהשקעה מסוג זה יכול המחזיק ליהנות מהקלות במיסוי על הכנסותיו לפי אחת החלופות הקבועות בחוק, אך מנגד יימנעו מהמשקיע הטבות המס הגלומות בהשקעה בקרן להשקעות במקרקעין, האפשרות לפזר את סיכוניו דרך השקעה בפורטפוליו רחב של נכסים, וכן עשויה להידרש השקעת תשומות ניהוליות על ידי המשקיע בניהול ישיר של הנכסים. בנוסף, בניגוד להשקעה ישירה בנכסי נדל"ן, השקעה בקרן להשקעות במקרקעין הינה השקעה סחירה, אשר היקף ההחזקה בה נתון לשיקול דעת המשקיע, אשר יכול לממש אותה באופן מלא או חלקי בהתאם לתנאי השוק. קרן אף עשויה למנף את השקעתה בשיעורים גבוהים יותר מאשר משקיע פרטי.

8.2. השקעה בגופים קטנים ופרטיים אשר עוסקים בנדל"ן מניב למגורים – בהשקעה מסוג זה עשוי המשקיע להיות מושפע מהשפעות דומות להשקעה ישירה בנכסי נדל"ן למגורים, אולם יתכן ויוכל להגדיל במידה מסוימת את פיזור השקעתו על פני מספר דירות, ומנגד יימנעו ממנו יתרון הסחירות של השקעתו והיכולת לממשה במלואה או בחלקים בכל עת שיחפוץ.

8.3. השקעה במניות של חברות המתמחות בייזום מגורים – בהשקעה מסוג זה מקבל המשקיע חשיפה לתחום המגורים בישראל דרך השקעה בחברות המתמחות בתחום לאורך מספר שנים לא מבוטל. יחד עם זאת, חשיפה זו הינה בעיקר למרכיב הייזום והיא מאופיינת באסטרטגיה קצרת טווח של מכירת הדירה לרוכש קצה, כך שהמשקיע אינו משיג חשיפה בעלת אופי ארוך טווח של נדל"ן מניב בתחום המגורים.

9. רכוש קבוע

נכון למועד זה לחברה רכוש קבוע בסך של 94 אש"ח.

משרדה הרשום של החברה הינו בגבעת הלבונה מ"ר 30, מודיעין מכבים רעות.

10. הון אנושי

החברה מעסיקה ישירות שני עובדים באמצעות הסכמי עבודה אישיים, מר יוחאי אבטן, סמנכ"ל הכספים ומנהלת חשבונות. ההסכמים האישיים כוללים, בין היתר, זכאות לחופשה, דמי הבראה, ימי מחלה ויתר התנאים הסוציאליים על פי דין.

בנוסף, התקשרה החברה עם מנהל נכסים בהסכם נותן שירותים. ההסכמים האמורים כוללים התחייבות לשמירה על סודיות ואי תחרות. הסכמי ההעסקה האמורים הינם, על פי רוב, לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל צד רשאי להפסיק את ההתקשרות בהודעה מוקדמת מראש על פי דין, למעט במקרים חריגים המאפשרים הפסקה מיידית כמקובל בהסכמים אלו.

בנוסף, מכוח הסכם הניהול מועמדים לחברה שירותי ניהול באמצעות עובדי חברת הניהול ונותני השירותים המפורטים להלן:

10.1. מנכ"ל החברה - מר שרון תוסייה כהן, מכהן כמנכ"ל חברת הניהול וכמנכ"ל החברה ודירקטור בה. לפרטים בדבר תנאי הסכם העבודה בין חברת הניהול לבין מנכ"ל החברה, ראו תקנה 21 בפרק ד' להלן.

לחברה תלות מסוימת במר שרון תוסייה כהן המהווה איש מפתח בחברה ומסייע לפיתוח עסקי החברה.

10.2. סמנכ"ל כספים - מר יוחאי אבטן מכהן כסמנכ"ל חברת הניהול וכסמנכ"ל כספים בחברה. לפרטים בדבר תנאי הסכם העבודה בין חברת הניהול לבין מר אבטן ובדבר הסכם ההעסקה של הסמנכ"ל עם החברה, ראו תקנה 21 בפרק ד' להלן.

10.3. יו"ר דירקטוריון - מר אהרן פוגל מעניק לחברה ולחברת הניהול שירותי יו"ר דירקטוריון. לפרטים בדבר הסכם למתן שירותי יו"ר בין חברת הניהול לבין מר פוגל, ראו תקנה 21 בפרק ד' להלן.

לפרטים נוספים ראו את הסכם הניהול שמצורף כנספח א' לפרק 8 לתשקיף החברה וכן ראו תקנה 22 בפרק ד' להלן. לפרטים אודות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ר' סעיף 4.2(ד) בפרק ד' להלן וכן ראו דיווח מידי מיום 26 בנובמבר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-128310) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

11. הון חוזר

להלן פירוט ההון החוזר של החברה וההון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים (במיליוני ש"ח):

סך הכל	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
26,453	-	26,453	נכסים שוטפים
4,055	-	4,055	התחייבויות שוטפות
22,398	-	22,398	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

נכון למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה באמצעות מקורות עצמיים, אגרות חוב שגייסה ובאמצעות מסגרות אשראי שהיא מקבלת מתאגידים בנקאיים או גופים מוסדיים..

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב שבמחזור ראו סעיף 8 בחלק ב' לפרק ב' להלן.

ביום 7 בדצמבר 2022 התקשרה החברה בהסכם גוף מוסדי להעמדת מסגרת אשראי לצורך מימון פירעון הלוואת הגישור שניתן ע"י תאגיד בנקאי ולצורך מימון יתרת התמורה לרכישת הנכס בקריית גת, בסכום של 126 מיליון ש"ח, מתוכה ניצלה החברה, סך של 110,000 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023 וסך של 126,000 אלפי ש"ח למועד הדוח. לפרטים אודותיו, ראו באור 7 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 המצורפים בפרק ג' לדוח זה להלן

בהתאם למסגרות האשראי שהחברה מקבלת מתאגידים בנקאיים למועד הדוח, יצוין כי שינויים מאקרו כלכליים בשוק שיביאו לעלייה בריבית בשיעור של 1%, צפויים לייקר את עלויות המימון של החברה בסך של כ-2,760 אלפי ש"ח. לפרטים אודות השפעות הסביבה המאקרו כלכלית ראו בסעיף 3.2 לעיל.

להערכת החברה, בשנה הקרובה תידרש לגייס מקורות נוספים (אג"ח או הלוואה ממוסד כספי) לצורך מימון רכישת פרויקט מוריה אטריום במודיעין ולצורך התשלום הראשון לפרויקט סטורי בנתניה לחברה אישור עקרוני ממוסד פיננסי למימון רכישת פרויקט מודיעין.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

13. מגבלות ופיקוח עיקריים על פעילות החברה

במסגרת פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב למגורים, החברה כפופה להוראות שונות ולפיקוח מצד הרשויות השונות. בין היתר, החברה כפופה לחוקים ותקנות בתחום דיני המקרקעין, ובכלל אלו חוקים ותקנות שעניינים תכנון ובניה, פיקוח מוניציפאלי, מכר דירות, שכירות ושאליה, וכיוצא באלו וכן החלטות שונות של גופים סטטוטוריים, בין היתר, רמ"י, משרד הבינוי והשיכון וכיו"ב. בנוסף, כקרן להשקעות במקרקעין כפופה החברה להוראות ומגבלות הקבועות בפקודה.

להלן יובא תיאור תמציתי של עיקר ההוראות שהחברה, לאור פעילותה, כפופה להן:

13.1. עמידה בתנאי קרן להשקעות במקרקעין

13.1.1. להלן יוצגו בקווים כלליים הוראות הפקודה ביחס לסיווגה של קרן השקעות כקרן

השקעות במקרקעין. הפקודה קובעת כי קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים להלן:

- (1) החברה התאגדה בישראל והשליטה והניהול על עסקיה מופעלים מישראל;
- (2) מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך התקופה הקבועה בפקודה.
- (3) ממועד התאגדותה ועד למועד הרישום למסחר בבורסה לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות, למעט נכסים ו/או פעילות כאמור שהותרו במסגרת סעיף 3א64(א)(5);
- (4) לא הועברו לחברה נכסי מקרקעין על פי הוראות חלק ה-2, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין לפיהן ניתן, בתנאים מסוימים, לערוך שינויי מבנה בחברות

ו/או להעביר נכסי מקרקעין לחברה בפטור ממס שבח וממס מכירה; קרי, בהתאם לתנאי זה לא היה ניתן להעביר לחברה נכסי מקרקעין בפטור ממס תוך ניצול ההוראות שעניינן שינוי מבנה בפקודה או בחוק מיסוי מקרקעין.

(5) ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל שנת מס, החל ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר, התקיימו כל אלה:

(א) שווי נכסיה שהינם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, איגרות חוב, ניירות ערך הנסחרים בבורסה, מלוות מדינה, נכסים שיש לכלול בסעיף "לקוחות" בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ- 95% משווי כלל נכסיה.

(ב) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, לא פחת מ- 75% משווי כלל נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה;

(6) ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל שנת מס, החל ממועד הרישום למסחר של ניירות הערך של החברה, התקיימו, בנוסף לתנאים האמורים בס"ק (5) לעיל, התנאים הבאים:

(א) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, ונכסי הנפקה ותמורה,¹⁷ לא פחת מ- 75% משווי כלל נכסיה וכן מסכום של 200 מיליון ש"ח.

(ב) החברה מחויבת שלא ליטול הלוואות (לרבות בדרך של אגרות חוב או שטרי הון), בסכום העולה על 60% משווי נכסיה שהם "מקרקעין מניבים" שאינם "מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה" (דירות למגורים המיועדות להשכרה), בתוספת 80% משווי נכסיה שהם "מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה" (דירות למגורים המיועדות להשכרה) או "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" (מקרקעין המיועדים להיות מקרקעין מניבי הכנסה מדיור להשכרה), ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

המונח "שווי" נכסי הקרן לעניין זה, יכול שיקבע על ידי החברה לגבי כל שנת מס, לפי אחד מאלה, ובלבד שבחירתה לגבי כל שנת מס כאמור תחול על כל נכסיה: (1) מחיר הרכישה של הנכס, כשהסכום מתואם למועד הבדיקה; (2) השווי אשר יש לצפות לו במכירת הנכס על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון כשהנכס נקי מכל שיעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתא או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום.

בקביעת שווי הנכסים בקרן, לא יכללו הוצאות ההשבחה שהוציאה הקרן בשל אותו חלק מהמקרקעין המניבים שאינו בנוי וניתן לבניה

17 "נכסי הנפקה ותמורה" מלוות מדינה, פיקדון או מזומנים שמקורם בכספים כמפורט בפסקאות (א) עד (ג) להלן, המוחזקים במשך תקופה שאינה עולה על התקופה כמפורט באותן פסקאות: (א) כספים שהתקבלו מהנפקה ראשונה של ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה בישראל - במשך שנתיים מיום ההנפקה; (ב) כספים שהתקבלו מהנפקה נוספת של ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה בישראל - במשך שנה מיום ההנפקה; (ג) תמורה ממכירת מקרקעין - במשך שנה מיום המכירה. יצוין, כי בהתאם לתיקון 222 לפקודה ניתנה אפשרות לקרן להשקעות במקרקעין להחזיק גם באיגוד מקרקעין בכפוף להוראות שנקבעו.

לפי התוכנית החלה עליהם (חלק המקרקעין הלא מנוצל), זאת כל עוד החלק האמור אינו מניב הכנסה.

המונח "מקרקעין מניבים" מוגדר כמקרקעין, בין בישראל ובין בחו"ל (למעט זכות באיגוד במקרקעין) שמהשכרתם או מפעילות נלווית להשכרתם הופקה או נצמחה לקרן הכנסה לפי סעיף 2(1) או 2(6) לפקודה, ובלבד שבנויים עליהם מבנים ששטחם הכולל 70% לפחות מן השטח הניתן לבניה לפי התוכנית החלה עליהם, לרבות מיטלטלין המשמשים במישרין לפעילות באותם מקרקעין, ולמעט אלה: (1) מקרקעין לשימוש שקבע שר האוצר, אם שירותי הניהול של אותם מקרקעין ניתנים על ידי אותה קרן להשקעות במקרקעין או על ידי קרוב שלה; (2) מקרקעין שהם מלאי עסקי בידי הקרן.

מתום 3 שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך, לא החזיקו חמישה בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב-70% או יותר מאמצעי השליטה בה, ומתום 5 שנים ממועד הרישום למסחר ואילך (להלן: "המועד השני"), לא החזיקו חמישה בעלי מניות או פחות ב-50% או יותר מאמצעי השליטה בה;

ואולם מתום המועד השני ואילך לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ-30% מאמצעי השליטה בחברה, ומתום 3 שנים לאחר המועד השני ואילך (ומתום 8 שנים ואילך ממועד ההנפקה), לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ-20% מאמצעי השליטה בה; לענין זה: (1) יראו עמיתים בקופת גמל, מבוטחים בחברת ביטוח לענין השקעות מבוטחיה, וכן בעלי יחידה בקרן נאמנות כהגדרתה בסעיף 88, כבעלי המניות בקרן; (ב) אדם וקרובו ייחשבו כבעל מניות אחד; (ג) "החזקה" – כהגדרתה בחוק ניירות ערך.

(א) לא התקיים האמור בס"ק (7) סיפא – לא יקנו מניותיו של בעל מניות המחזיק ביותר מ-30% מאמצעי השליטה בקרן להשקעות במקרקעין מתום המועד השני או מ-20% מאמצעי השליטה בה מתום שלוש שנים לאחר המועד השני זכויות כלשהן, והן יהיו מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, כל עוד הן מוחזקות בידיו, עד להתקיימות האמור בס"ק (7) סיפא;

(ב) לא התקיים האמור בס"ק (7) רישא – גם לאחר שהמניות הפכו לרדומות כאמור בס"ק (א), לא יקנו מניותיו של בעל מניות מהותי בקרן להשקעות במקרקעין זכויות כלשהן, והן יהיו מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, כל עוד הן מוחזקות בידיו, עד להתקיימות האמור בס"ק (7) רישא;

(ג) היו בקרן כמה בעלי מניות מהותיים כאמור בס"ק (ב), יחול האמור באותה פסקה באופן יחסי לחלקם במניות הקרן;

(ד) על אף האמור בס"ק (ג), שיעור החזקותיו של בעל מניות מהותי לא יפחת מ-9.99% ממניות הקרן שאינן רדומות כתוצאה מכך שחלק ממניותיו הפכו לרדומות על פי סעיף זה.

(7) כקרן להשקעות במקרקעין, החברה מחויבת לפי הוראות הפקודה לחלק מדי שנה את הכנסותיה כדיבידנד לבעלי מניותיה במועד ובשיעור אשר נקבע לכך בסעיף 9א64 לפקודה.

(8) לדוח השנתי אשר תגיש החברה לרשות המיסים¹⁸ יצורף אישור רואה חשבון על התקיימות התנאים הקבועים בפקודה, לגבי כל אחת משנות המס החלה ממועד התאגדותה.

13.1.2. אם חדל להתקיים תנאי מן התנאים האמורים תחדל החברה להיות קרן להשקעות במקרקעין. יחד עם זאת, אם לא התקיים תנאי מהתנאים האמורים בסעיף 13.1.1(6) לעיל, יראוהו כאילו התקיים במועד אם חזר להתקיים בתוך שלושה חודשים לאחר מועד זה והמשיך להתקיים ברציפות במשך שנה לפחות. לא חזר והמשיך להתקיים כאמור, תחדל החברה להיות קרן להשקעות במקרקעין במועד המפורט בסעיף 13.1.1(6) לעיל, שבו לא התקיים לראשונה התנאי האמור.

במקרה שהחברה תאבד את מעמדה כקרן השקעות במקרקעין יחול על החברה משטר המס שחל על כל חברה שאינה קרן השקעות במקרקעין – קרי החברה תשלם מס הכנסה ומיסוי מקרקעין לרשויות המס ובעלי המניות ישלמו מס על דיבידנד שיחולק להם על ידי החברה.

בהתאם להוראות הפקודה, היה וחדלה החברה להיות קרן להשקעות במקרקעין, יחולו הוראות הקלות מיסוי מסוימות כאמור בסעיף 3.16 להלן על הכנסה שהופקה או צמחה בידי החברה עד ליום שבו חדלה להיות קרן להשקעות במקרקעין (להלן: **"יום הסיום"**), ועל הכנסה החייבת שהועברה לבעלי המניות של החברה עד ליום 30 באפריל של השנה שלאחר השנה שבה הופקה או נצמחה. הקלות המיסוי הנזכרות, לא יחולו על הכנסה שהופקה או צמחה בידי החברה לאחר יום הסיום. לשר האוצר הוענקה סמכות לקביעת תקנות בכל הנוגע לתיאומים אחרים הנדרשים לעניין חברה שחדלה להיות קרן להשקעות במקרקעין. למועד דוח זה, תקנות כאלו טרם הותקנו. אם הוחל בפירוקה של החברה היא תחדל להיות קרן להשקעות במקרקעין ויחולו ההסדרים הנזכרים בסעיף 13.1.2 זה לעיל.

13.2. חוק לעידוד השקעות הון - פרק דירות להשכרה

פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון מעניק הטבות מס לבניינים להשכרה שקיבלו אישור של "בניין מאושר". בהתאם להוראות הפקודה, לא יחולו הטבות פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון על קרן להשקעות במקרקעין, ולפיכך החברה לא תהא זכאית להטבות אלו.

18 בהתאם לסעיף 132 לפקודה, מועד הגשת הדוח השנתי הוא עד ליום 30 באפריל בשנה שלאחר השנה הנסקרת בדוח. אולם נישום המנהל ספרים לפי שיטת החשבונאות הכפולה, מועד הגשת הדוח השנתי הוא עד ליום 31 במאי בשנה שלאחר השנה הנסקרת בדוח.

13.3. חוק המכר (דירות) וחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (הבטחת השקעות של רוכשי דירות).

התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר (דירות)")

התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין כפופות להוראות חוק המכר (דירות). חוק המכר (דירות) מפרט את זכויותיו של רוכש דירה ברכישת דירה מקבלן. בחודש יולי 2022 נכנס לתוקף תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), בין היתר בעניין הצמדת מחיר דירה למדד ואיחור במסירת הדירה. התיקון קובע הגבלה על האפשרות של מוכר להצמיד את מחיר הדירה למדד, ומסדיר את גובה הפיצוי שהמוכר ישלם לקונה. בהתאם לתיקון, בחוזה המכר ניתן לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבניה בלבד, כך שלכל היותר חצי מכל תשלום יוצמד למדד האמור, למעט תשלום של 20% הראשונים ממחיר הדירה שכלל לא יוצמד למדד. כמו כן, התיקון שינה את משך זמן האיחור במסירת הדירה בגינו זכאי הרוכש לפיצוי מהמוכר מתקופת זמן העולה על חודשיים לתקופה עולה על חודש ימים.¹⁹

כחלק ממטרותיו של חוק המכר (דירות), החוק נועד להבטיח את כספי הקונה אשר הועברו לקבלן בהתאם להסכם המכר בו התקשרו הצדדים, וזאת עוד בטרם מסירת החזקה בדירה. בהתאם לחוק המכר (דירות), הקבלן לא יהיה רשאי לקבל מהרוכש סכום העולם על 7% ממחיר הדירה אלא אם הקבלן דאג להבטיח את כספי הרוכש באחת מחמש הדרכים המנויים בחוק: (1) ערבות בנקאית; (2) רכישת פוליסת ביטוח לפרויקט; (3) שעבוד הדירה או חלק יחסי במקרקעין, במשכנתא מדרגה ראשונה, לטובת הרוכש; (4) רישום הערת אזהרה; ו- (5) העברת בעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהמקרקעין לטובת הרוכש.

13.4. חוק התכנון והבניה והתקנות שהוצאו מכוחו

החוק העיקרי להסדרת פעולת של מוסדות התכנון והבניה בישראל ברמה ארצית וברמה האזורית, לרבות מוסדות וועדות הערר, הגדרות תוכניות המתאר, סדרי רישוי שונים וכיו"ב. הליכי הייזום, התכנון וההקמה של פרויקטים כפופים להוראות חוק התכנון והבניה המסדיר, בין היתר, את האישורים וההיתרים הנדרשים במסגרת הליכים אלו וזאת בהתאם למצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין.

13.5. חוק מיסוי מקרקעין

התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין מחויבות על פי רוב במיסים בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין ולפיכך, החברה כפופה להוראות בנושא מיסוי מקרקעין, מס רכישה ומס שבח, להשלכות המס הכרוכות בשכירויות לתקופות העולות על 25 שנים וכן, במקרה בו החברה רוכשת נכסי נדל"ן, לעניין התמורה המשולמת ברכישת הנכס, והכל בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין והוראות הפקודה החלות על קרן להשקעות במקרקעין.

13.6. חוק השכירות והשאלה

לאור העובדה כי נכסיה המניבים של החברה יושכרו ו/או מושכרים לצדדים שלישיים, החברה כפופה להוראות חוק השכירות והשאלה. הוראות חוק זה מסדירות, בין היתר, את מערכת היחסים שבין שוכר למשכיר, ככל שהסכמי השכירות לא קובעים במפורש אחרת. חוק השכירות והשאלה כולל בתוכו חובות המוטלות הן על המשכיר והן על השוכר, לרבות הוראות בדבר חובת תיקון המושכר ותרופות בשל אי התיקון, שימוש במושכר, גובה דמי השכירות ומועדי תשלום דמי השכירות וכן הוראות כלליות בדבר תקופת השכירות, העברת השכירות והעברת

ראה אתר משרד הבינוי והשיכון: <https://www.gov.il/he/Departments/legalInfo/9th-amendment>

המושכר. בחודש יולי 2017 תוקן חוק השכירות והשאלה. במסגרת התיקון נוסף לפרק העוסק בשכירות (פרק א'), חלק נוסף שעניינו חוזה שכירות למגורים (סימן ו'). עיקרי התיקון כוללים, בין היתר, הוראות באשר לפרטים שיש לכלול בחוזה השכירות; הוראות והגדרות לשאלה מהי דירה שאינה ראויה למגורים; הוראות בדבר חובת המשכיר למסור לשוכר הוראות תחזוקה ושימוש באשר לדירה המושכרת; הוראות בדבר פירוט התשלומים שאותם יישא השוכר ומהם התשלומים שהשוכר איננו יישא במסגרת חוזה השכירות; הוראות באשר לתנאים בהם רשאי המשכיר לממש ערובה שניתנה לו על ידי השוכר והוראות בדבר איסור התניה בחוזה השכירות, וביניהם איסור התניה אלא לטובת השוכר.

13.7. רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י")

הואיל ורמ"י מנהלת מטעם המדינה את הקרקעות שבבעלות מדינת ישראל, הקרן הקיימת לישראל ורשות הפיתוח, כ-93% מהמקרקעין בישראל. מכירת מקרקעין המוכרים בחכירה לדורות, בהסכמי חכירה עם רמ"י, עשויה להיות כפופה לתשלומים שונים, כגון: תשלום דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ו/או דמי היוון וכיו"ב.

13.8. הוראות רשויות מקומיות וחוקי עזר עירוניים

מעצם היותה של החברה בעלת יחידות דיור להשכרה, החברה כפופה להוראות רשויות מקומיות ולחוקי עזר עירוניים, לרבות נשיאה בתשלומי היטלים (ככל שיוטלו) על ידי הרשות המקומית, תשלומי ארנונה בתקופות בהן יחידות הדיור אינן מושכרות וכיו"ב. בין היתר, נדרשת החברה לפעול, בכל הקשור בפרויקטים למגורים וביחידות הדיור, גם בהתאם להוראותיהן של הרשויות המקומיות.

14. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

פעילות החברה אינה מאופיינת בסיכונים סביבתיים, אשר יש בהם כדי להשפיע באופן מהותי על פעילותה. יחד עם זאת, החברה עלולה בנסיבות מסוימות להימצא אחראית, בהתאם להוראות החוק השונות הנוגעות לאיכות הסביבה, למפגעים סביבתיים מסוימים.

15. מיסוי

קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה חדשה בע"מ, תושבת ישראל לצרכי מס הזכאית להטבות מס ולהסדרים מיוחדים במסגרת הפקודה. ביום 7 ביוני 2016, נכנס לתוקפו תיקון 222 לפקודה, אשר במסגרתו הוכנסו בין היתר הסדרי מס ספציפיים לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה (להלן בסעיף זה: "קרן לדיור להשכרה"), כפי שיפורט להלן.

קרן להשקעות במקרקעין הינה, באופן עקרוני, גוף שקוף לצורכי מס. כלומר, לצורך חישוב המס ושיעור המס, תיחשב ההכנסה החייבת של קרן להשקעות במקרקעין כהכנסתם החייבת של בעלי המניות. הוזה אומר, כי בניגוד לעקרון המיסוי הדו-שלבי (מיסוי ברמת החברה ובמקרה דנן, הקרן להשקעות במקרקעין, בשלב ראשון ומיסוי המשקיע בעת משיכת הרווחים כדיבידנד בשלב השני) המתקיים בעת החזקת מניותיה של חברת נדל"ן, בקרן להשקעות במקרקעין יש, ככלל, מיסוי חד שלבי בלבד - ברמת בעל המניות בלבד. קרי, ההכנסות מיוחסות באופן ישיר לבעלי המניות ושומרות על סיווגן. חשוב לציין כי הפסדים שנצברו בקרן להשקעות במקרקעין יועברו לשנים הבאות לקיזוז ברמת הקרן בהתאם לקבוע בפקודה ולא יועברו לבעלי המניות.

15.1. סיווגה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין

בהתאם להוראות הפקודה, על חברה לעמוד בשורת תנאים על מנת להיחשב כקרן להשקעות במקרקעין. לפירוט בדבר הקריטריונים לסיווג כאמור, ולנסיבות בהן תחול חברה להיחשב כקרן להשקעות במקרקעין ראו סעיף 15.2 להלן.

15.2. קרן לדיור להשכרה

15.2.1. מטרת התיקון לפקודה

בתיקון הוחלט לקבוע הסדרי מס מטיבים לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לדיור להשכרה, כהגדרת המונח להלן. מטרת התיקון הייתה לעודד קרנות להשקעה במקרקעין לרכוש מקרקעין לדיור להשכרה ארוכת טווח ובכך להגדיל את היצע הדירות להשכרה, לפתח ולשכלל שוק זה.

15.2.2. מקרקעין לצורכי דיור להשכרה

מקרקעין שבתקופה שממועד רכישתם עד להפיכתם למקרקעין מניבים, ובלבד שהפכו למקרקעין מניבים לא יאוחר מתום 5 שנים מיום רכישתם (7 שנים באזור הנגב והגליל²⁰) מתקיים לגביהם לפחות אחד מהבאים (תנאים חלופיים) בכפוף לכך שנרכשו תוך שבע שנים מיום תחילתו של תיקון 222 לפקודה - דהיינו עד ליום 6 ביוני 2023 (להלן: **"התקופה הקובעת"**) (להלן: **"מקרקעין לצורכי דיור להשכרה"**):

(א) המקרקעין נרכשו במסגרת מכרז שפורסם על ידי המדינה או החברה

הממשלתית לדיור להשכרה, ובו לפחות מחצית מיחידות הדיור שייבנו ישמשו להשכרה למגורים בלבד לתקופה של 15 שנים לפחות (להלן: **"מתחם צמוד מכרז"**). במסגרת חלופה זו, יראו רק את יחידות הדיור שישמשו להשכרה למגורים בלבד, ואת החלק היחסי של הרכוש המשותף הצמוד להן, כמקרקעין לצרכי דיור להשכרה;

(ב) חלה על המקרקעין תכנית להשכרה למגורים, אשר אושרה שמיום 7 ביוני, 2016 עד יום 31 בדצמבר, 2033 (להלן: **"מתחם צמוד תב"ע"**);

(ג) המקרקעין שווקו על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה, למטרה של השכרה למגורים בלבד לתקופה של 15 שנים לפחות, ומטרה זו הובטחה במסגרת הסכם שנחתם נחתם עם החברה האמורה לרכישת המקרקעין (להלן: **"מתחם צמוד הסכם"**);

(ד) נרכשו על ידי קרן לדיור להשכרה 20 יחידות למגורים לפחות, במתחם רצוף, או שנבנו לפחות 20 יחידות כאמור עד תום חמש שנים מיום רכישת המקרקעין, ובמקרקעין שהוגשה לגביהם בקשה לתוספת זכויות בתוך שנתיים מיום הרכישה – עד תום שבע שנים, והכל אם אישרה החברה הממשלתית לדיור להשכרה כי היחידות ישמשו למטרה של השכרה לטווח ארוך בלבד ואם נתנה החברה האמורה אישור בכל תום שנת מס כי כל יחידות הדיור שימשו

20 כהגדרתם בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991 ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993 בהתאמה.

להשכרה לטווח ארוך כאמור בשנת המס שחלפה (להלן: "**מתחם צמוד פיקוח**") ;

(ה) נבנו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 20 יחידות דיור למגורים לפחות עד תום שבע שנים מיום רכישת המקרקעין בידי הקרן, ובלבד שהמקרקעין נרכשו במכרז שפרסמה המדינה או החברה הממשלתית לדיור להשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, והוכח להנחת דעתו של המנהל, כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, שלא היה ניתן להוציא היתר בנייה בתוך תקופה של 30 חודשים מיום רכישת המקרקעין ;

(ו) נרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 15 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 15 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום שבע שנים מיום רכישת המקרקעין, ובלבד שהן מצויות במקרקעין באזור הנגב או הגליל כהגדרתם בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993, בהתאמה.

15.2.3. מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה

"מקרקעין מניבים" הינם, ככלל (למעט חריגים מסוימים הקבועים בפקודה), מקרקעין שמהשכרתם ומפעילות נלווית להשכרתם הופקה או נצמחה לקרן להשקעות במקרקעין הכנסה מעסק, או הכנסה משכירות (למעט הפסקה ארעית בהפקת הכנסה כאמור), ובלבד שבנויים עליהם מבנים ששטחם הכולל לפחות 70% מהשטח שניתן לבנייה על פי התוכנית החלה עליהם, לרבות מיטלטלין המשמשים במישרין לפעילות באותם מקרקעין (למעט מקרקעין מסוימים).

"מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה" הנם מקרקעין מניבים שנרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין באחד מארבעת המתחמים דלעיל, במהלך התקופה הקובעת, המושכרים על ידי הקרן למגורים בלבד.

15.3. מס רכישה מופחת על מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או על מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה

15.3.1. שיעור מס הרכישה המלא החל על קרן להשקעות במקרקעין ברכישת "בניין" ו/או "דירת מגורים" (כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין), אשר אינם מהווים מלאי עסקי בידי קרן כאמור לצרכי מס הכנסה, הינו עד 10% בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין. יחד עם זאת, קרן להשקעות במקרקעין שרכשה בתקופה הקובעת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, תשלם מס רכישה מופחת בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין.

15.3.2. הטבת מס הרכישה מותנית בעמידה בכל התנאים שנקבעו בפקודה. בהתקיים אחד מהתנאים הבאים, תאלץ הקרן לשלם את הפרש מס הרכישה בין השיעור המוטב כאמור בסעיף הקודם לעיל, לבין שיעור מס מלא בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין, כאמור בסעיף 15.3.1 לעיל בתוספת ריבית והפרשי הצמדה כדין :

(א) מניותיה של החברה לא נרשמו למסחר בתוך 24 חודשים או 48 חודשים ;

(ב) המקרקעין לצורכי דיור להשכרה לא הפכו למקרקעין מניבים לצורך דיור להשכרה בתוך חמש שנים מיום רכישתם בידי הקרן (7 שנים באזור הנגב או הגליל) ;

(ג) המקרקעין לצורכי דיור להשכרה נמכרו בידי הקרן, ככלל, לפני שחלפו ארבע שנים מיום שהפכו למקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, למעט ביחס למקרקעין הנבנים במתחם צמוד פיקוח, אשר לגביהם תקופת האחזקה הנדרשת הינה עשרים (20) שנים.

15.4. העברת מקרקעין לקרן להשכרה לאחר הרישום למסחר

15.4.1. העברת מקרקעין לקרן לדיור להשכרה בתמורה להקצאת מניות בקרן במהלך התקופה הקובעת לא תחויב במס שבח אצל המעביר בעת ההעברה ובשל החלק בגינו הוקצו המניות, בהתקיים מספר תנאים :

(א) המקרקעין הינם בגדר "מקרקעין מוטבים" - מקרקעין מניבים או מקרקעין לצרכי דיור להשכרה.

(ב) היחס בין שוויין של המניות המוקצות לשוויין של כלל הזכויות בקרן מיד לאחר ההקצאה הוא כיחס שבין שווי השוק של המקרקעין שהוקצו בגינם מניות לשווי השוק של החברה מיד לאחר החברה ;

(ג) הועברו כל הזכויות במקרקעין ;

(ד) ההעברה נעשתה בתמורה להקצאת מניות בקרן (או בתמורה מעורבת) ;

(ה) המעביר לא הפך לבעל מניות מהותי בקרן (בעל מניות המחזיק ב-10% מאמצעי השליטה בחברה) מיד לאחר העברה ;

(ו) ההעברה לקרן נעשתה לאחר רישום מניות החברה למסחר בבורסה ;

(ז) המניות המוקצות יופקדו בידי נאמן לצורך הבטחת תשלום המס.

15.4.2. ההקלה במס שבח מהווה דחיית מס למעביר לתקופה בת 60 חודשים מהעברת המקרקעין ("**תקופת הדחייה**") או עד למועד מכירת המניות המוקצות, לפי המוקדם מביניהם.

15.4.3. לעניין מכירת המניות המוקצות, יראו את המניות המוקצות כנמכרות ביום המכירה (המוקדם מבין היום שבו נמכרו המניות המוקצות ומועד תום תקופת הדחייה), התמורה תחושב כלהלן :

(א) נמכרו המניות המוקצות, כולן או חלקן, לפני מועד תום תקופת הדחייה, תהיה התמורה - תמורת המכירה ;

(ב) לא נמכרו המניות המוקצות, כולן או חלקן, עד מועד תום תקופת הדחייה, תהיה התמורה שווי המניות הממוצע ב-30 ימי המסחר הקודמים למועד תום תקופת הדחייה.

15.4.4. המחיר המקורי של המניות המוקצות הוא יתרת שווי הרכישה של המקרקעין בידי המעביר לפי חוק מיסוי מקרקעין, באופן יחסי למקרקעין שהוקצו בשלהם המניות.

15.4.5. יום הרכישה של המניות המוקצות הוא יום הרכישה של הזכות במקרקעין בידי המעביר לפי חוק מיסוי מקרקעין.

15.4.6. יתרת המחיר המקורי המתואם של המניות המוקצות יחושב בהתאם ליתרת שווי רכישה מתואמת כהגדרתה בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין, כפי שהיה אילו היה המעביר ממשיך ומחזיק במקרקעין.

15.4.7. שווים של המקרקעין בידי קרן להשקעות במקרקעין יהיה שווים מיד לאחר העברתם לקרן ויום הרכישה יהיה יום ההעברה לקרן.

15.4.8. העברת מקרקעין מניבים לקרן השקעות במקרקעין תחויב במס רכישה בשיעור מלא, כמפורט בסעיף 15.3.1 לעיל. העברת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה תחויב במס רכישה מופחת בשיעור 0.5%.

15.5. שיעור המס החל בחלוקת ההכנסה לבעלי המניות

15.5.1. הרעיון שבבסיס מיסוי קרן הנדל"ן הינו היותה של הקרן גוף שקוף לצורכי מס (ביחס להכנסה החייבת של הקרן שחולקה במועדים ובתנאים שונים לבעלי המניות). דהיינו, לצורך מיסוי, רואים את המשקיע (בעל המניות) כאילו הוא מחזיק במישרין בנכסי הקרן (במקום מיסוי דו-שלבי). יצוין, כי שיעורי המס המנויים להלן ביחס להכנסות המיוחסות לבעלי מניות שהנם יחידים, אינם כוללים מס יסף בשיעור 3%, אשר חל על חלק הכנסתו החייבת של היחיד בשנת המס, העולה על 698,280 ש"ח (נכון לשנת 2023) (להלן: "מס יסף"). לעניין זה "הכנסה חייבת" כוללת את כל סוגי ההכנסות החייבות במס בישראל, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין, וכן למעט שבח הנובע ממכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים אשר: (1) שווי מכירתה אינו עולה, נכון למועד חקיקת הסעיף, על 5,220,200 ש"ח (בשנת 2023), או; (2) פטורה ממס על פי כל דין.

15.5.2. יודגש, השקיפות כאמור תחול לגבי הכנסות שחולקו בפועל לבעלי המניות ובהתאם לתנאים שפורטו בסעיף 15.3 לעיל ("הכנסה חייבת של בעלי המניות"). כך, שלגבי הכנסות חייבות שוטפות, שניתן לפי הפקודה שלא לחלקן עד המועד הקובע בכל שנת מס (30 באפריל של השנה העוקבת), וחלוקה כאמור אכן לא בוצעה עד לאותו מועד, אלו יחויבו במס, כמו בכל חברה אחרת, באופן דו שלבי, קרי, הן ברמת החברה והן ברמת בעל המניות כדיבדנד לכשיחולקו לבעל המניות. עוד יודגש, כי הכנסות חריגות של קרן להשקעות במקרקעין שאינן מהוות "הכנסה חייבת של בעלי המניות", יחויבו במס ברמת החברה בשיעור 60%.

15.5.3. בהתאם לאמור לעיל, ביחס להכנסות מהשכרה וממכירת מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה ובכפוף לכך שההכנסה הנדונה חולקה לבעלי מניות החברה בהתאם לתנאי החלוקה שבפקודה, כאמור בסעיף 15.3. לעיל, יחולו שיעורי המס הבאים על בעלי מניותיה של הקרן (המס ינוכה במקור):

15.5.3.1. יחיד - המס שיחול על הכנסה חייבת מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) וכן משבח ריאלי ממכירת מקרקעין דיור להשכרה יהא בשיעור של 20%.

- 15.5.3.2. חברה - המס שיחול על הכנסה חייבת מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) וכן משבח ריאלי ממכירת מקרקעין יהא בשיעור של 20%.
- 15.5.3.3. קופת גמל לגיל פרישה²¹ - פטורה ממס הן בגין הכנסות מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) והן במכירת המקרקעין.
- 15.5.3.4. קרן נאמנות פטורה - פטורה ממס הן בגין הכנסות מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) והן במכירת המקרקעין.
- 15.5.3.5. מוסד ציבורי²² - פטור ממס בגין הכנסות מדמי שכירות (הכנסות שוטפות), ומחצית פטור ממס בגין מכירת מקרקעין.

15.6. מועד חיוב במס בידי בעלי המניות
המועד בו הועברה ההכנסה החייבת לבעל המניות, יהא מועד החיוב במס, ללא קשר למועד הפקת ההכנסה בידי קרן להשקעות במקרקעין. כך לדוגמה, אם הכנסה הופקה בידי קרן להשקעות במקרקעין בשנת 2021, אך חולקה לבעל המניות בשנת 2022, הרי שההכנסה תיכלל במסגרת הדיווח על הכנסותיו לשנת 2022.

15.7. חריגים לעקרון השקיפות
הכנסה חייבת שהקרן אינה מחויבת לחלקה בהתאם לפקודה, תחויב במיסוי דו שלבי ככל שזו לא חולקה בפועל עד ליום 30 באפריל לאחר שנת המס בה נצמחה או הופקה; קרן ההשקעות במקרקעין תתחייב במס חברות בשנת הפקת ההכנסות ובעל המניות יתחייב במס בעת חלוקת הדיבידנד. הכנסות חריגות של קרן להשקעות במקרקעין שאינן מהוות "הכנסה חייבת של בעלי המניות" יחויבו במס בשיעור 60% ברמת הקרן.

15.8. מע"מ

15.8.1. "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה"

בגין השכרת דירות מגורים על ידי החברה לתקופה אשר אינה עולה על 25 שנים חל פטור ממע"מ בהתאם לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.

עסקאות של מכירת דירת מגורים לחברה בידי אדם שאינו חייב במס (כלומר אינו עוסק, מלכ"ר או מוסד כספי) פטורה ממע"מ. מכירת דירת מגורים כאמור אשר הושכרה למגורים על ידי קרן לדיור להשכרה - תהא פטורה ממע"מ, ובלבד שהושכרו על-ידי הקרן במשך חמש שנים לפחות וההכנסה ממכירתם לא הייתה הכנסה חריגה.

ככלל עסקאות של מכירת דירות מגורים לחברה בידי עוסק חייבות במע"מ, אולם מאחר והשכרת דירות המגורים על ידי החברה (לתקופה שאינה עולה על 25 שנים, כאמור) פטורה ממע"מ כאמור, החברה אינה יכולה לקזז את מס התשומות בגין פעילותה הכלכלית הנוגעת לרכישתן, לבנייתן והשכרתן של דירות מגורים ותשומות אלו ייחשבו כחלק מעלותו הכוללת של הפרויקט.

בהתאמה, מכירת דירות מגורים, שמס התשומות בגין רכישתן לא נוכה על פי דין, תהא פטורה ממע"מ.

21 כהגדרת המונח בסעיף 9(2)(ב) לפקודה - קופת גמל לקצבה, קופת גמל לתגמולים או קופת גמל לפיצויים.
22 כהגדרת המונח בסעיף 9(2)(ב) לפקודה.

15.8.2. "מקרקעין מניבים"

כלל, מכירה (לחברה ועל-ידי החברה) והשכרה של נכסים מניבים, שאינם נכללים בגדר "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", חייבת במע"מ עסקאות. כפועל יוצא, החברה רשאית לקזז את מס התשומות בגין פעילותה הכלכלית הנוגעת לרכישתם של מקרקעין מניבים.

15.9. הכנסות חריגות

"הכנסות חריגות" של קרן להשקעות במקרקעין יחויבו בשיעור מס של 23%⁷⁰ בלא זכאות לפטור לניכוי לזיכוי או לקיזוז.

הכנסות חריגות של קרן להשקעות במקרקעין שאינה הכנסה חייבת של בעלי המניות יחויבו במס בשיעור 60% בידי הקרן.

הכנסה חריגה של קרן להשקעות במקרקעין, הוגדרה בפקודה כדלהלן (להלן: "**הכנסות חריגות**"): :

15.9.1. הכנסה ממלאי עסקי

כל הכנסה (כולל שבח מקרקעין), למעט הכנסות אשר יפורטו להלן, העולה בסה"כ על 5% ממכלל הכנסותיה של הקרן להשקעה במקרקעין :

(א) הכנסות ממקרקעין מניבים (למשל, הכנסות מדמי שכירות), הכנסות ממקרקעין לצורכי דיור להשכרה (למעט מכירתם בנסיבות המפורטות בפקודה), הכנסות ממכירת זכויות בנייה במקרקעין שהיו מקרקעין מניבים ביום רכישתם (כך למשל, אם הקרן מכרה את זכויות הבנייה שנוצרו לה מאוחר יותר במקרקעין מניבים שהיו לה ביום רכישתם, הרי שתמורת המכירה תנוטרל ממבחן הכנסות החריגות).

(ב) הכנסות מניירות ערך הנסחרים בבורסה, ממלוות מדינה ומפיקדון. במסגרת זו יש לכלול הן את התשואה השוטפת ממכשירים אלה (ריבית, הפרשי הצמדה, דיבידנד) והן את התמורה ממכירת אותם מכשירים.

(ג) הכנסות שלפי סעיף 7 לחוק תיאומים בשל אינפלציה רואים אותן כהכנסות מעסק.

15.9.2. הכנסה ממכירת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" במתחם "צמוד פיקוח" (כפי שהתבאר לעיל), אם נמכרו טרם הסתיימה תקופה של 20 שנים לפחות שבה שימשו יחידות הדיור למטרת ההשכרה ובלבד שלא נמכרו בדרך של מכירתן למשכיר. החזקה במקרקעין מניבים אחרים בידי קרן לדיור להשכרה.

קרן לדיור להשכרה יכולה להחזיק בנוסף למקרקעין לצורכי דיור להשכרה גם מקרקעין מניבים אחרים. ההכנסה ממקרקעין מניבים, שאינם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, לא תיחנה מהטבות המס השונות הנוגעות להכנסה שהועברה לבעלי מניות ואשר הופקה ממקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה ו/או מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, כמפורט לעיל.

23 "קרן נאמנות פטורה" תחויב במס בשיעור של 10% ביחס להכנסות חריגות שייחוסו לה.

יצוין, כי בפקודה הוגדרו "הכנסות חריגות", החייבות בשיעורי מס גבוהים במיוחד, בין היתר, כהכנסות ממכירת מקרקעין שבהם 20 יחידות דיור לפחות שאושרו להשכרה למגורים ליותר מ-20 שנים ונמכרו כאשר חלפו פחות מ-20 שנים של השכרה מיום רכישתן או בנייתן, למעט, בין היתר, מכירה למשכיר שממשיך להשכיר את המקרקעין למגורים לטווח ארוך. כדי להגדיל את הסחירות של דירות אלו, על הרוכש להתחייב להשכיר לתקופה של 10 שנים נוספות, ובלבד שלפני המכירה לאותו רכש, הדירות הושכרו על-ידי הקרן למשך 10 שנים לפחות.

15.10. שיעור המס החל בחלוקת ההכנסה ממקרקעין מניבים שאינם מקרקעין לצרכי דיור להשכרה לבעלי מניות

להלן פירוט שיעורי המס אשר יחולו על בעלי המניות, בהתאם לסיווג ההכנסה ובהתאם לסיווגו של בעל המניות:

15.10.1. יחיד - המס שיחול על הכנסות מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) ועל הכנסות ממכירת מקרקעין, תוך פחות מארבע שנים ממועד רכישתם, הינו שיעור מס שולי בהתאם לסעיף 121 לפקודה. נכון לשנת המס 2023 שיעור המס השולי המרבי הינו 47% (ההכנסה לא תיחשב כהכנסה מיגיעה אישית). המס שיחול על רווח הון או שבח מקרקעין והכנסות בסכום הוצאות הפחת הינו 25%. המס שיחול על הכנסות חריגות הינו, ככלל, 70%.

15.10.2. חברה - המס שיחול על הכנסות החברה מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) ועל רווח הון או שבח מקרקעין הינו שיעור מס חברות בהתאם לסעיף 126 לפקודה. נכון לשנת המס 2023 שיעור המס הוא 23%. המס שיחול על הכנסות חריגות הוא 70%.

15.10.3. קרן נאמנות פטורה - המס שיחול על הכנסות מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) הינו שיעור מס החברות לפי סעיף 126(א) לפקודה. בגין רווח הון או שבח מקרקעין יחול פטור ממס, למעט ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה. המס שיחול על הכנסות חריגות הינו 60%.

15.10.4. קופת גמל לגיל פרישה - קופת הגמל תהיה פטורה ממס, למעט בגין הכנסות חריגות בגין תחויב במס בשיעור של 70%.

15.10.5. מוסד ציבורי - פטור ממס בגין הכנסות מדמי שכירות (הכנסות שוטפות), ומחצית פטור ממס בגין מכירת מקרקעין. בגין הכנסות חריגות יחול מס בשיעור 70%.

15.11. ניכוי מס במקור

ככלל, בעת תשלום ההכנסה החייבת של בעלי המניות שהם יחיד או חברה¹⁰⁰, תנכה החברה מס במקור כמפורט להלן:

15.11.1. משבח מקרקעין או מרווח הון, למעט ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, ומקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, וכן מהכנסה בסכום הוצאות הפחת - בשיעורים הקבועים בסעיף 91 לפקודה, או בסעיף 448 לחוק מיסוי מקרקעין, לפי העניין;

15.11.2. מהכנסה חייבת ממקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, לרבות שבח ריאלי ממכירת מקרקעין כאמור - בשיעור של 20%;

15.11.3. מהכנסות חריגות ינוכה מס בשיעור של 70%;

- 15.11.4. מ"הכנסה חייבת אחרת" - שיעור המס המרבי הקבוע בסעיף 121 (שיעור "מס שולי מרבי") או בשיעור מס אחר שקבע שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, או בשיעור המס הקבוע בסעיף 126(א) ("שיעור מס חברות"), לפי העניין ;
- 15.11.5. יובהר כי לגבי הכנסות אשר יתחייבו לפי שיעור המס השולי, כמפורט לעיל, תנכה החברה מס במקור לפי שיעור המס השולי המרבי, או בשיעור מס אחר שייקבע על ידי שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. טרם נקבעו הוראות על ידי שר האוצר כאמור.
- 15.11.6. בעלי מניות שיבקשו זאת, יוכלו לפנות לפקיד שומה בבקשה להקטנת שיעור הניכוי במקור כאשר הכנסותיהם אינם חייבות במס או חייבות במס בשיעור נמוך משיעור המס אותו החברה נדרשת לנכות במקור.

15.12. הוראות כלליות

חוק עידוד השקעות הון

פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון מעניק הטבות מס לבניינים להשכרה שקיבלו אישור של "בניין מאושר". בהתאם להוראות הפקודה, לא יחולו הטבות אלה על קרן להשקעות במקרקעין.

השגה וערעור

פקיד השומה או מנהל מיסוי מקרקעין רשאים לקבוע את ההכנסה החייבת של קרן להשקעות במקרקעין, ולשום את המס בו היא חבה וזאת גם לאחר העברת ההכנסה החייבת לבעלי המניות.

במקרה בו יוחלט להשיג, לערער או לערור על השומה שנקבעה לקרן להשקעות במקרקעין, תוכל הקרן להשקעות במקרקעין והיא בלבד לעשות זאת. בעל המניות יהא רשאי להשיג או לערער על ההשפעה שנוצרה להכנסתו בעקבות השומה שנקבעה לקרן, אך לא יוכל להשיג או לערער על השומה עצמה.

נכון למועד הדוח, החברה עומדת בכל התנאים והמגבלות שנקבעו בפקודה לסיווגה כקרן להשקעות במקרקעין. יצוין, כי בהתאם לבחינת החברה את מעמד נכסיה שהינם מקרקעין מניבים ומקרקעין מניבים בהקמה וכן בהתאם לדיווחי החברה לרשות המיסים ואישורים וקביעת שומות המס שקיבלה החברה, מהווים הנכסים מקרקעין לצורכי דיוור להשכרה.

16. הליכים משפטיים

למועד הדוח, החברה אינה צד להליכים משפטיים.

17. הסכמים מהותיים

17.1. הסכמים לרכישת פרויקטים

לפרטים אודות הסכמים בהם התקשרה החברה לרכישת יחידות דיור בא פרויקטים, ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון שצורף לתשקיף החברה וביאור 6-121(א) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2022 שצורפו לתשקיף החברה.

17.2. הסכם הניהול

לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול עם חברת הניהול, ראו סעיף 1.4 לעיל וביאור 12 לדוחות הכספיים וכן ראו את הסכם הניהול שמצורף כנספח 8א' לפרק 8 לתשקיף החברה.

17.3. הסכם עם גוף מוסדי להעמדת מסגרת אשראי

לפרטים אודות הסכם עם גוף מוסדי להעמדת מסגרת אשראי לצורך מימון פירעון הלוואות הגישור שניתנה ע"י תאגיד בנקאי ולצורך מימון יתרת התמורה לרכישת הנכס בקריית גת, ראו סעיף 12 לעיל.

17.4. הסכם עם עמידר לאכלוס פרויקט רנט איט הפרחים בקריית גת

ביום 21 במרץ הגיעו החברה ועמידר להסכמה עקרונית לאכלוס 76 יחידות במגדל **עבור חברי קיבוץ ארז מעוטף עזה**. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 24 במרץ 2024 (אסמכתא מס: 2024-01-030660) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

18. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה תשקיע בנכסים מתוך כוונה לשמר את מעמדה כקרן השקעות במקרקעין. על פי מדיניות ההשקעות הנוכחית של החברה, פעילות הקרן תתמקד בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, דהיינו, ייזום ורכישה של נדל"ן מניב להשכרה, תוך התמקדות בנכסי מגורים להשכרה, ובמטרה להתמקד במתחמים שלמים ונכסי נדל"ן הנלווים אליהם כגון: שטחים מסחריים, חנויות וכיו"ב, השכרתם ומתן שירותים הנלווים להשכרתם.

מטרת החברה הינה לייצר מכשיר השקעה בעל מתאם גבוה למגמות בשוק המגורים בישראל והתפתחות המחירים בו לאורך השנים קדימה, ובמסגרת זאת:

18.1. רכישה: בכפוף להיצע הנכסים המניבים למגורים בשוק ולשיעור התשואה שניתן להשיג מרכישתם/הקמתם, בכוונת החברה ליצור את פורטפוליו הנכסים באמצעות רכישה של נכסי נדל"ן מניב בדגש על תחום המגורים להשכרה.

רכישת יחידות דיור במיזם עשויה לשקף אף היא הנחה והטבות מס ממוצעות שבין 10% ל-15%. יצוין, כי בכוונת החברה לשאוף להגדיל את רכיבי ההנחה והטבות המס האמורים במחירי יחידות הדיור, ואולם יתכנו מקרים בהם תחליט החברה לבצע עסקאות רכישה בהן יהיו עשויים להיות גלומים רכיבי ההנחה והטבות המס נמוכים מהמפורט לעיל, בהתחשב בתנאי השוק ובנסיבות כל עסקה.

החברה תבחן נכסים, אשר בין היתר, יעמדו בתנאים הבאים:

18.1.1. תמהיל מגוון של נכסים ופרויקטים עם העדפה לפרויקטים מלאים. החברה תבחר תמהיל מגוון אשר יסתמך בעיקר על פרויקטים מלאים, אך יכלול גם דירות במקבצים המאפשרים ניצול יתרונות לגודל. המקרקעין שיירכשו לצורך הקמת פרויקטים יעמדו בתנאי הפקודה.

18.1.2. אזורי ביקוש. החברה תשאף לייצר פורטפוליו של נכסי מגורים בפריסה ארצית אשר ישקף בכללותו חשיפה רחבה לתחום המגורים, כאשר, ככל הניתן, תשאף החברה להתמקד באזורים בעלי ביקוש מבוסס (דוגמת מרכזי ערים - אך תוך ניסיון להתמקד בשכונות ספציפיות) או שלגביהם צופה החברה עלייה בביקוש בתקופה הקרובה ואשר קיימת בהם נגישות נוחה לשירותים ומוסדות שונים אשר החברה מזהה כבעלי חשיבות עבור קהל לקוחותיה הפוטנציאליים, ובכלל זה קרבה לשירותי בריאות, צירי תנועה ראשיים, תחבורה ציבורית, מוקדי תעסוקה ומוסדות השכלה גבוהה.

18.1.3. יכולת השבחה עתידית. תינתן עדיפות לנכסים בעלי פוטנציאל השאת ערך למשך זמן ממושך יותר מהנשקל בתחום הנדל"ן היזמי למגורים. כך, תפעל החברה באזורים אותם תזהה ככאלה שצפויה בהם התפתחות דמוגרפית, סוציו-אקונומית או נדל"נית בטווח של כ- 10 שנים, ובכלל זה באזורים הסמוכים לאזורי תעסוקה מתפתחים, באזורים שמצויים בסמוך לפתרונות תחבורה שעשויים להעלות את שווי הנכסים או באזורים שמצויים במוקד תב"עות ותוכניות שונות שעשויות לקדם את פיתוחם באופן מואץ.

18.1.4. השכרת הנכסים וממשק מול שוכרים: בכוונת החברה להחזיק בנכסים המניבים שתקים ושיירכשו על ידיה לתקופה ארוכה ולפעול להשכרתם לתקופות ארוכות יחסית. במסגרת זאת, בכוונת החברה לייצר פלטפורמה מתקדמת אשר תקל על ההתקשרויות מול השוכרים ועל הקשר השוטף עימם.

18.1.5. אספקת שירותים לשוכרים: בכוונת החברה לספק, באופן ישיר ובאמצעות קבלני משנה, שירותים מגוונים לשוכרים, דוגמת שירותי תחזוקה, אבטחה וניקיון, ועל ידי כך להעלות את כדאיות נכסיה המניבים של החברה בעיני השוכרים ובעיני שוכרים פוטנציאליים. במסגרת השירותים אותם בכוונת החברה להציע ללקוחותיה, מעוניינת החברה לבדל את השירותים המועמדים על ידיה בהשוואה לשכירות בשוק החופשי באמצעות יצירת "חוויית משתמש" ייחודית באופן שייצר ערך מוסף לשוכר בהתייחס לשימוש בנכס עצמו, לצרכיו השוטפים של השוכר ולניצול היתרון לגודל של הקרן וזאת במטרה שהערך המוסף יתורגם להגדלת שיעורי התפוסה ועליית מחירי ההשכרה ביחס למוצרים המתחרים בשוק.

18.2. פעילות בשוק ההון: מאחר שהחברה מחויבת לחלק לבעלי מניותיה את מרבית רווחיה לצרכי מס כדיבידנד ובשל המגבלות המוטלות עליה בנוגע להיקף ההלוואות שבאפשרותה ליטול, כמפורט בסעיף 13.1, ע"פ התקנות החברה מחויבת בגיוס הון ראשוני בשוק ההון ורישום מניות החברה למסחר בבורסה, זאת עד ליום 16 בספטמבר 2025. כמו כן החברה מעריכה כי בכפוף למצבו של שוק ההון, תידרש לגייס הון בבורסה או באמצעים אחרים, באופן שוטף, על מנת להגדיל את היקף עסקיה, להתפתח וליישם אסטרטגיה של צמיחה מתמדת.

18.3. מימון: החברה מעריכה כי לצורך מיצובה כחברה יציבה וסולידית, שיעור המינוף המקסימלי של החברה, בכל עת, לא יעלה על הנמוך מבין 70% או השיעור הקבוע בפקודה ביחס לקרנות השקעה במקרקעין.

18.4. הגדלת הפורטפוליו: יעד החברה הינו להמשיך בהגדלת היקף נכסיה תוך הוספת מאות יחידות דיור בשנים הקרובות בשלבי בשלות שונים.

האמור בסעיף 18 זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס על שאיפות, יעדים והערכות של החברה, אשר אין ודאות כי יתקיימו בפועל ומשכך אין ביכולתה של החברה להעריך או להבטיח כי שיעור התשואה על השקעותיה או פרופיל הסיכון שלהן יהיה כמתואר לעיל. מבלי לגרוע מכלליות האמור, שינויים עתידיים אפשריים באילו מהגורמים עליהם מבוססים היעדים, ההערכות והשאיפות כאמור לעיל, או שינויים במדיניות ההשקעות של החברה או באסטרטגיה העסקית שלה, עשויים להשפיע באופן מהותי על ההערכות המצוינות לעיל. בין היתר, עשויות ההערכות האמורות להיות מושפעות משינויים במחירי רכישת קרקעות, שינויים בשיעור הרווח היזמי המקובל בתחום המגורים, שינויים ברמת הסיכון המיוחסת לפעילות החברה ונכסיה, שינויים במגבלות החלות על תנאי

שיווק נכסי הדיור להשכרה (לרבות תקופות ההחזקה המינימלית של נכסים כאמור), שינויים בעלויות הבנייה, שינויים במחירי השכירות בישראל, ובמקובלות בתחום השמאות וכן שינויים בתוצאות הפעילות הכלכלית בישראל, קצב התקדמות שיווק הדירות ושיעור אכלוסן בטווח הבינוני ארוך וקצב התקדמות הקמת הפרויקטים. כמו כן, ההערכות האמורות בסעיף זה לעיל עשויות להיות שונות מהותית במקרה של התממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 להלן. לאור האמור לעיל, אין ביעדי התשואה המצוינים לעיל או ביעדי תמחיל הנכסים או הסיכון המפורטים לעיל משום התחייבות כלשהי של החברה לעמידה בהם או מצג של החברה.

19. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

להערכת החברה במהלך השנה הקרובה היא צפויה לקבל יחידות דיור נוספות בפרויקט מוריה אטריום במודיעין ופרויקט הפרחים בקרית גת אשר נרכש על ידה ולפעול להשכרתן לשוכרים. כמו כן, החברה תמשיך לבחון הזדמנויות לרכישה של פרויקטים נוספים.

התוכניות, התחזיות, הערכות והנחות החברה האמורים בסעיפים 18-19 לעיל, לרבות בקשר עם הצפי לשנה הקרובה, אסטרטגיית החברה ויעדיה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של חברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ואף שונה מהותית מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 22 להלן.

20. חמשת בעלי המניות בעלי שיעור ההחזקה הגבוה ביותר בחברה

למיטב ידיעת החברה, חמשת בעלי המניות בעלי שיעור ההחזקה במניות החברה הגבוה ביותר, נכון לתאריך הדוח, הינם כמפורט להלן:

שם בעל המניות	מספר מניות	שיעור החזקה בהון ובזכויות ההצבעה	שיעור החזקה בהון ובזכויות ההצבעה בדילול מלא
IBI Management Trust בנאמנות עבור יסלון עיני פוקס (רנט איט) בע"מ	60,000	21.68%	20.65%
פועלים אקוויטי בע"מ	55,357	20%	19.05%
קבוצת כלל ²⁴	55,357	20%	19.05%
קבוצת עמיתים ²⁵	55,357	20%	19.05%
יובל כהן ²⁶	20,000	7.23%	6.88%

²⁴ "קבוצת כלל" - כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ ו- עתודות - קרן פנסיה לשכירים ועצמאיים בע"מ.

²⁵ "קבוצת עמיתים" - מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ - ניהול מיוחד ו-קרן מקפת מרכז פנסיה ותגמולים א.ש. בע"מ - ניהול מיוחד.

²⁶ דירקטור בחברה.

לפרטים אודות בעלי המניות האמורים, ראו דיווח מיידי מיום 13 בספטמבר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-106707) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

21. עמידת החברה בדרישות לעניין מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין

הפקודה קובעת כי קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים בסעיף 13.1 לעיל. החברה בדעה כי מתקיימים על ידה כל התנאים הדרושים לקבלת מעמד של קרן להשקעות במקרקעין על פי הפקודה והיא נחשבת לקרן להשקעות במקרקעין לכל דבר ועניין. לאישור רואי החשבון של החברה לגבי קיום התנאים המפורטים בסעיף 13.1 לעיל על ידי החברה, ראו נספח א' המצורף לדוח תקופתי זה.

22. דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, החברה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

22.1. גורמי סיכון מקרו-כלכליים

(א) הרעה במצב המשק בישראל

הואיל וכל פעילות החברה מתבצעת בישראל, הרי שלמצב המשק הישראלי ישנה השפעה על פעילות החברה ותוצאותיה. הרעה כלכלית במצב המשק עשויה להקטין את הביקוש לשכירות של יחידות דיור ועשויה אף להגדיל את הסיכוי בפיגור בגביית כספים משוכרי דירות אשר נדרשים בתשלום דמי שכירות חודשיים.

(ב) שינויי אינפלציה וריבית

החברה חשופה לשינויים בשערי הריבית והאינפלציה בגין מקורות המימון להשקעות בתחום פעילותה. לשינויים בשערי האינפלציה יש גם השפעה על התחייבויותיה בגין יחידות הדיור שהיא רוכשת. שינויים קיצוניים בשיעורי הריבית בישראל עשויים להשפיע על שווי הנכסים של החברה ועל התחייבויותיה. ככל שיעלו או ירדו שיעורי הריבית עשוי הדבר להשפיע על הביקוש לדירות וכן צפויה השפעה על הוצאות המימון של החברה. כמו כן, שינוי קיצוני בשיעורי הריבית עשוי להפחית את כדאיות האלטרנטיבה של השקעה בנדל"ן למגורים על פני השקעות אחרות. להשפעות שינויי אינפלציה וריבית על פעילות החברה, ראו סעיף 3.2.3 לעיל.

(ג) מצב מדיני ובטחוני

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על ענף הנדל"ן בישראל. החמרה משמעותית של המצב עלולה לגרום לעיכובים בעבודות הבנייה ולדחיית מסירת הדירות לחברה, לעלייה בעלויות המימון, לירידה בביקושים לשטחים המיועדים לדיור ולהשכרה ולהתייקרות עלויות הנכסים והעבודה. להשפעות מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה, ראו סעיף 3.1 לעיל.

(ד) מדד תשומות הבניה

עליה במדד תשומות הבניה עשוי להביא לעליה במחירי הדיור למגורים, לרבות התשלומים העתידיים בפרויקטים בהם נרכשו יחידות דיור ובכך להביא לפגיעה ברווחי החברה.

(ה) שוק ההון

בכוונת החברה לממן את פעילותה באמצעות גיוס חוב. במקרה של ירידה באטרקטיביות של שוק ההון בעיני המשקיעים ו/או ירידה בהיקפי הפעילות בשוק ההון עשויה החברה להיתקל

בקשיים בגיוסי הון ו/או חוב (לרבות גיוס חוב מתאגידים פיננסיים) נוספים, כך שבין היתר, הדבר עשוי לגרום לעליה בעלויות גיוסי הון ו/או חוב ועד כדי פגיעה באפשרויות הגיוס של החברה ומשכך עשויה החברה שלא לעמוד ביעדיה העסקיים, בצפי התפתחותה ובביצוע תשלומים עבור נכסים שנרכשו על ידי החברה וטרם שולמה מלוא התמורה בגינם.

22.2. גורמי סיכון ענפיים

(א) מדיניות ממשלתית

בישראל קיימת מצוקת דיור ועל כן, ממשלות ישראל השונות גיבשו מדיניות התומכת בקידום נדל"ן להשכרה. ככל שיחולו שינויים במדיניות זו, עשוי הדבר לפגוע בתוצאות פעילות החברה ובהוצאת פרויקטים עתידיים. כמו כן, לשינויים במדיניות הממשלה בנוגע לשיווק קרקעות, תמריצים לרוכשי ושוכרי דירות, הליכי תכנון ובניה, ריבית על משכנתאות וכיו"ב, השפעה מהותית על הפעילות בתחום המגורים בכלל והמגורים להשכרה בפרט.

(ב) ירידה במחירי השכירות

ירידת הביקוש לדירות למגורים במשולב או בנפרד עם החרפת התחרות על ידי משכירים קיימים ו/או פוטנציאלים, עלולה להביא לשחיקה בדמי השכירות של החברה ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות.

(ג) ירידה במחירי הדירות

ירידה במחירי הדירות עלולה להביא לשחיקה בשווי הנכסים של החברה ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות.

(ד) ירידה בכושר התשלומים של השוכרים

גורם סיכון זה עלול להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים או לחילופין עלול להביא לסיום הסכמי שכירות ו/או לפינוי שוכרים מנכסים.

(ה) מימון ענף הנדל"ן

רכישה של יחידות דיור בהיקפים גדולים כרוכה בעלויות גבוהות הדורשות מימון חיצוני נוסף על ההון העצמי. על מנת להוציא אל הפועל פרויקטים עתידיים, בכוונת החברה להתקשר עם תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים למימון הפרויקטים. שינויים רגולטוריים שמשמעותם הינה הקשחת תנאי המימון על ידי אותם גופים פיננסיים עשויים להשפיע על תוצאות החברה עקב הגדלת עלויות המימון ואף עלולים להביא את החברה לקושי תזרימי ועיכוב בהוצאה לפועל של פרויקטים.

(ו) זמינות חומרי גלם וכח אדם

מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבניה כגון מחירי בטון, מלט וברזל חשופים לתנודות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, העלולות להשפיע על ייקור בעלויות הבניה, ובכך להשפיע על תוצאותיה של החברה בעתיד. בנוסף, זמינות העובדים באתרי הבניה תלויה בעובדים זרים (כולל משטחי יהודה ושומרון) ומושפעת מסגרים המוטלים על שטחים אלה מעת לעת וממדיניות הממשלה בדבר היתר לכניסת עובדים זרים.

(ז) שינויי חקיקה ותקינה

לשינויים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי על תחום השכרת נכסי מגורים, עשויה להיות השפעה על פעילותה של החברה ועל תוצאותיה.

22.3. סיכונים ייחודיים לחברה

(א) צורך "בחינוך השוק"

שוק הדיור בישראל מתאפיין בשיעורי בעלות גבוהים על נכסים, כאשר שכירות אינה בהכרח נתפסת כאלטרנטיבה או כדרך חיים. סיכויי הצלחתה של החברה יושפעו גם מהשרשתו של שינוי תפיסתי לפיו שכירות ארוכת טווח יכולה להוות אלטרנטיבה ראויה למגורים.

(ב) חדשנות החקיקה והשינויים בה

תיקון 222 לפקודה נכנס לתוקפו ביוני 2016 ונכון למועד זה טרם נצטברו לגביו פסיקה והנחיות מקצועיות המפרשות ומבהירות את הוראותיו. משכך, קיימת אי-ודאות מסוימת בנוגע לפירוש הוראותיו על ידי הרשויות הרלוונטיות. כמו כן, תיקונים ושינויים בנוגע לקרנות להשקעות במקרקעין, מעמדן וההתייחסות אליהן, עלולים להביא לפגיעה בחברה, בפעילותיה ובתוצאותיה.

(ג) אובדן מעמד קרן להשקעות במקרקעין

במקרה של אי עמידה בהוראות הפקודה החלות על קרן להשקעות במקרקעין, לרבות תנאים הניתנים לתיקון ואשר לא תוקנו במועד, יישלל מעמד החברה כקרן להשקעות במקרקעין והיא תידרש לשלם מס על רווחיה, בנוסף למס אשר יוטל על המשקיעים בעת קבלת רווחיהם. 27.

(ד) תחרות עתידית

החברה עשויה להיות מושפעת מפעילותם של שחקנים נוספים בתחום הפעילות, אשר עשויים להשפיע על יכולת החברה לאתר ולרכוש נכסי דיור להשכרה.

(ה) סיכון תדמית ומוניטין

פעילות החברה כוללת אינטראקציה שוטפת עם גורמים פרטיים אשר תכלול, בין היתר, חתימה על הסכמי שכירות אישיים, השכרת דירות וקבלת התחייבויות ותשלומים. לאור אופי פעילות החברה, ייתכנו מקרים של אי עמידה בהסכמי השכירות מצד השוכרים כך שהחברה תצטרך לנקוט, בין היתר, בצעדי פינוי מהמושכר ומימוש ערבויות כנגד. על כן, אופי פעילות שכזה, במקרים מסוימים, עלול לפגוע במוניטין המקצועי של החברה, בפעילותה ובתוצאותיה.

(ו) פיקוח על שכר דירה

חלק שאינו משמעותי משכר הדירה שהחברה רשאית לגבות בפרויקטים עלול להיות מפוקח ואינו בשליטתה, הוא צמוד למדד, אך חשוף לשינויים ועדכונים מצד הרגולטור ואינו בהכרח צמוד לשינויים בשוק.

27 ככל והחברה לא תתקן את הליקויים בפרק הזמן הנדרש, הרי שהיא תידרש להשלים את מס הרכישה לשיעור מס רכישה מלא ובעלי המניות ימוסו כבכל חברה רגילה (מיסוי דו שלבי). לפרטים נוספים, ראו סעיף 13.1 לעיל.

(ז) רכישת נכסים כפופה לאישורים רגולטוריים

במסגרת מאמצי החברה להרחבת הפורטפוליו של נכסיה, בכוונתה לפעול לרכישת נכסים אגב מכרזים ציבוריים. ו/או לרכוש נכסים מגורמים שיזמו פרויקטים במסגרת מכרזים ציבוריים ו/או בסיוע חוק עידוד השקעות הון. ההשתתפות ו/או מימוש הזכיה ו/או העברת זכויות לידי החברה כפופים לאישורים רגולטוריים שונים. אי קבלת אישורים אלה עשויה להאט את קצב התקדמות הרחבת פורטפוליו החברה.

(ח) תוצאות שינוי שליטה בחברה

נכון למועד הדוח, בחלק ממסמכי המימון של החברה נכללו הוראות המקנות למממנים זכויות מסוימות (לרבות העמדה לפירעון מיידי) במקרה של שינוי בשליטה בחברה (לרבות מקרה בו כל עוד הלווה הינה חברה פרטית - אם מי מבעלי המניות הבאים ירד משיעור החזקה של 10% בלווה (למעט עקב כניסת משקיע/ים ללווה לפי שווי חברה ללווה שלא יפחת מ- 200 מיליון ש"ח) ללא אישור מראש ובכתב: פועלים אקוויטי בע"מ לרבות כל גוף בשליטת בנק הפועלים בע"מ; קבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ (לרבות כלל פנסיה וגמל בע"מ); קבוצת "עמיתים" (מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ וקרן מקפת מרכז לפנסיה ותגמולים אגודה שיתופית בע"מ, וכל קרן פנסיה אחרת המנוהלת על ידי "עמיתים", יחד)).

(ט) התניות פיננסיות

החברה התחייבה לעמוד בהתניות פיננסיות ו/או התניות אחרות מול גופים מממנים, לרבות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה. אי עמידה בהתניות אלה עלולה להקנות לגורם המממן זכות להעמיד את ההלוואות שנטלה החברה לפירעון מיידי, וכן להקשות על החברה לקבל הלוואות חדשות מגופים מממנים נוספים בעתיד. לפרטים אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, ראו סעיף 4 לחלק א' לפרק ב' להלן.

(י) מימון תזרים המזומנים

לחברה יהיה צורך בהשגת מימון להשלמת צרכים של תזרימי המזומנים, בעיקר הון עצמי, לאור הפרשי המועדים בין מועדי התחייבויות החברה לתשלומים לזמים שמהם נרכשים הפרויקטים ויחידות הדיוור, לבין מועדי איכלוס הדירות ו/או מכירתן. מימון זה מותנה ביכולת החברה לגייס בעתיד הון ו/או חוב בדרך של הנפקה של ניירות ערך לציבור ו/או קבלת הלוואות ממוסדות פיננסיים ו/או במכירת דירות.

22.4. בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון המהותיים של החברה, כפי שתוארו לעיל, על פי טיבם (סיכונים מקרו-כלכליים, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לחברה) ואשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי השפעתם, ככל שיתרחשו, על עסקי החברה בכללותה (השפעה גדולה, בינונית וקטנה):

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
מועטה	בינונית	גדולה	
			גורמי סיכון מקרו-כלכליים
+			הרעה במצב המשק בישראל
		+	שינויי אינפלציה וריבית
+			מצב מדיני בטחוני
	+		מדד תשומות הבניה

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
מועטה	בינונית	גדולה	
		+	שוק ההון
גורמי סיכון ענפיים			
		+	מדיניות ממשלתית
		+	ירידה במחירי השכירות
		+	ירידה במחירי הדירות
+			ירידה בכושר תשלום השוכרים
		+	מימון ענף הנדל"ן
	+		זמינות חומרי גלם וכח אדם
		+	שינויי חקיקה ותקינה
סיכונים ייחודיים לחברה			
+			צורך "בחינוך השוק"
		+	חדשנות החקיקה והשינויים בה
		+	אובדן מעמד קרן להשקעות במקרקעין
	+		תחרות עתידית
	+		סיכון תדמית ומוניטין
		+	פיקוח על שכר דירה
	+		רכישת נכסים כפופה לאישורים רגולטוריים
+			תוצאות שינוי שליטה בחברה
		+	עמידה בתניות פיננסיות
		+	מימון תזרים מזומנים

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון לעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה, הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוססת על המידע הקיים בחברה נכון למועד דוח זה וכן כוללת הערכות וניתוח של החברה. השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות מהערכותיה של החברה, אף באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם בהכרח בשליטת החברה. כמו כן, החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה, אף באופן מהותי, מהערכותיה של החברה.

דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנת 2023

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 (להלן: "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה.

נכון למועד זה החברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות הדוחות. דירקטוריון החברה אישר את אימוץ מלוא ההקלות המפורטות בתקנות הרלוונטיות לתאגיד קטן שהנפיק תעודות התחייבות לציבור, קרי לעניין סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי - 20%, צירוף דוחות כספיים של חברה כלולה לדוחות ביניים - 40% וכן לעניין היעדר החובה לצרף דוח על אפקטיביות הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון מבקר על הבקרה הפנימית.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

כללי

1. החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני 1 לפקודה. קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית היא החזקה וניהול של נדל"ן מניב, כגון דירות מגורים להשכרה, משרדים, מרכזים מסחריים ויזמות בתחום הנדל"ן. בנוסף, קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מס ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה. החברה תשקיע בנכסים מתוך כוונה לשמר את מעמדה כקרן השקעות במקרקעין.

2. לפרטים אודות תיאור הסביבה העסקית השפעתה על פעילות החברה, לרבות השפעות מלחמת חרבות ברזל, אינפלציה וריבית על החברה, ראו סעיף 3 לפרק א' לעיל.

3. מידע בדבר אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח

3.1. ביום 4 בינואר 2024, הושלם רישום זכויות החכירה בנכס בכרמיאל (כהגדרתו "הנכס המשועבד" בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה, על שם החברה (חלף על שם צמח המרמן בע"מ) בספרי רשות מקרקעי ישראל. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 5 בינואר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-002577) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) וכן סעיף 1.5.1 לפרק א' לעיל.

3.2. ביום 29 בינואר 2024, התקשרה החברה עם גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ, צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה (בסעיף 3 זה: "המוכר"), בעסקה הכוללת הסכם לרכישת פרויקט הנמצא בשלבי גמר בנייה והכולל 120 יחידות דיור למגורים ומשרדים בשטח עיקרי של כ- 217 מ"ר בשכונת מוריה במודיעין-מכבים-רעות, בתמורה לסך של 250 מיליון ש"ח. מועד המסירה הצפוי של הפרויקט הוא ביום 30 ביוני 2024.

בד בבד להסכם הרכישה כאמור, החברה התקשרה בהסכם השקעה לפיו ישקיע המוכר בחברה סך של 14,999,000 ש"ח בתמורה להקצאה של 14,999 מניות רגילות של החברה אשר היוו עם הנפקתן כ- 5.1% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא.

לאחר מועד הדיווח, במהלך חודש מאי השלימה החברה את רכישת הנכס, והחלה בשווק הנכס. כמו כן, במהלך חודש יוני החלה באכלוס הפרויקט. נכון למועד הפרסום חתמה על 117 חוזים מחייבים

לפרטים נוספים אודות העסקה, ראו דיווח מיידי מיום 30 בינואר 2024 ומיום 27 במאי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-011382 ו- 2024-01-052039, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) וכן סעיף 1.5.2 לפרק א' לעיל.

3.3. בהמשך להקצאת המניות למוכר כאמור בסעיף 3.2 לעיל, ובהתאם להתחייבויות החברה מכוח הסכמי השקעה בין החברה לבין פועלים אקוויטי, קבוצת כלל וקבוצת עמיתים, ביום 29 בינואר 2024 הוקצו לכל אחד מבין פועלים אקוויטי, קבוצת כלל וקבוצת עמיתים, 7,500 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע"ג כ"א של החברה, על מנת לשמר את שיעור ההחזקה של כל אחד מבין פועלים אקוויטי, קבוצת כלל וקבוצת עמיתים במניות החברה על כ- 20%. לפרטים נוספים על הסכמי ההשקעה בין החברה לבעלי מניותיה, ראו סעיף 3.3.1 לתשקיף החברה.

3.4. בנוסף, בהמשך לאמור בסעיף 3.4(7) לפרק 3 לתשקיף החברה בדבר התחייבות החברה להעניק לחברת הניהול זכות לרכישת מניות ו/או אופציות של החברה, בשיעור של חמישה אחוזים (5%) מכמות המניות ו/או האופציות שתנפיק החברה לצדדים שלישיים מעת לעת, ובהמשך לעסקת ההשקעה עם המוכר כאמור בסעיף 3.2 לעיל, ביום 29 בינואר 2024 הוקצו לחברת הניהול 1,875 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל- 1,875 מניות רגילות של החברה.

לפרטים נוספים בדבר ההקצאות המתוארות בסעיפים 3.2-3.4 לעיל, ראו דיווחים מיידיים מיום 2 בפברואר 2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-013212 ו- 2024-01-013215) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

3.5. ביום 5 בפברואר 2024 התכנסה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה - לפרטים, ר' תקנה 29 לפרק ד' להלן.

3.6. בהמשך למפורט בדיווח מיידי מיום 30 בינואר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-011382) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "הדיווח המיידי מיום 30 בינואר 2024"), שעניינו התקשרות החברה בעסקה הכוללת, בין היתר, הסכם לרכישת פרויקט הכולל 120 יחידות דיור למגורים ומשרדים בשטח עיקרי של כ- 217 מ"ר בשכונת מוריה בעיר מודיעין-מכבים-רעות (להלן בסעיף 4.4 זה: "הפרויקט") ולצורך מימון יתרת התמורה בגין הפרויקט, כהגדרתה בסעיף 4.4 לדיווח המיידי מיום 30 בינואר 2024, ביום 26 במאי 2024 התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי (להלן: "הסכם ההלוואה" ו- "המלווה", בהתאמה), לפיו יעמיד המלווה לחברה הלוואה על סך כולל של כ- 190 מיליוני ש"ח, אשר פירעונה מובטח, בין היתר בשעבוד הפרויקט. במועד זה (26 במאי 2024), קיבלה החברה לחזקתה את הפרויקט ושילמה את יתרת התמורה בגינו כאמור¹. להערכת החברה, אכלוס הפרויקט צפוי להתחיל בחודש יולי 2024, כאשר למועד הדוח, התקשרה החברה ב- 82 חוזים מחייבים עם דיירים, זאת בנוסף ל-16 בקשות הרשמה להתקשרות בחוזה שכירות נוספים. לפרטים נוספים אודות הסכם מסגרת האשראי ואודות הפרויקט, ראו דיווח מיידי מיום 27 במאי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-052039) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה), וכן ראו סעיף 6.6 להלן, בהתאמה.

¹ זאת בקיזוז 14,999 אלפי ש"ח שהתחייב המוכר בעסקה להשקיע בתמורה להקצאת מניות החברה, כמפורט בסעיף 10 לדיווח המיידי מיום 30 בינואר 2024.

3.7. ביום 21 במרץ 2024 השלימה החברה את רכישתו של מגדל מגורים הכולל 119 יחידות דיור בשכונת הפרחים בקרית גת בתמורה לסך כולל של 180 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ) לא כולל הפרשי הצמדה המסתכמים לסך של 7 מ"ח, וקיבלה לחזקתה את המגדל. לפרטים נוספים אודות העסקה ואודות הנכס, ראו בהתאמה באור 6 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 שצורפו לתשקיף החברה וכן ראו סעיף 4.6.6.2 לפרק א' לעיל.

בהמשך לאמור לעיל, ביום 21 במרץ 2024 הגיעו החברה ועמידר להסכמה עקרונית לאכלוס 76 יחידות דיור במגדל, עבור מפוני קיבוץ ארז מעוטף עזה וביום 10 באפריל 2024, התקשרו החברה ועמידר בהסכם מחייב. כמפורט בסעיף 1.5.3 לפרק א' לעיל.

לאחר מועד הדיווח, בחודש יולי 2024, הודיעה מנהלת תקומה בעבור חברי קיבוץ ארז כי הם מסיימים את ההתקשרות עם החברה. במהלך חודש אוגוסט 2024, בהתאם להסכם צפויה החברה לקבל את תשלום דמי השכירות עד לסוף חודש נובמבר 2024, ככל שיושכרו הדירות שיתפנו ייגרע חלקן מהמשך התשלום.

לאור הודעת מנהלת תקומה בעבור חברי קיבוץ ארז, החלה החברה בשווק הדירות המתפנות וחתמה על חוזי שכירות מחייבים נוספים עם שוכרים חדשים. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים חתמה החברה על 22 חוזי שכירות ובקשות להשכרה חדשים מהדירות שהתפנו בקרית גת.

3.8. במועד השלמת הרכישה עדכנה החברה את השווי ההוגן של הנכס בקרית גת לסך של כ-195.4 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת השווי של הנכס בקרית גת למועד הרכישה אשר בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות משולב עם גישת ההשוואה ובהתאם כללה החברה ירידה בשווי ההוגן במועד הרכישה בסך של כ-7.6 מיליון ₪.

3.9. לאחר תקופת הדוח, ביום 5 במאי 2024, הוקצו מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ כ"א של החברה (להלן: "**מניות רגילות**"), למשקיעים, בהתאם למפורט להלן:

3.9.1. הסכם השקעה עם מר יאיר עיני, צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה (להלן: "**מר עיני**"), לפיו מר עיני ישקיע בחברה סך של 2,000,000 ש"ח, בתמורה להקצאה של 2,000 מניות רגילות של החברה אשר היוו עם הנפקתן כ- 0.67% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ- 0.64% בדילול מלא).

3.9.2. הסכם השקעה עם יסלזון השקעות בע"מ (להלן: "**יסלזון השקעות**"), חברה בבעלותו של מר בנימין יסלזון, בן משפחתו של מר יהונתן מיכה יסלזון שהינו דירקטור בחברה, לפיו יסלזון השקעות תשקיע בחברה סך של 2,000,000 ש"ח, בתמורה להקצאה של 2,000 מניות רגילות של החברה אשר היוו עם הנפקתן כ- 0.67% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ- 0.64% בדילול מלא). לפרטים נוספים אודות יסלזון השקעות, ראו דיווח מיידי מיום 6 במאי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-044095) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

3.9.3. הסכם השקעה עם שרון תוסייה-כהן בע"מ (להלן: "**תוסייה-כהן**"), חברה בבעלותו של מר שרון תוסייה-כהן, דירקטור ומנכ"ל החברה, תוסייה-כהן תשקיע בחברה סך של 1,000,000 ש"ח, בתמורה להקצאה של 1,000 מניות רגילות של החברה אשר היוו עם הנפקתן כ- 0.34% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ- 0.32% בדילול מלא). לפרטים נוספים אודות תוסייה-כהן, ראו דיווח מיידי מיום 6 במאי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-044092) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

3.9.4. תיקון להסכם השקעה מיום 15 במרץ 2022 עם מר יובל כהן, דירקטור בחברה, לפיו מר כהן יגדיל את התחייבות ההשקעה שלו בסך של 3,000,000 ש"ח, בתמורה להקצאה של 3,000 מניות רגילות של החברה אשר היוו עם הנפקתן כ- 1.01% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ- 0.96% בדילול מלא). לפרטים נוספים על הסכם ההשקעה המקורי בין החברה לבין מר כהן, ראו סעיף 3.3.1 לתשקיף.

3.9.5. בהמשך להקצאות המתוארות בסעיפים 4.3.1-4.3.4 לעיל, ובהתאם להתחייבויות החברה מכוח הסכמי השקעה בין החברה לבין בעלי מניותיה שהינם משקיעים מוסדיים², ביום 5 במאי 2024 הוקצו לכל אחד מבין פועלים אקוויטי, קבוצת כלל וקבוצת עמיתים, 4,000 מניות רגילות של החברה, על מנת לשמר את שיעור ההחזקה של כל אחד מבין פועלים אקוויטי, קבוצת כלל וקבוצת עמיתים במניות החברה על כ- 20%. לפרטים נוספים על הסכמי ההשקעה בין החברה לבעלי מניותיה, ראו סעיף 3.3.1 לתשקיף.

בנוסף, בהמשך להקצאות המתוארות בסעיפים 4.2.1-4.2.5 לעיל ובהמשך לאמור בביאור 6.א.15. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 שצורפו לדוח התקופתי, בדבר התחייבות החברה להעניק לחברת הניהול זכות לרכישת מניות ו/או אופציות של החברה, בשיעור של חמישה אחוזים (5%) מכמות המניות ו/או האופציות שתנפיק החברה לצדדים שלישיים מעת לעת, ביום 5 במאי 2024 הוקצו לחברת הניהול 1,000 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל- 1,000 מניות רגילות של החברה.

לפרטים נוספים על ההקצאות המתוארות בסעיף 4.3 זה, ראו דיווחים מיוחדים מיום 6 במאי 2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-043546 ו- 2024-01-043552) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

² "המשקיעים המוסדיים" – כל אחד מבין פועלים אקוויטי בע"מ (להלן: "פועלים אקוויטי"), כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ ו- עתודות - קרן פנסיה לשכירים ועצמאיים בע"מ (להלן יחד: "קבוצת כלל"), מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ – ניהול מיוחד ו- קרן מקפת מרכז פנסיה ותגמולים א.ש. בע"מ – ניהול מיוחד (להלן יחד: "קבוצת עמיתים").

ניתוח המצב הכספי, תוצאות הפעילות ותזרימי המזומנים

4. המצב הכספי

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון לשינויים
	2023	2022	
נכסים			
מזומנים ושווי מזומנים	25,992	13,688	עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מקריאה חמישית לכסף מהמשקיעים
נכסים שוטפים אחרים	461	11	עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע הוצאות על תשקיף החברה
נדל"ן להשקעה מניב	151,700	0	עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מרכישת הנכס בכרמיאל
נדל"ן להשקעה בהקמה ור"ק, פקדון ז"א	*253,173	115,418	עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מתשלומים על חשבון פרויקטים נדל"ן בהקמה
אשראי ז"א וז"ק (כולל חלויות שוטפות) מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	216,327	63,309	עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מהלוואה ואג"ח השימשו לתשלום נדל"ן להשקעה ונדל"ן מניב
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	*218,137	65,788	עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מהשקעות הון בעלים וגידול בשווי ההון של נכס נדל"ן להשקעה

5. תוצאות הפעילות

להלן הסברים להתפתחויות שחלו ביחס לסעיפי דוח רווח והפסד העיקריים מתוך הדוחות הכספיים של החברה (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון לשינויים שבין שנת 2022 לבין שנת 2023
	2022	2023	2022	2023	
הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים	1,560	-	1,905	-	הגידול בתקופה נובע מהכנסות בגין נדל"ן להשקעה מניב
עלות השירותים והוצאות אחזקה	139	-	169	-	הגידול בתקופה נובע מהוצאות בגין נדל"ן להשקעה מניב
שינוי בשווי הוגן של נדלן להשקעה	(3,722)	-	13,629	-	הקיטון נובע מעדכון שווי הוגן להשקעה
הוצאות שיווק ופרסום	339	23	339	23	הגידול בדוח בגין תחילת שוק פרויקט קרית גת
הוצאות הנהלה וכלליות	216	60	1,037	276	עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מהוצאות משפטיות והוצאות התשקיף
דמי ניהול (רעיוניים) לחברת הניהול	639	438	1,928	438	עיקר השינוי בתקופה נובע מגידול בנכסי החברה
הוצאות בגין הענקת אופציות לחברת הניהול	-	4312	-	4,312	הוצאה חד פעמית
סה"כ רווח/(הפסד) מפעולות	(3,495)	(4,833)	12,061	(5,049)	
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו*	((1,152))	17	(1,874)	32	עיקר השינוי בתקופה נובע מהיוון ריבית אגרות החוב (סדרה א') של לנכסים
רווח (הפסד) מפעילות מיוחס לבעלים של החברה ורווח כולל לתקופה	(4,499)	(4,816)	10,396	(5,032)	עיקר הגידול נובע מעליית ערך נדל"ן להשקעה

* לחברה הוצאות מימון בגין אשראי ספיציפי לנכסים ובגין אגרות החוב ששמשו לרכישת הנכס בכרמיאל. בהתאם לתקן IAS 23 החברה מהוונת הוצאות מימון

לנכסים כשירים (נכסים בהקמה בקריית גת ונתניה).

להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים ושימושם (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון לשינויים שבין שנת 2022 לבין שנת 2023
	2022	2023	2022	2023	
סה"כ תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	*136	(985)	4,800	(*1,732)	עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע משינויי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(*27,977)	(433)	(114,141)	((*268,023))	עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מהשקעות בנדל"ן להשקעה
אחר, נטו	2,894	0	0	2,906	-
סה"כ תזרימי מזומנים לפעילות השקעה	(*30,871)	(433)	(114,141)	((*270,929))	עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מהשקעות בנדל"ן להשקעה
קבלת (פירעון) אשראי לז"ק וז"א מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים וגיוס חוב	0	0	0	98,743	הגידול נובע מגיוס חוב, רנט איט אג"ח א'
קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	0	0	62,951	46,449	עיקר הקיטון בתקופת הדוח נובע מקבלת אשראי מגוף מוסדי
תמורה מהנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה	50,721	68	66,068	139,793	עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מהשקעות בעלים
ריבית ששולמה	0	0	0	0	-
סה"כ תזרימי מזומנים מפעילות מימון	50,721	68	129,019	284,985	עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מקבלת אשראי, הנפקת אג"ח והשקעת בעלים

*הצגה מחדש

6.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 לחברה יתרת מזומנים בסך של כ- 25,992 אלפי ש"ח וכ- 13,668 אלפי ש"ח, בהתאמה.

6.2. לחברה קיים תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. הדירקטוריון בחן את תזרים המזומנים החזוי לתקופה של 24 החודשים העוקבים למועד אישור דוח דירקטוריון זה ואת ההנחות ששימשו בעריכתו, לרבות בקשר עם מועדי השלמת רכישות פרויקטים ואכלוסם, היקף השקעת ההון העצמי הנדרש ברכישת הפרויקטים, הזרמות הוניות ממשקיעי החברה וגיוסים של אגרות חוב ו/או הלוואות אחרות. בהתבסס על האמור לעיל, הדירקטוריון מצא כי תזרים המזומנים השלילי

מפעילות שוטפת בדוחותיה המאוחדים של החברה, אינו מצביע על בעיית נזילות, ולפיכך בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 לא מתקיים סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות.

האמור לעיל ביחס לתזרים המזומנים החזוי (וההנחות בבסיסו), הינו בגדר מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך). הנחות והערכות החברה מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות, כי הנחות והערכות אלו תתממשנה באופן חלקי או מלא, הואיל והינן תלויות, בחלקן, בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שלחברה אין כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת. אם הנחות ו/או הערכות החברה כאמור לא תתממשנה במלואן או בחלקן עלול לחול שינוי מהותי לרעה ביכולת החברה לעמוד במלוא התחייבויותיה.

6.3. להלן נתונים מתוך ביאור לדוח הכספי וההסברים להתפתחויות שחלו:

(1) נכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 מסתכמים לסך של כ- 434 מיליון ש"ח וכ- 129 מיליון ש"ח בהתאמה; סך ההשקעות בנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמו לכ- 253 מיליון ש"ח ו- 115 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(2) מימון ההשקעות נעשה באמצעות הלוואות מגופים מוסדיים והון עצמי כדלקמן: הלוואה מגוף מוסדי בגין פרויקט קריית גת בסך של 113 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023 ובסך של כ- 63 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022, בהתאמה, והתחייבויות השקעה בהתאם להסכמי ההשקעה בחברה כמפורט בסעיף 3.3 לתשקיף החברה.

(3) החברה רשמה הוצאות מימון בגין שנת 2023 בסך של כ- 1,666 אלפי ש"ח ובגין שנת 2022 נרשמו הכנסות מימון בסך של כ- 17 אלפי ש"ח.

(4) תוצאות הפעילות נכון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 הסתכמו ברווח בסך של כ- 10,396 ש"ח ובהפסד בסך של כ- 5,032 ש"ח, בהתאמה, הכוללים דמי ניהול רעיוניים, הוצאות הקמה וגידול בשווי ההון של נכס נדל"ן להשקעה.

(5) תזרים המזומנים ששימש את החברה לפעילות שוטפת נכון ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 מסתכם בסך של כ- 1,732 * אלפי ש"ח וסך של כ- 1,210 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(6) תזרים המזומנים ששימש את החברה לפעילות השקעה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 מסתכם בסך של כ- 270 מיליון ש"ח ובסך של כ- 114 מיליון ש"ח, בהתאמה, ושימש את החברה לביצוע השקעות בנדל"ן להשקעה בפרויקט קריית גת, נתניה וכרמיאל.

6.4. יצוין כי למועד הדוח, לחברה הון חוזר חיובי בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 המסתכם לסך של כ- 23.3 מיליון ש"ח וסך של כ- 13.3 מיליון ש"ח, בהתאמה. כמו כן יצוין כי לא קיים לחברה גירעון בהון חוזר לתקופה של 12 חודשים.

6.5. הצגה מחדש בגין היוון עלויות אשראי

בעקבות פניה מקדמית שהגישה החברה לרשות ניירות ערך לשינוי יזום של מדיניות חשבונאית בעניין היוון עלויות אשראי, החליטה החברה לאחר בחינה מחדש להציג מחדש (restatement) את דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, על מנת לשקף בהם

למפרע ביטול היוון עלויות אשראי לא ספציפי (שמקורו באשראי ספציפי בגין נכסים כשירים שהקמתם הושלמה) לנכסי מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה שהווננו החל מהרבעון הרביעי של שנת 2023 וזקיפתן לדוח רווח והפסד כחלק מהוצאות המימון השוטפות. לעמדת החברה, הטיפול החשבונאי כאמור נאות יותר וביא למצג רלוונטי יותר עבור משתמשי הדוחות הכספיים של החברה ולמשקיעים וזאת בעיקר מהסיבות הבאות:

- בנסיבות הספציפיות של החברה, עלויות האשראי הספציפי של נכס שהקמתו הושלמה (וכבר אינו נכס כשיר) היו מתהוות בכל מקרה ולא היו נמנעות גם אם החברה לא הייתה משקיעה בנכסים הכשירים האחרים.
- צמצום העלויות בדוח רווח והפסד על פיו לא הוכרו הוצאות מימון בגין אשראי ספציפי ששימש למימון נכסים מניבים (אשר הווננו לנכסים כשירים) על אף שתוצאות הפעילות של נכסים מניבים אלו כן נכללות בדוח רווח והפסד.
- היוון של עלויות אשראי ספציפי בלבד לנכסים כשירים (ואי היוון של עלויות אשראי שאינן ספציפיות) יביא להצגה נאותה יותר של עלות אותם הנכסים הכשירים הנרכשים למועד הדוח הכספי על מנת לשקף את המודל העסקי של החברה ואת אופן מימון רכישת הנכסים בחברה.
- פישוט הדוחות כספיים לניתוח על ידי משתמשי הדוחות הכספיים.

1. החברה מפנה את תשומת הלב לביאור 2-1 בדוחות הכספיים המתוקנים, המפרט את מהות הטעות שתוקנה והשפעתה הכמותית על הדוחות הכספיים.
2. כתוצאה מתיקון הטעות, הרווח הנקי לשנת 2023 קטן ב-1,865 אלפי ש"ח, מסך של 12,261 אלפי ש"ח לסך של 10,396 אלפי ש"ח, המהווה קיטון של כ-15.2%.
3. ההון העצמי ליום 31.12.2023 קטן ב-1,863 אלפי ש"ח, מסך של 220,000 אלפי ש"ח לסך של 218,137 אלפי ש"ח, המהווה קיטון של כ-0.85%.
4. לאחר בחינה, החברה מצאה כי תיקון הטעות אינו משפיע על עמידתה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמי המימון שלה.
5. תיקון הטעות אינו משפיע על התקשרויות קיימות עם נושאי משרה בכירה.

למרות השינוי שחל ברווח לתקופה ובהון העצמי, החברה מעריכה כי אין בתיקון הטעות כדי להשפיע מהותית על מצבה הפיננסי או על הנחת העסק החי. יחסי הנזילות והאיתנות הפיננסית של החברה נותרו איתנים גם לאחר התיקון.

החברה רואה חשיבות רבה בדיווח מדויק ושקוף ומתחייבת להמשיך ולפעול לשיפור תהליכי הבקרה והדיווח הכספי שלה. בהקשר זה, החברה תבחן את השלכות הטעות על הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

7. מקורות מימון

7.1. לפרטים אודות מקורות המימון של החברה, ראו סעיף 3.17 לפרק א' לעיל.

7.2. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות להן מחויבת החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ראו להלן:

אגרות החוב (סדרה א')			
נושא אמת המידה	פירוט אמת המידה	בפועל 31.12.2023	
חלוקת דיבידנד	חלוקת דיבידנד בשנה קלנדרית	מיד לאחר חלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של- 115 מיליוני ש"ח	ל.ר לא בוצעה חלוקה
	התקיימות עילת פירעון מיידי	לא מתקיימת עילת פירעון מיידי בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור	ל.ר לא בוצעה חלוקה
	מינוף פיננסי	לא מתקיים בחברה סימן אזהרה	ל.ר לא בוצעה חלוקה
פירעון מיידי	הון עצמי של החברה	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 90 מיליון ש"ח	222 משי"ח
	יחס הון עצמי למאזן	היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-20% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים	50%
מנגנון התאמה בשינוי ריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות	הון עצמי של החברה	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 105 מיליון ש"ח	222 משי"ח
	יחס הון עצמי למאזן	היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-23%.	50%

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א') של החברה ראו בסעיף 6 להלן.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הנדרשות של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור. להערכת החברה, היא תעמוד באמות המידה הפיננסיות הנדרשות כאמור, גם בעתיד הנראה לעין. כמו כן נכון למועד הדוח, להערכת החברה, למלחמה אין השפעה מהותית על מצבה הפיננסי של החברה. למען הסר ספק, יובהר, כי האמור עשוי להשתנות, בין היתר, נוכח חוסר הוודאות בקשר עם היקף הלחימה ומשכה.

יובהר, כי ההנחות וההערכות המפורטים לעיל בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, לרבות המלחמה, היקפה ומשכה וכתוצאה מכך ההשפעה על שינויים באיתנותה הפיננסית של החברה במועד נטילת המימון.

8. תרומות

למועד דוח זה, לא נקבעה על ידי דירקטוריון החברה מדיניות בנושא תרומות.

9. הערכת שווי מהותית מאוד

לפרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד שבוצעה לנכס בכרמיאל לרבות אודות מעריך השווי שהערכתו מהותית מאוד לחברה, ראו סעיף 3.10.5.1 (ז) לפרק א' לעיל וכן ראו את הערכת השווי שצורפה לדוח זה.

10. דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

המספר המזערי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, עומד על דירקטור אחד. נכון למועד הדוח, מכהנים 7 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, ה"ה אהרון פוגל (יו"ר הדירקטוריון), שרון תוסייה-כהן (דירקטור ומנכ"ל), יובל כהן (דירקטור רגיל), שמואל בראשי (דירקטור רגיל), סני זיו (דח"צ), ורד מור פורת (דח"צ) ו- מיכל שפירא (דב"ת). לפרטים אודותיהם, ראו את הפירוט הניתן במסגרת תקנה 26 בפרק ד' להלן בדוח זה.

11. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנון הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. נכון למועד הדוח, מכהנת דירקטורית אחת כדירקטורית בלתי תלויה וכן מכהנים בחברה שני דירקטורים חיצוניים. לפרטים אודות הדירקטורים כאמור, ראו את הפירוט הניתן במסגרת תקנה 26 בפרק ד' להלן בדוח זה.

12. מבקר פנימי

12.1. ביום 19 בדצמבר 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את מינוי של רו"ח דניאל שפירא, ממשרד דניאל שפירא – רואי חשבון כמבקר הפנימי של החברה (להלן: "**המבקר הפנימי**"). הנימוקים לאישור כאמור, היו בעיקר, השכלתו, כישוריו והניסיון העשיר שהמבקר הפנימי צבר בתחום הביקורת הפנימית שייסעו לו בביצוע התפקידים המוטלים עליו בהתאם לדין, היכרותו של משרד דניאל שפירא – רואי חשבון עם החברה ובהתחשב, בין היתר, באחריות המוטלת על המבקר הפנימי, בהיקף הפעילות של החברה ובמורכבות פעילותה.

12.2. המבקר הפנימי יבדוק, בין היתר, את תקינותן של פעולות החברה מבחינת השמירה על החוק, על טוהר המידות ועל נוהל עסקים תקין.

12.3. המבקר הפנימי הינו ראש משרד דניאל שפירא – רואי חשבון, בעל ניסיון מקצועי של כ- 39 שנים בביקורת פנימית וניהול סיכונים.

12.4. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי, עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "**חוק הביקורת הפנימית**"). כמו כן, למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי, לרבות משרדו מטעמו הוא פועל, אינם מחזיקים בניירות ערך של החברה או גוף קשור לה ואין להם כל קשר עסקי עם החברה או גוף קשור לה.

12.5. כממונה הארגוני על המבקר הפנימי נקבע מר סני זיו, דח"צ ויו"ר ועדת הביקורת.

12.6. המבקר הפנימי, על פי הודעתו, עורך את הביקורת הפנימית בכתב בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים, כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית. הונחה דעתו של דירקטוריון החברה כי המבקר הפנימי עומד בכל הדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים ובהנחיות.

12.7. במהלך הרבעון השני של שנת 2024 יבוצע סקר סיכונים לחברה, וממנו תיגזר תכנית ביקורת רב שנתית לתקופה של ארבע שנים ותוכנית ביקורת שנתית אשר תתעדכן במידת הצורך. החברה פועלת לאישור תוכנית ביקורת.

12.8. החל ממועד המינוי, ניתנה למבקר הפנימי גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית לכל מסמך ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה מתמדת למערכת המידע של החברה, לרבות לנתונים הכספיים.

12.9. בהתאם להודעת המבקר הפנימי, עבודת הביקורת נערכת בכתב על פי ובהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים כפי שפורסמו על ידי לשכת המבקרים בישראל. הונחה דעתו של דירקטוריון החברה כי המבקר הפנימי עמד בכל הדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים ובהנחיות.

12.10. בשנת 2023 לא בוצעה עבודת ביקורת שכן המבקר הפנימי מונה בסוף השנה כאמור, ומשכך לא ניתן למבקר הפנימי שכר בשנה זו.

13. פרטים אודות רואה החשבון המבקר בחברה

13.1. בשנת 2022 מינתה החברה את רואה החשבון המבקר של החברה, KPMG ישראל סומך חייקין. השירותים שניתנו על ידי רואה החשבון המבקר של החברה בשנים 2022-2023 כוללים את הביקורת והסיוע בנושאים הקשורים בהגשת תשקיף החברה וכן ייעוץ מס שוטף. שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה הינו כמפורט להלן:

שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023		
שירותי ביקורת, שירותים קשורים לביקורת ושירותי מס	שירותים אחרים	סה"כ
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
94	312	406

שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		
שירותי ביקורת, שירותים קשורים לביקורת ושירותי מס	שירותים אחרים	סה"כ
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
53	0	53

13.2. קביעת שכר טרחת רואה החשבון המבקר

העקרונות לקביעת שכ"ט רואה החשבון המבקר נקבעו על סמך הערכה של היקף העבודה הנדרש כפי שהיה במועד ההתקשרות. שכר הטרחה אושר ע"י דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה סבר כי שכר הטרחה האמור הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

14. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

עובר למועד פרסום דוח זה, פרסמה החברה דיווח מיידי ובו נתונים בדבר מצבת התחייבויות של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, כנדרש בתקנה 38ה' לתקנות הדוחות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 31 במרץ 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-030346) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

15. אגרות החוב שבמחזור

להלן פרטים באשר לסדרת אגרות החוב שהחברה הנפיקה ואשר נמצאת במחזור נכון ליום 31 בדצמבר 2023 והינה מהותית לחברה (באלפי ש"ח):

סדרה ומועד הנפקתה	שווי נקוב במועד ההנפקה	שווי נקוב ליום 31.12.2023	שווי נקוב מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.2023	סך הריבית שנצברה	סך שווי הוגן בספרים	סך שווי בורסאי ליום 31.12.2023	סוג ושיעור הריבית	מועדי תשלום		בסיס הצמדה קרן וריבית	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם	ערבות לתשלום ההתחייבות
								קרן	ריבית			
א' – 7.9.2023	100,000	100,000	100,000	0	99,309	100,000,000 ש"ח	שנתית קבועה בשיעור של 4.2%	30 ביוני, 2027 (תשלום אחד)	המועד הראשון לתשלום הריבית הינו ביום 31 בדצמבר 2023. בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024-2027 וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024-2026 (כולל)	צמודות למדד המחירים לצרכן לחודש יולי 2023	כן, כמפורט בסעיף 11.2 לשר הנאמנות	-

15.1. הנאמן למחזיקי אגרות החוב: שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ, מרחוב יגאל אלון 94, תל אביב-יפו 6770007, טל. 03-6237777 פקס 03-5613824. איש

הקשר – ר"ח אורי לזר, דואר אלקטרוני: ori@slcpa.co.il.

15.2. דירוג אגרות החוב: אגרות החוב לא מדורגות.

15.3. עמידה בהוראות שטרי הנאמנות: נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה פיננסיות להן התחייבה במסגרת שטר הנאמנות.

15.4. נכסים משועבדים: לפרטים בדבר השעבודים שרשמה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ראו סעיף 6.2.1 לשטר הנאמנות.

שרון תוסייה-כהן, דירקטור ומנכ"ל

אהרון פוגל, יו"ר הדירקטוריון

תאריך חתימה: 29 באוגוסט 2024.

רנט איט - ריט מגורים בע"מ

**דוחות כספיים
לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2023**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוחות רואי החשבון המבקרים
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6	באורים לדוחות הכספיים

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של רנט איט - ריט מגורים בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של רנט איט - ריט מגורים בע"מ (להלן - "החברה"), לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות על רווח והפסד, שינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2023 ולתקופה שמיום 16 במרץ 2022 (מועד הקמת החברה) ועד ליום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה החשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורתנו כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2023 ולתקופה שמיום 16 במרץ 2022 (מועד הקמת החברה) ועד ליום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספיים בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן נדל"ן להשקעה

בהתאם לדוח על המצב הכספיליוס 31 בדצמבר 2023, השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה הינו כ-151.7 מיליון ש"ח המהווה כ-35% מסך נכסי החברה. בשנת 2023 הכירה החברה מעליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ-13.6 מיליון ש"ח.

כמתואר בביאורים 2ה, 3ג, ו-6 לדוחות הכספיים, נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. מדדת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה מבוססת בעיקר על הערכת שווי של מעריך שווי חיצוני בעל כישורים מקצועיים מתאימים וניסיון בתחום.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות בתקופת הסכמי השכירות אשר מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים הצפויים נטו, המהווים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הרלוונטיים הגלומים בהם וכמקובל בנכסים ברי השוואה. השווי ההוגן של הנכס להשכרה בתום תקופת השכירות נאמד תוך שימוש בטכניקת ההשוואה בנכסים דומים בסמוך תוך התאמות רלוונטיות.

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה זוהתה על ידי החברה כאומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בדבר נתונים שאינם ניתנים לצפייה (רמה 3) בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2023. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור ההיוון של הנכס ואת מחיר השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. שינויים בהנחות בסיס אלו, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה.

מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

הביקורת על קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דרשה מאיתנו הפעלת שיקול דעת על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה. בשל האמור, ולאור מידת שיקול הדעת הנדרש בקביעת ההנחות העיקריות בהן נעשה שימוש, ורגישות השווי ההוגן של הנכסים להנחות אלו, קבענו כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו עניין מפתח בביקורת.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

- להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:
- הערכת הכשירות, הניסיון ואי התלות של מעריך השווי אשר ביצע את הערכת השווי.
 - בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת שווי ההוגן.
 - סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס ובחינת סבירות האומדנים וההנחות שנבחרו על ידי ההנהלה בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות שוטפות בשוק ובסקרים ענפיים.
 - בדיקת יישום נאות של ההנחות בחישוב השווי ההוגן ובדיקת החישובים האריתמטיים.

פיסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 2.1 לדוחות הכספיים בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (restatement) של הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, על מנת לשקף בהם למפרע ביטול היוון עלויות אשראי לא ספציפי לנכסי מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה שהווננו החל מהרבעון הרביעי של שנת 2023 וזקיפתן לדוח רווח והפסד כחלק מהוצאות המימון השוטפות, מהנימוקים המפורטים בביאור הנ"ל.

חוות דעתנו זו מחליפה את חוות דעתנו הקודמת שנתנה על ידינו בקשר עם הדוחות הכספיים הנ"ל, לפני הצגתם מחדש, ביום 28 במרס 2024.

סומך חייקין
רואי חשבון

29 באוגוסט 2024

2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
13,668	25,992	4	נכסים שוטפים
11	461	5	מזומנים ושווי מזומנים
13,679	26,453		לקוחות וחייבים ויתרות חובה
			סך הכל נכסים שוטפים
-	151,700	6	נכסים שאינם שוטפים
115,418	*253,173	7	נדל"ן להשקעה
-	3,010	8	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
-	128		פקדונות לזמן ארוך
115,418	408,011		רכוש קבוע
			סך הכל נכסים שאינם שוטפים
129,097	434,464		סך הכל נכסים
-	44		התחייבויות שוטפות
358	4,011	9	ספקים ונותני שירותים
358	4,055		זכאים ויתרות זכות
			סך הכל התחייבויות שוטפות
-	99,310	10	התחייבויות שאינן שוטפות
62,951	112,962	11	אגרות חוב
62,951	212,272		הלוואות מגוף מוסדי
			סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
63,309	216,327		סך הכל התחייבויות
2	2	12	הון
66,068	206,093		הון מניות
4,750	6,678		פרמיה על מניות
(5,032)	*5,364		קרנות הון
65,788	218,137		יתרת רווח (הפסד)
			סך הכל הון
129,097	434,464		סך הכל התחייבויות והון

* הוצג מחדש – ראה ביאור 1.2.

יוחאי אבטן
סמנכ"ל כספים

שרון תוסייה-כהן
מנכ"ל

אהרון פוגל
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 באוגוסט 2024

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה מיום הקמת החברה ועד ליום 31 בדצמבר 2022	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור
1,905	-			הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול
169	-			עלות השכרת נכסים ותפעולם
1,736	-			רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
13,629	-	6		שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(339)	(23)			הוצאות מכירה ושיווק
(1,037)	(276)	17		הוצאות הנהלה וכלליות
(1,928)	(438)	5.א.15		דמי ניהול (רעיוניים) לחברת הניהול
-	(4,312)	6.א.15		הוצאות בגין הענקת אופציות לחברת הניהול
12,061	(5,049)			רווח (הפסד) תפעולי
*(1,874)	-			הוצאות מימון
209	17			הכנסות מימון
(1,665)	17	18		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
*10,396	(5,032)			רווח (הפסד) לתקופה
שקל חדש	שקל חדש	19		רווח (הפסד) למניה מיוחס לבעלים של החברה
*43.4	(21.0)			רווח (הפסד) בסיסי למניה (ש"ח)
*43.4	(21.0)			רווח (הפסד) מדולל למניה (ש"ח)

* הוצג מחדש – ראה ביאור 2.ר'.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023					
הון מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרנות הון	יתרת חוץ (הפסד)	סך הכל הון	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2	66,068	4,750	(5,032)	65,788	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
-	140,025	-	-	140,025	קריאות לכסף (ראה באור 15.ג)
-	-	-	*10,396	*10,396	רווח לשנה
-	-	1928	-	1,928	הטבה מחברת הניהול (ראה באור 15.א.5)
2	206,093	6,678	*5,364	*218,137	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

לתקופה מיום הקמת החברה ועד ליום 31 בדצמבר 2022					
הון מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרנות הון	יתרת חוץ (הפסד)	סך הכל הון	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	-	-	-	יתרה ליום 16 במרץ 2022
2	66,068	-	-	66,070	הנפקת מניות
-	-	-	(5,032)	(5,032)	הפסד לתקופה
-	-	4,312	-	4,312	אופציות לחברת הניהול (ראה באור 15.א.6)
-	-	438	-	438	הטבה מחברת הניהול (ראה באור 15.א.5)
2	66,068	4,750	(5,032)	65,788	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

* הוצג מחדש – ראה ביאור 1.2.ו.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי המזומנים

לתקופה מיום הקמת החברה ועד ליום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה

10,396* (5,032)

התאמות:

שינוי בלקוחות וחייבים ויתרות חובה
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
שינוי בזכאים ויתרות זכות
שינוי בספקים ונותני שירותים
הוצאות מימון, נטו
דמי ניהול (רעיוניים) לחברת הניהול
הוצאות בגין הענקת אופציות לחברת הניהול

(139) (9)
(13,629) -
850 59
44 -
*1,668 -
1,928 438
- 4,312
(9,278) 4,800

ריבית ששולמה

(2,850) (978)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
ריבית שהתקבלה
רכישת רכוש קבוע
הפקדה לפקדונות
שחרור פקדון בנאמנות

(268,023) (114,141)
209 -
(105) -
(9,010) -
6,000 -

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

(270,929) (114,141)

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

קריאות לכסף מהמשקיעים (בניכוי עלויות הנפקה)
קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי
פרעון הלוואה מתאגיד בנקאי
קבלת הלוואות מגוף מוסדי (בניכוי עלויות)
הנפקת אגרות חוב (בניכוי עלויות)

139,793 66,068
- 50,000
- (50,000)
46,449 62,951
98,743 -

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

284,985 129,019

גידול במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

12,324 13,668

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

13,668 -
25,992 13,668

* הוצג מחדש – ראה ביאור 2.ו'.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

רנט איט - ריט מגורים בע"מ (להלן - "החברה" או "הקרן"), התאגדה ביום 16 במרץ 2022. החברה הינה חברה פרטית, תושבת ישראל וכתובתה הרשמית הינה גבעת הלבונה 30, מודיעין-מכבים-רעות. החברה הוקמה במטרה להיות קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א - 1961 ובהתאם לתיקון 147 ו- 222 לפקודה (להלן - "הפקודה" או "פקודת מס הכנסה"). קרן השקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית היא החזקה וניהול נדל"ן מניב, דהיינו בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה, דירות מגורים להשכרה וכדומה, לצרכי רווח.

מטרתה העיקרית של החברה הינה להשקיע בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל ובכך לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, ברכישה ואחזקת פרויקטים של דירות מגורים להשכרה בישראל בהם תשקיע החברה, תוך פיזור סיכונים והצמדה אופטימלית למדד המחירים לצרכן ולמחירי הדירור ותוך ניצול הטבות מס ייחודיות הכרוכות בהשקעה בנכסים מניבים אלו.

בהתאם לסעיף 3א64 לפקודה, חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 3א64(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין. נכון למועד הדיווח, החברה עוסקת בנדל"ן מניב ומקיימת חלק מהתנאים אשר פורטו בסעיף האמור. קיומם של יתר התנאים כפופים לרישום מניות החברה בבורסה לניירות ערך ויתרתם יוכלו להתקיים רק לאחר רישום מניות החברה בבורסה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מניות החברה מוחזקות כדלקמן: פועלים אקוויטי בע"מ - 20.00%, כלל חברה לביטוח בע"מ - 20%, מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים - 20.00%, יסלזון עיני פוקס (רנט איט) בע"מ באמצעות הנאמן IBI Trust Management - 25.07%, יובל כהן - 8.36%, שמואל בראשי - 2.09%, אלעד רונן אחזקות בע"מ - 2.09%, גרוס ושות' חברה לנאמנויות - 1.13% וזוהר הארגמן בע"מ - 1.25% (להלן ביחד - "המשקיעים" או "בעלי המניות"). בעלת השליטה בחברה היא אלוג'יו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ, חברת הניהול של החברה (ראה ביאור 15.א).

לפרטים בדבר התחייבות המשקיעים ראה באור 15.ב. להלן.

ב. מלחמת "חרבות ברזל"

בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" במדינת ישראל (להלן - "המלחמה"), אשר מתנהלת הן בעזה כנגד ארגון הטרור חמאס והן בצפון מדינת ישראל כנגד ארגון הטרור חיזבאללה. המלחמה הייתה בעלת השפעה משמעותית על העורף הישראלי ברחבי מדינת ישראל ונכון למועד זה ההשפעה המשמעותית ניכרת בעיקר לתושבי עוטף עזה וצפון מדינת ישראל. בעקבות המלחמה, הכריזה ממשלת ישראל על מצב חירום לאומי, במסגרתו גויסו מאות אלפי אזרחים לשירות המילואים והוטלו הגבלות שונות ברחבי הארץ, בדבר התקהלות, מקומות עבודה וחינוך, אשר הוסרו בחלקן עם חלוף הזמן. פרוץ המלחמה גרם לפגיעה משמעותית בכלל ההיבטים הרלבנטיים לחיים במדינת ישראל ולתושביה. עוצמת הפגיעה הביאה להסטת משאבים כלכליים וניהוליים רבים של משרדי הממשלה השונים, מוסדות המדינה והרשויות המקומיות לטובת מתן פתרונות דחופים לקשיים שהתעוררו, באופן שגורם לאי-ודאות במשך הטיפול בנושאי תכנון, מדיניות והיערכות גורמים אלה ליציאה מהמשבר.

הימשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר, בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן לירידה בפעילות הכלכלית בישראל לצד הצבת דירוג האשראי של מדינת ישראל במעקב שלילי, ירידות חדות בשווקים הפיננסיים בישראל והעצמת המגמה של עליית שערי החליפין למול הש"ח.

חברות דירוג בינלאומיות הגיבו לעלייה בסיכון הכלכלי של ישראל נוכח ניהול המלחמה, ובמסגרת זו חברת S&P הותירה את דירוג האשראי של ישראל ברמת AA- אך הורידה את תחזיתו מ"יציבה" ל- "שלילית" ו- חברות הדירוג Fitch ו- Moody's הודיעו על 'מעקב שלילי' אחר דירוג האשראי של ישראל והאפשרות להורדת דירוג עקב הימשכות או התפתחות המלחמה, ועל סמך האמור בחודש פברואר 2024 הורידה Moody's את דירוג האשראי של ישראל מדירוג A1 לדירוג A2 ואף העמידה תחזית דירוג שלילית למדינת ישראל לאור המשך ניהול המלחמה והסיכונים הפוליטיים. להורדת דירוג האשראי כאמור, עלולה להיות השפעה שלילית על המשק הישראלי לרבות פגיעה במוניטין העסקי של מדינת ישראל ובדירוג האשראי של גופים הפיננסיים הפועלים בה, קשיים בגיוס הון על ידי המדינה, פגיעה באמון משקיעים וקישון בהיקף המימון וההשקעות של גופים זרים בישראל, והתייקרות נוספות במימון ואשראי במשק הישראלי. יצוין, כי להערכת החברה, לפעולות הדירוג המפורטות לעיל לא תהא השפעה מהותית על עסקיה.

הימשכות המלחמה עשויה לגרור השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה. התנודות הפוטנציאליות במחירי הסחורות, שערי מטבע חוץ, זמינות חומרים, זמינות כח אדם, שירותים מקומיים וגישה למשאבים מקומיים עשויים להשפיע על ישויות אשר פעילותן העיקרית היא עם או בישראל.

באור 1 - כללי

ב. מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)

בהתאם להחלטת רשויות מקומיות רבות, מיד עם פרוץ המלחמה, נסגרו אתרי הבנייה לתקופה מסוימת. נכון למועד פרסום דוח זה, על אף שנפתחו אתרי הבנייה, עדיין ישנן מגבלות מסוימות מצד הרשויות, לרבות בביצוע תשתיות ציבוריות במדרכות ובכבישים וכן לא כל אתרי הבנייה בישראל פועלים בתפוקה מלאה.

בשלב זה, להערכת החברה, בהתבסס על אינדיקציות שקיבלה מהקבלנים המבצעים לא צפויים עיכובים מהותיים בלוחות הזמנים של הקמת נכסי הנדל"ן להשקעה שטרם נמסרו לחברה בנתניה ובמודיעין-מכבים-רעות (האחרון נרכש לאחר מועד הדיווח - ראה באור 20 ג').

כמו כן, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים קיים חוסר וודאות בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, משכה והשלכותיה ולכן, לא ניתן בשלב זה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה על פעילות החברה, יכולת גיוסי הון וחוב ושווי נכסיה.

ג. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

- מדד - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל.
- צדדים קשורים - כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
- בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעלי עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS"). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

דוחות כספיים אלו מהווים דוחות כספיים מתוקנים של הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 אשר אושרו לפרסום במקור על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 במרס 2024. כאמור בבאור 2.1 להלן, דוחות כספיים מתוקנים אלו הוצגו מחדש ואושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 29 באוגוסט 2024.

ב. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן.

למידע נוסף בדבר מדידת נכסים והתחייבויות ראה באור 3, בדבר מדיניות חשבונאית מהותית.

ד. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי של החברה אינו עולה על שנה. עקב כך כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. 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 סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים, נדרשת 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.

להלן מידע בדבר אומדנים קריטיים, שנערכו תוך יישום המדיניות החשבונאית והם בעלי השפעה מהותית על הדוחות הכספיים:

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה - בהתאם ל-IFRS ובהתאם לבחירת מדיניות החברה, נמדד הנדל"ן להשקעה על פי השווי ההוגן המבוסס בעיקר על הערכת שווי של מערך שווי חיצוני ובעל כישורים מקצועיים מתאימים. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נבחן לפחות פעם בשנה ובכל מועד בו קיימות אינדיקציות לשינוי מהותי בשווי. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד ובשל כך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה של החברה. ראה ביאור 6 בדבר נדל"ן להשקעה.

ו. הצגה מחדש

בעקבות פניה מקדמית שהגישה החברה לרשות ניירות ערך לשינוי יזום של מדיניות חשבונאית בעניין עלויות אשראי, החליטה החברה לאחר בחינה מחדש להציג מחדש (restatement) את דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, על מנת לשקף בהם למפרע ביטול היוון עלויות אשראי לא ספציפי (שמקורו באשראי ספציפי בגין נכסים כשירים שהקמתם הושלמה) לנכסי מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה שהיוו החל מהרבעון הרביעי של שנת 2023 וזקיפתן לדוח רווח והפסד כחלק מהוצאות המימון השוטפות וזאת מאחר ובנסיבות הספציפיות של החברה, עלויות האשראי הספציפי של נכס שהקמתו הושלמה (וכבר אינו נכס כשיר) היו מתהוות בכל מקרה ולא היו נמנעות גם אם החברה לא הייתה משקיעה בנכסים הכשירים האחרים. לעומדת החברה, הטיפול החשבונאי כאמור נאות יותר וביא למצג רלוונטי יותר עבור משתמשי הדוחות הכספיים של החברה ולמשקיעים וזאת בעיקר מהסיבות הבאות:

- צמצום העיוות בדוח רווח והפסד על פיו לא הוכרו הוצאות מימון בגין אשראי ספציפי ששימש למימון נכסים מניבים (אשר הונוו לנכסים כשירים) על אף שתוצאות הפעילות של נכסים מניבים אלו נכללות בדוח רווח והפסד.
- היוון של עלויות אשראי ספציפי בלבד לנכסים כשירים (ואי היוון של עלויות אשראי שאינו ספציפי) יביא להצגה נאותה יותר של עלות אותם הנכסים הכשירים הנרכשים למועד הדוח הכספי על מנת לשקף את המודל העסקי של החברה ואת אופן מימון רכישת הנכסים על ידי החברה.
- פישוט הדוחות כספיים לניתוח על ידי משתמשי הדוחות הכספיים.

להלן השפעת ההצגה מחדש של הסעיפים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023:

דוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023

לפני הצגה מחדש	השינוי	לאחר הצגה מחדש
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
255,038	(1,865)	253,173
7,229	(1,865)	5,364

מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
יתרת רווח (הפסד) ליום 31 בדצמבר 2023

דוח רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

9	1,865	1,874
12,261	(1,865)	10,396
51.2	(7.8)	43.4

הוצאות מימון
רווח לשנה

רווח בסיסי ומדולל למניה (ש"ח)

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

כללי המדיניות החשבונאית המהותית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות אלה על ידי החברה:

א. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר מהווים חלק מניהול המזומנים של החברה, אינם מוגבלים בשעבוד מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם אינו עולה על שלושה חודשים.

ב. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

לחברה יתרות לקוחות וחייבים כאשר תזרימי המזומנים מנכסים פיננסיים אלו הינם קרן וריבית בלבד והם מוחזקים במודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים. בהתאם לכך, נכסים אלו נמדדים בעלות מופחתת, בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך.

2. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות הפיננסיות של החברה שאינן נגזרים כוללות: הלוואות ואשראי מגוף מוסדי ואגרות חוב. התחייבויות אלו מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, ההתחייבויות הפיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

3. הון מניות

מניות רגילות מסווגות כהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות וכתבי אופציה למניות מוצגות כהפחתה מההון. עלויות תוספתיות המתייחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מניות או מכשיר אחר שיסווג כמכשיר הוני מוכרות כנכס במסגרת סעיף חייבים בדוח על המצב הכספי. העלויות מנכות מההון בעת ההכרה לראשונה במכשירים ההוניים.

ג. נדל"ן להשקעה

הנדל"ן להשקעה של החברה כולל מבנים המצויים בבעלות החברה.

בקביעה האם רכישה של נכס נדל"ן מניב מהווה צירוף עסקים או רכישת נכס החברה רשאית ליישם את מבחן הריכוזיות לפיו אם למעשה כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מתרכז בנכס יחיד הניתן לזיהוי או בקבוצה של נכסים דומים הניתנים לזיהוי, אזי לא מדובר על צירוף עסקים. הבחירה האם ליישם את מבחן הריכוזיות נעשית ביחס לכל עסקה בנפרד.

הנדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות לרבות עלויות אשראי מהוונות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה.

מקדמות ששולמו על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה בגין עסקאות שטרם הושלמו, מוצגות לפי העלות ונתונות לבחינת ירידת ערך בהתאם להוראות IAS 36. המקדמות נכללות בדוח על המצב הכספי בסעיף מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה.

החברה אומדת את השווי של הנדל"ן להשקעה באמצעות שמאי חיצוני, אשר הינו בעל כישורים מקצועיים מתאימים וניסיון בתחום. הערכות שווי חיצוניות מבוצעות בתקופות שונות עבור נכסים שונים בתיק הנדל"ן להשקעה. בשאר תקופות הדיווח מתבצעת בחינת סממנים לשינוי בשווי ההוגן על ידי החברה במטרה לוודא כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס. ערכי השווי ההוגן מבוססים על ערכי שוק. שווי השוק של נדל"ן להשקעה הינו אומדן הסכום שבו ניתן היה למכור את הנדל"ן להשקעה ביום ביצוע ההערכה, בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים.

ד. עסקאות עם בעל שליטה וצדדים קשורים

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה וצדדים קשורים נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת החברה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ה. עסקאות תשלום מבוסס מניות**

חברת הניהול אשר מספקת שירותי ניהול לחברה זכאית בתמורה לשירותיה להטבות בדרך של תשלומים מבוססי מניות המסולקות במכשירים הונויים של החברה. עלות העסקאות נמדדת לפי השווי ההוגן של השירותים המתקבלים בתמורה למכשיריה הונויים שהוענקו. במצבים בהם לא ניתן למדוד את השווי ההוגן של השירותים המתקבלים בתמורה למכשירי ההון של החברה, השירותים נמדדים לפי השווי ההוגן של המכשירים שהוענקו אשר נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור מקובל כמתואר בביאור 6.15.

עלות העסקאות של מענקי תשלום מבוסס מניות לחברת הניהול נזקף כהוצאה במקביל לגידול בהון על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית למענקים.

ו. היוון עלויות אשראי

החברה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים. נכסים כשירים הם נכסים אשר נדרש פרק זמן מהותי להכנתם לשימוש המיועד או למכירתם. הנכסים הכשירים של החברה הם מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה. עלויות אשראי ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד או למכירתם. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד. עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת.

ז. הכנסות

מקורות ההכנסה של החברה הם:

הכנסות משכירות

לחברה קיימים חוזי שכירות ארוכי טווח של שטחי מגורים אשר צמודים למדד המחירים לצרכן. בנוסף לחברה קיימים גם חוזי שכירות של שטחי מסחר הנלווים לשטחי המגורים. ההכנסות מוכרות בהתאם לתקופת הדיווח שבהן סופקו השירותים.

הכנסות מדמי ניהול

החברה מספקת שירותי ניהול לדיירים בשטחים המושכרים. ההכנסות בגין שירותי ניהול מוכרות לאורך זמן באופן יחסי על פני תקופת השירות.

ח. הכנסות והוצאות מימון

בדוח על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה מוצגת במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת.

ט. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות**תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: "גילוי למדיניות החשבונאית"**

בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לתת גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלק הדרישה להצגת המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הינו מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון יחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות משתמשי הדוחות הכספיים מקבלים בהתבסס על אותם דוחות. התיקון ל- IAS 1 מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית עשוי להיות מהותי אם בלעדיו, תימנע ממשתמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית שאינה מהותית.

התיקון יושם לראשונה בדוחות השנתיים לשנת 2023 כאשר בעקבות יישום התיקון היקף הגילוי למדיניות החשבונאית שניתן במסגרת הדוחות הכספיים לשנת 2023 הצטמצם והותאם לנסיבות הספציפיות של החברה ביחס לזה שניתן בתקופות קודמות.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

י. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

תיקון ל-IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות ותיקון שקב: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות

התיקון, יחד עם התיקון העוקב ל- IAS 1 (ראו להלן), מחליף דרישת סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח. התיקון העוקב, כפי שפורסם באוקטובר 2022, קבע, כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העוקב הוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה. בנוסף, התיקון הבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני. התיקון והתיקון העוקב ייושמו בתקופת דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון והתיקון העוקב ייושמו למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה. החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים

תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים. מטרת התקן הינה לספק מבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח והפסד. התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים עם שינויי נוסח קלים. כחלק מדרישות הגילוי החדשות, חברות ידרשו להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, עבור מרבית החברות, התוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לשלוש קטגוריות: רווח תפעולי, רווח מהשקעות, ורווח ממימון. בנוסף לשינויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("non-GAAP"). כמו כן, במסגרת התיקון, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים. התקן יעודד חברות להימנע מסיווג פריטים כ'אחרים' (למשל, הוצאות אחרות), וסיווג כזה יגורר דרישות גילוי נוספות. מועד היישום הראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם. בהתאם להחלטת מליאת רשות ניירות ערך, תאגידים מדווחים רשאים לאמץ מוקדם את התקן החל מתקופת דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2025. החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
651	5,874
13,017	20,118
13,668	25,992

יתרה בתאגיד בנקאי
פקדון בתאגיד בנקאי (1)

(1) הפקדון לתקופה של עד שלושה חודשים. הפיקדון צובר ריבית שנתית בשיעור של פריים בניכוי מרווח של 1.65%.

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11	387
-	74
11	461

הוצאות מראש וחייבים אחרים
לקוחות

באור 6 - נדל"ן להשקעה

א. תנועה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-
-	134,700
-	3,371
-	13,629
-	151,700
-	151,700

יתרה לתחילת שנה

שינויים במשך השנה

רכישות של הנכס בכרמיאל (ראה סעיף ה' להלן)
הוצאות רכישה ישירות שהוונו
עליה בשווי הוגן
סה"כ תוספות

יתרה לסוף השנה

ב. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	1,905
-	169

הכנסות משכירות נדל"ן להשקעה
הוצאות תפעוליות ישירות הכוללות ניהול, ביטוח ותחזוקה

ג. טכניקת הערכה לקביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נכס הנדל"ן להשקעה בחברה נמדד בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נמדד לפי גישת היוון ההכנסות הצפויות משולב עם גישת ההשוואה. השווי ההוגן נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

השווי ההוגן של הנכס להשכרה נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות בתקופת הסכמי השכירות אשר מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים הצפויים נטו, המהוונים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הרלוונטיים הגלומים בהם וכמקובל בנכסים ברי השוואה. השווי ההוגן של הנכס להשכרה בתום תקופת השכירות נאמד תוך שימוש בטכניקת ההשוואה בנכסים דומים בסמוך תוך התאמות רלוונטיות.

ד. בדבר התחייבות לרישום שעבוד זכויות הנכס בכרמיאל - ראה ביאור 10.

ה. רכישת ארבעה בנייני מגורים בשכונת רמת רבין, כרמיאל

1. ביום 9 בפברואר 2023, התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן - "המוכר") בהסכם לרכישת ארבעה בנייני מגורים בשכונת רמת רבין בעיר כרמיאל הכוללים 100 יח"ד, וכ-920 מ"ר שטח כולל של מסחר (להלן - "הנכס בכרמיאל") ואשר הוקם במסגרת מכרז של החברה הממשלתית "דירה להשכיר", עם זכויות חכירה מהוונות ל-98 שנה עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים. הנכס בנוי ומושכר במלואו.

2. הרכישה כללה 4 יח"ד בנות 3 חדרים הכוללות מרפסת בשטח נטו ממוצע של כ-90 מ"ר לכל יח"ד, 32 יח"ד בנות 3 חדרים בשטח נטו ממוצע של כ-89 מ"ר לכל יח"ד, 44 יח"ד בנות 4 חדרים בשטח נטו ממוצע של כ-101 מ"ר לכל יח"ד, 16 יח"ד בנות 5 חדרים בשטח נטו ממוצע של כ-119 מ"ר לכל יח"ד, 4 יח"ד בנות 5 חדרים ובתוספת גג לכל יח"ד בשטח נטו ממוצע של כ-146 מ"ר ו-167 חניות.

3. התמורה על פי הסכם הרכישה בגין הנכס בכרמיאל מסתכמת לסך של כ-134.7 מיליון ש"ח כולל מע"מ, אשר תשולם בהתאם למועדים הבאים:

- סך של 6 מיליון ש"ח יופקד בנאמנות ויועברו במעמד חתימת ההסכם.
- סך של 34.4 מיליון ש"ח ישולמו תוך 14 ימי עסקים לאחר קבלת אישור מרכז ההשקעות, אישור רמ"י ואישור חברת דירה להשכיר לעסקה.
- יתרת הסכום בסך של 94.3 מיליון ש"ח ישולמו תוך 45 ימים ממועד קבלת האישורים האמורים.

באור 6 - נדל"ן להשקעה

4. בחודש אוגוסט 2023 שילמה החברה מס רכישה בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח (0.5% מתמורת הרכישה).
5. בהתאם להסכם בין חברת "דירה להשכיר" - החברה הממשלתית לבין המוכר כל הדירות ישמשו להשכרה למגורים בלבד לתקופת ההשכרה כקבוע בהסכם העיקרי של המוכר אל מול חברת "דירה להשכיר". כמו כן, בהתאם לתנאי המכרז האמור, 25% מהדירות יושכרו לזכאים במחיר מופקח ו-75% מהדירות יושכרו בשוק החופשי במחיר שוק. מחיר מופקח מחושב בשיעור של 80% ממחיר השכירות באותו האזור, כפי שיקבע שמאי מקרקעין מטעם חברת דירה להשכיר ובתוספת דמי אחזקה.
6. בחודש פברואר 2023, לאחר חתימת ההסכם העבירה החברה את התשלום הראשון בסך של כ-6 מיליון ש"ח לפקדון בנאמנות. ביום 28 ביוני 2023, שוחרר הפקדון בנאמנות והועבר למוכר וכן באותו מועד שולם למוכר התשלום השני בתוספת הצמדה למדד בסך של כ-34.5 מיליון ש"ח.
7. הסכם הרכישה היה מותנה בקבלת אישור מרכז ההשקעות לפי פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ובקבלה מראש ובכתב של הסכמת חברת "דירה להשכיר" למכירת זכויות המוכר בנכס. כמו כן, נדרש אישור רשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") להעברת הזכויות (להלן - "התנאים המתלים"). לא יתקיימו התנאים המתלים בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם זה, ייחשב הסכם זה כבטל מעיקרו ולצדדים אין ולא יהיו כל טענות ואו תביעות ואו דרישות זה כנגד משנהו בגין ביטול ההסכם ואו בכל עניין אחר. הצדדים יהיו רשאים להאריך המועדים בהסכמה ביניהם. ביום 9 במרץ 2023 התקבל אישור חברת דירה להשכיר וביום 10 במאי 2023 התקבל אישור מרכז ההשקעות כאמור. כמו כן, ביום 8 ביוני 2023, אשרה ועדת המכרזים של רמ"י את העברת הזכויות במגרש להשכרה בלבד (לאחר פיצול חוזה המכירה לצורך העברת הזכויות) מהמוכר לחברה. בהתאם הושלם קיומם של התנאים המתלים האמורים והסכם הרכישה נכנס לתוקף ובהתאם שוחררו למוכר כספי הנאמנות שהופקדו בחשבון הנאמנות כאמור לעיל. ביום 14 באוגוסט 2023, נחתם הסכם החכירה של המגרש להשכרה בלבד בין רמ"י לבין המוכר.
8. ביום 10 בספטמבר 2023 שולם התשלום האחרון בסך של 94.7 מיליון ש"ח כולל הפרשי הצמדה ובכך שולמה התמורה במלואה והועברו כלל הזכויות בנכס בכרמיאל לחברה. התשלום שולם בכספי הנפקת אגרות חוב אשר הונפקו בתחילת חודש ספטמבר 2023. החל מיום 10 בספטמבר 2023 נכללים תוצאות הפעילות של השכרת הנכס בכרמיאל בדוח רווח והפסד של החברה. נכון למועד הדיווח הנכס מושכר במלואו.
9. במועד השלמת הרכישה עדכנה החברה את השווי ההוגן של הנכס בכרמיאל לסך של כ-155.4 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת השווי של הנכס בכרמיאל ליום 31 בדצמבר 2022 אשר בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות משולב עם גישת ההשוואה ובהתאם כללה החברה עליה בשווי ההוגן במועד הרכישה בסך של 17.3 מיליון ש"ח. ביום 31 בדצמבר 2023 עדכנה החברה את השווי ההוגן של הנכס בכרמיאל לסך של 151.7 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת שווי שבוצעה על ידי אותו שמאי הקיטון בשווי ההוגן בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח נבע בעיקר מעלייה בשיעור ההיוון משיעור של 4.75% ל-5.25%. כתוצאה מהאמור נכלל בשנת הדוח, עליה בשווי ההוגן בסך של כ-13.6 מיליון ש"ח.
10. לאחר מועד הדיווח, ביום 4 בינואר 2024, הושלם רישום זכויות החכירה בנכס בכרמיאל על שם החברה בספרי רמ"י - לפרטים נוספים ראה באור 20.ב.

באור 7 - מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
115,012	*170,587	א'7	פרויקט שכונת הפרחים בקרית גת
406	*82,586	ב'7	פרויקט שכונת גלי ים בנתניה
115,418	*253,173		

* הוצג מחדש - ראה ביאור 2.ו'

א. פרויקט שכונת הפרחים, קרית גת

1. ביום 14 ביוני 2022 התקשרה החברה, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן - "המוכר") בהסכם לרכישת מגדל מגורים בן 20 קומות הכולל 119 יחידות דיור, שהיה בשלבי בניית השלד באותה עת (להלן - "הנכס בקרית גת") בשכונת הפרחים שבקריית גת (להלן - "ההסכם"). הנכס בקרית גת כולל 20 יחידות בנות 3 חדרים בשטח נטו ממוצע של כ-70 מ"ר לכל יחיד וכ-12 מ"ר מרפסת לכל יחיד, 94 יחידות בנות 4 חדרים בשטח נטו ממוצע של כ-100 מ"ר לכל יחיד וכ-12 מ"ר מרפסת לכל יחידה ו-5 יחידות בנות 5 חדרים בשטח נטו ממוצע של כ-140 מ"ר לכל יחידה וכ-70 מ"ר מרפסת לכל יחידה. בנוסף הנכס בקרית גת כולל 136 חניות ו-54 מחסנים. על פי ההסכם, מועד המסירה הצפוי של הנכס בקרית גת היה בחודש פברואר 2024.

2. התמורה על פי הסכם הרכישה בגין הנכס בקרית גת מסתכמת לסך של כ-180 מיליון ש"ח כולל מע"מ, הצמודה למדד תשומות הבניה, אשר תשולם בהתאם למועדים הבאים:

- סך של 72 מיליון ש"ח ישולמו בתוך 45 ימי עסקים ממועד החתימה על הסכם.
- סך של 36 מיליון ש"ח ישולמו בתוך 30 ימים ממועד הודעת המוכר על השלמת עבודות השלד של קומה 12.
- סך של 45 מיליון ש"ח ישולמו בתוך 30 ימים ממועד הודעת המוכר על גמר השלד והשלמת עבודות הטיח של הקומה 16.
- סך של 27 מיליון ש"ח ישולמו 14 יום לפני מועד המסירה של הנכס בקרית גת וכתנאי למסירה.

3. בגין רכישת הנכס בקרית גת שילמה החברה מס רכישה בשיעור של 0.5% מתמורת הרכישה שהסתכם לסך של כ-0.9 מיליון ש"ח אשר נכלל בעלות הפרויקט.

4. הנכס בקרית גת הנרכש מהווה בניין חדש להשכרה בהתאם להגדרת מונח זה בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959 (להלן - "החוק") ובכוונת החברה, לאחר קבלת הדירות, להשכירן לטווח ארוך לשימוש למגורים בהתאם לחוק האמור.

5. הסכם הרכישה היה מותנה בקבלת אישור ממועד חתימת ההסכם (להלן - "התנאי המתלה"). ביום 10 באוגוסט 2022, התקבל האישור לחברה בתוך 60 ימים ממועד חתימת ההסכם (להלן - "התנאי המתלה"). ביום 10 באוגוסט 2022, התקבל האישור האמור ובהתאם שילמה החברה את שני התשלומים הראשונים למוכר בסך של 108,000 אלפי ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה בסך של 3,541 אלפי ש"ח. סך התשלומים ששולמו בשנת 2022 סווגו תחת סעיף מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה.

6. ביום 14 באוגוסט 2022 חתמה החברה על הסכם מימון עם בנק לאומי (להלן - "הבנק") להעמדת הלוואת גישור בסך של 50 מיליון ש"ח עד לקבלת כספים מהמשקיעים או עד לקבלת מימון מגוף מוסדי בקשר עם מימון התחייבויות החברה במסגרת רכישת הנכס בקרית גת האמור לעיל. ההלוואה נשאה ריבית בשיעור של פריים בתוספת של 1.9% ותיפרע בתשלום אחד בתום שישה חודשים החל ממועד החתימה על הסכם מימון זה. ביום 14 בדצמבר 2022 פרעה החברה את ההלוואה האמורה באמצעות קבלת הלוואה על סך של כ-62,951 אלפי ש"ח מתוך מסגרת האשראי שהוקצתה לה על ידי גוף מוסדי (ראה באור 11).

7. בחודש מרץ 2023, לאחר גמר השלד והשלמת עבודות הטיח של קומה 16, שילמה החברה את התשלום השלישי בסך של כ-45 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה של כ-2 מיליון ש"ח. התשלום האמור סווג תחת סעיף מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה. התשלום השלישי מומן באמצעות הלוואה נוספת שהעמיד הגוף המוסדי לחברה על סך של כ-47 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי שהוקצתה לחברה.

8. בתקופת החשבון הוונו לעלות הנכס בקריית גת עלויות אשראי בגין ההלוואה מהגוף המוסדי בסך של כ-9.2 מיליון ש"ח.

באור 7 - מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה (המשך)

9. לאחר מועד הדיווח, ביום 18 מרץ 2024, התקבל טופס 4 לאכלוס הנכס בקרית גת ושולם התשלום הרביעי האחרון - לפרטים נוספים ראה באור 20.ז.

10. לאחר מועד הדיווח, ביום 21 למרץ 2024, הושכרו 77 דירות למפוני קיבוץ ארז לפרטים נוספים ראה באור 20.ח.

11. בדבר שיעבוד של הזכויות בנכס בקרית גת לטובת הגוף המוסדי - ראה ביאור 11.

ב. פרויקט מגורים בשכונת גלי ים, אלכסנדרוני נתניה

1. ביום 8 בנובמבר 2022 התקשרה החברה, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן - "המוכר") בהסכם לרכישת חלק ממגדל מגורים בשכונת גלי ים בנתניה בן 26 קומות הכולל 99 יחידות דיור (להלן - "הנכס בנתניה"), אשר למועד חתימת ההסכם היה בשלבי חפירות ודיפון ולאחר החלטת וועדה לקבלת היתר בנייה (להלן - "ההסכם"). הרכישה כללה 34 יחיד בנות 4 חדרים בשטח נטו ממוצע של כ-102 מ"ר לכל יחיד וכ-14 מ"ר מרפסת לכל יחיד, 34 יחיד בנות 5 חדרים בשטח נטו ממוצע של כ-120 מ"ר לכל יחיד וכ-20 מ"ר מרפסת לכל יחידה, 78 חניות ו-34 מחסנים. הדירות נשוא ההסכם ממוקמים בקומה 2 עד קומה 18 במגדל האמור. על פי ההסכם, מועד המסירה הצפוי של הנכס בנתניה הינו בחודש דצמבר 2026.

2. התמורה על פי הסכם הרכישה בגין הנכס בנתניה מסתכמת לסך של כ-206 מיליון ש"ח כולל מע"מ, צמודה למדד תשומות הבניה, אשר תשולם בהתאם למועדים הבאים:

- א. סך של 50 מיליון ש"ח ישולמו במועד החלטת וועדה להיתר בנייה בתנאים וחתימה על הסכם שוברים עם הבנק המלווה.
 - ב. סך של 30 מיליון ש"ח ישולמו במועד חתימה על הסכם הליווי עם הבנק המלווה וקבלת היתר בנייה.
 - ג. סך של 42 מיליון ש"ח ישולמו עד ליום 31 בינואר 2025 ובכפוף לכך שהבנייה של הבנין נמצאת בשלב גמר שלד עד לקומה 11 כולל.
 - ד. סך של 42 מיליון ש"ח ישולמו עד ליום 31 בינואר 2026 ובכפוף לכך שהבנייה של הבנין נמצאת בשלב גמר שלד עד לקומה 24 כולל.
- סך של 42 מיליון ש"ח ישולמו בתוך 7 ימים מקבלת טופס 4 לאיכלוס לבנין, ובתנאי כי נקבע מועד למסירה תוך 7 ימים מיום ביצוע תשלום זה.

3. בחודש פברואר 2023, לאחר החלטת וועדה להיתר בנייה בתנאים וחתימה על הסכם שוברים עם הבנק המלווה, שילמה החברה את התשלום הראשון בסך של כ-50 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה של כ-0.4 מיליון ש"ח. התשלום האמור סווג תחת סעיף מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה. התשלום האמור מומן בעיקרו באמצעות הכספים שנתקבלו בקריאה השלישית לכסף בסך של כ-49 מיליון ש"ח.

4. בחודש אוקטובר 2023, התקבלה דרישה לתשלום השני בסך של 30.2 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה), לאחר שנחתם הסכם ליווי עם הבנק המלווה והתקבל היתר בניה לנכס בנתניה. בחודש נובמבר 2023 שולם התשלום השני בסך של 30.2 מיליון ש"ח, באמצעות כספים שנתקבלו בקריאה החמישית לכסף, אשר נזקף אף הוא לסעיף מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה.

5. הוצאות מס רכישה בסך של כ-1 מיליון ש"ח (0.5% מתמורת הרכישה) שולמו בחודש יוני 2023. הוצאות מס הרכישה הווננו לעלות הפרויקט.

6. בהסכם נקבע מנגנון התאמת התמורה במקרה ותהיה ירידת מחירים ממוצעת במשך 18 חודשים ממועד הוצאת היתר הבנייה. במועד זה תעשה בדיקה של עסקאות המכירה בבניין דומה, ובאם ניתנה הנחה ממוצעת על הדירות שנמכרו, אחוז הנחה זהה יינתן לחברה על כלל הרכישה.

באור 8 - פקדונות לזמן ארוך

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	3,010

פקדונות בבנק (1)

(1) כולל פקדון בסך של כ- 2,212 אלפי ש"ח נושא ריבית בשיעור של 4.16% לתקופה של שלוש שנים המסתיימת ביום 15 בנובמבר 2026 ופקדון בסך של כ- 798 אלפי ש"ח נושא ריבית בשיעור של 4.6% לתקופה של שנתיים המסתיימת ביום 12 באוקטובר 2025.

באור 9 - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
358	413
-	2,621
-	950
-	27
358	4,011

הוצאות לשלם
ריבית לשלם (ראה באור 11)
פקדונות דיירים
מוסדות

באור 10 - אגרות חוב

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	99,310

אגרות חוב

בחודש ספטמבר 2023 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 100,000,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה א') (להלן - "אגרות החוב"). אגרות החוב נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.2% צמודה למדד המחירים לצרכן, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל) כאשר התשלום הראשון שולם ביום 31 בדצמבר 2023 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2027. קרן אגרות החוב תפרע בתשלום אחד ביום 30 ביוני 2027.

התמורה שהתקבלה מהנפקת אגרות החוב הסתכמה לסך של כ-98.7 מיליון ש"ח, נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח). הריבית השנתית האפקטיבית מסתכמת בכ-4.6%.

שטר הנאמנות כולל עילות שונות לפירעון מוקדם וביניהן:

1. היחס בין ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) והמאזן של החברה לא יפחת משיעור של 20% במשך שני רבעונים רצופים. היחס נכון למועד הדיווח: 50.4%.
2. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 90 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים רצופים. ההון העצמי נכון למועד הדיווח: כ-220 מיליון ש"ח.
3. יחס חוב לשווי הנכס בכרמיאל (LTV) לא יעלה על 70%. היחס נכון למועד הדיווח: 65.9%.

בהתאם לשטר הנאמנות, אמות המידה האמורות מתעדכנות במקרים מסויימים לרבות לאחר חלוקת דיבידנד.

ליום 31 בדצמבר 2023, עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות הנדרשות.

בשנת 2023, הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בגין אגרות החוב הסתכמו לסך של כ-1.9 מיליון ש"ח אשר נזקפו להוצאות המימון בדוח רווח והפסד.

להבטחת פרעון של אגרות החוב התחייבה החברה לשעבד את הזכויות בנכס בכרמיאל לטובת מחזיקי אגרות החוב בתקופה של שישה חודשים המסתיימת ביום 9 למרץ 2024. בדבר הגשת המסמכים לרישום השיעבוד האמור לאחר מועד הדיווח ראה באור 20.ט.

באור 11 - הלוואה מגוף מוסדי

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
62,951	112,962

הלוואה מגוף מוסדי

ביום 7 בדצמבר 2022 התקשרה החברה בהסכם עם מיטב סל אשראי שותפות כללית להעמדת מסגרת אשראי בסכום של 126 מיליון ש"ח בריבית שנתית בשיעור של 2.91% אך בכל מקרה לא פחות ממרווח בשיעור 3% מאג"ח ממשלתי צמוד 527 ביום העמדת האשראי. מסגרת האשראי שתוענק תשמש לצורך מימון פרעון הלוואת הגישור מבנק לאומי ולצורך מימון יתרת התמורה לרכישת הנכס בקריית גת. מלוא תשלומי קרן ההלוואה שתועמד מכוח מסגרת האשראי והריבית יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן. תשלומי הקרן של כל אחת מההלוואות שתועמד מכוח מסגרת האשראי בצירוף הפרשי הצמדה ייפרעו במועד הקבוע לפירעון תשלומי הקרן לאג"ח ממשלתי. ההלוואה תועמד בצורה של קו אשראי כאשר תשולם עמלה בגין האשראי הבלתי מנוצל בשיעור של 0.25% לשנה עד ליום 31 במאי 2027.

להבטחת הסילוק המלא של האשראי ישמשו השעבודים, הבטחונות וההתחייבויות המפורטים להלן:

1. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, של כל זכויות החברה בקשר עם הנכס בקריית גת, לרבות זכויות חוזיות קיימות ו/או עתידיות לפי ההסכמים, כפי שאלו ייחתמו מפעם לפעם וכן כל תיקון להם, לרבות על פי חוק החוזים (תרופות), התשל"א-1970.
2. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות והסכומים המגיעים לחברה על פי הסכם המכר ו/או על פי חוק המכר דירות ו/או על פי חוק הבטחת השקעות בגין הנכס בקריית גת.
3. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות והסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לחברה לרבות דמי השכירות על פי הסכמי השכירות, שייחתמו מפעם לפעם בין החברה לבין השוכרים הפוטנציאליים בנכס בקריית גת.
4. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות והסכומים המגיעים ו/או שיגיעו ללווה על פי הסכם הניהול לנכס בקריית גת.

המלווה יהיה רשאי להעמיד לפירעון מידי את היתרה הבלתי מסולקת של האשראי, כולה או כל חלק ממנה, אם לא תתקיים איזה מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן והחברה לא הגיעה עם המלווה להסכמה והסדר בנושא זה לשביעות רצון המלווה תוך חמישה עשר ימים ממועד אי התקיימות אמות המידה הפיננסיות (אמות המידה יחולו לאחר קבלת הנכס בקריית גת):

- א. היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי ושווי הנכס בקריית גת לפי הערכת שמאי אחרונה לא יעלה על 70%.
- ב. ההון העצמי של החברה, בצירוף סכום ההתחייבויות הבלתי חוזרות ממשקיעים להשקעת כספים בחברה שטרם מומשו לא יפחת מ-250 מיליון ש"ח.

ביום 14 בדצמבר 2022, העמיד הגוף המוסדי לחברה הלוואה בסך של כ-62,951 אלפי ש"ח מתוך מסגרת האשראי שהוקצתה לה. כספי ההלוואה הני"ל שמשו לפרעון ההלוואה מבנק לאומי שעמדה על סך של 50,978 אלפי ש"ח לאותו מועד. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.77%. הריבית (כולל הפרשי הצמדה) תשולם ב-5 תשלומים שנתיים החל מיום 31 במאי 2023. קרן ההלוואה בצירוף הפרשי הצמדה תפרע ביום 31 במאי 2027.

ביום 12 למרץ 2023, העמיד הגוף המוסדי לחברה הלוואה נוספת בסך של כ-47,078 אלפי ש"ח מתוך מסגרת האשראי שהוקצתה לה. כספי ההלוואה שימשו את החברה לביצוע התשלום השלישי עבור הנכס בקריית גת. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.09%. הריבית (כולל הפרשי הצמדה) תשולם ב-5 תשלומים שנתיים החל מיום 31 במאי 2023. קרן ההלוואה בצירוף הפרשי הצמדה תפרע ביום 31 במאי 2027. בחודש מרץ 2023 שילמה החברה עמלת הנפקה של כל ההלוואות שיועמדו מתוך מסגרת האשראי בסך של 630 אלפי ש"ח.

נכון למועד הדיווח, יתרת קרן ההלוואות מהגוף המוסדי מסתכמת לסך של כ-110 מיליון ש"ח (מתוך מסגרת אשראי של 126 מיליון ש"ח שהעמיד הגוף המוסדי).

בדבר מימוש יתרת מסגרת האשראי לאחר מועד הדיווח, ראה באור 20(י).

באור 12 - הון

א. הון מניות

31 בדצמבר 2023	
מונפק ונפרע	רשום
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2	10

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. מקנות למחזיק בהן זכות לקבל הזמנות, להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות. לבעל מניה יהיה קול אחד עבור כל מניה שבבעלותו. לכל המניות זכויות שוות ביניהן ביחס לסכומי ההון ששולמו או שזוכו כמשולמים על ערכן הנקוב, בכל הקשור לדיבידנד, חלוקת מניות הטבה וכל חלוקה אחרת, להחזר ההון ולהשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בפירוק.

בקשר להנפקת הון ופרמיה על מניות בגין כספים שנתקבלו מבעלי המניות לאחר הקריאה הראשונה לכסף ראה ביאור 15.ג.

ב. קרנות הון

בקשר לקרן הון בגין עסקה עם חברת הניהול ראה באור 15.א.5. בקשר לקרן הון בגין הענקת אופציות לחברת הניהול ראה באור 15.א.6.

באור 13 - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

1. "קרן להשקעות במקרקעין" (להלן: "קרן להשקעות במקרקעין") הינה חברה בע"מ הזכאית להטבות מס ולהסדרים מיוחדים במסגרת פרק שני 1 לחלק ד' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א - 1961. בחודש יוני 2016, נכנס לתוקפו תיקון מס' 222 (להלן: "התיקון") לפקודת מס הכנסה ובמסגרתו הוכנסו, בין היתר, הסדר מס ספציפיים לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצרכי דיור להשכרה. כמו כן בחודש נובמבר 2022, במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית פורסם תיקון מס' 258 והכל כפי שיפורט להלן.
2. קרן להשקעות במקרקעין, אשר עומדת בתנאים הנקובים בפקודה, הינה גוף שקוף לצרכי מס. דהיינו, לצורך חישוב המס ושיעור המס, תיחשב ההכנסה החייבת המחולקת של קרן להשקעות במקרקעין כהכנסתם החייבת של בעלי המניות.
3. הסדר המיסוי אשר נקבע בפקודה למיסוי הכנסותיה של קרן השקעות במקרקעין, הינו הסדר של מיסוי אשר אמור לשקף את תוצאות המס שהיו מתקבלות אילו הייתה מתבצעת על ידי המשקיעים בחברה השקעה ישירה במקרקעין. דהיינו לצורך חישוב המס ושיעור המס תחשב ההכנסה החייבת של קרן להשקעות במקרקעין שחולקה לבעלי המניות, כאילו הופקה במישרין על ידי בעלי המניות, הכל בחריגים ובתנאים כפי שיפורט להלן:
 - א. על פי הסדר המיסוי, במידה והחברה עומדת בהגדרת קרן השקעות במקרקעין בהתאם לפקודה, החברה פטורה ממיסים על הכנסתה החייבת לרבות רווח הון ושבח ולמעט חלק ההכנסה החייבת שאינו מחולק לבעלי המניות, כמפורט בהמשך.
 - ב. על אף האמור לעיל, הפסדים שיהיו לחברה לא ייוחסו לבעלי המניות ולא יותרו בקיזוז כנגד הכנסתם. ההפסדים, ככל שיווצרו, יקוזזו ברמת הקרן כנגד ההכנסה, בהתאם להוראות קיזוז ההפסדים. ההכנסה החייבת לאחר קיזוז ההפסדים תחולק לבעלי המניות בהתאם למדיניות הקרן בדבר חלוקת רווחים.

באור 13 - מסים על הכנסה (המשך)

4. בהתאם לפקודה, קרן השקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים להלן:
- א. החברה התאגדה בישראל והשליטה והניהול על עסקיה מופעלים בישראל.
 - ב. מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה. אך עם זאת, החברה תוכל לרשום למסחר בבורסה בישראל את מניותיה בתוך 36 חודשים מיום התאגדותה אם שווי נכסי החברה שהם מקרקעין לצרכי דיוור להשכרה או מקרקעין מניבים לצרכי דיוור להשכרה (דירות למגורים המיועדות להשכרה) לא פחת מ- 30% משווי כלל נכסיה.
 - ג. ממועד התאגדותה ועד למועד הרישום למסחר בבורסה לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות, למעט לצורך פעילותה כקרן השקעות במקרקעין.
 - ד. ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך מניותיה נסחרות בבורסה בישראל.
 - ה. לא חלו לגבי העברת נכס אליה הוראות חלק ה2, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין.
 - ו. ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל שנת מס החל ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר התקיימו כל אלה:
- 1) שווי נכסיה שהינם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצרכי דיוור להשכרה, אגרות חוב, ניירות ערך הנסחרים בבורסות, מלוות מדינה, נכסים שיש לכלול בסעיף "לקוחות" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, פקדונות ומזומנים, לא פחת מ-95% משווי כלל נכסיה.
 - 2) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיוור להשכרה בישראל לא פחת מ-75% משווי של כלל נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיוור להשכרה.
 - ז. ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל שנת מס החל ממועד הרישום למסחר התקיימו כל אלה:
- 1) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצרכי דיוור להשכרה ונכסי הנפקה ותמורה (כהגדרת מונח זה בפקודת מס הכנסה), לא פחת מ-75% משווי של כלל נכסיה ומסכום של 200 מיליון שקלים חדשים. המונח "נכסי הנפקה ותמורה" כולל כספים (מלוות מדינה, פקדונות ומזומנים) שהתקבלו מהנפקות שבוצעו בקרן ותמורה ממימוש מקרקעין. כספים אלו יחשבו כ"נכסי הנפקה ותמורה" רק במשך התקופות הבאות:
 - א. כספים שהתקבלו מהנפקה ראשונה של ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה בישראל במשך שנתיים מיום ההנפקה.
 - ב. תמורה ממכירת מקרקעין על ידי החברה - במשך שנה מיום המכירה.
 - 2) סכום ההלוואות שנטלה, לרבות בדרך של הנפקת אגרות חוב או שטרי הון, לא עלה על סכום השווה ל-60% משווי נכסי שהם מקרקעין מניבים שאינם מקרקעין מניבים לצרכי דיוור להשכרה, בתוספת 80% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים לצרכי דיוור להשכרה או מקרקעין לצרכי דיוור להשכרה ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.
 - 3) מתום שלוש שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך, לא החזיקו חמישה בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב-70% או יותר מאמצעי השליטה בה, ומתום חמש שנים ממועד הרישום למסחר ואילך (להלן- המועד השני) ב-50% או יותר מאמצעי השליטה בה. ואולם מתום המועד השני ואילך לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ-30% מאמצעי השליטה, ומתום שלוש שנים לאחר המועד השני ואילך - לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ-20% מאמצעי השליטה בה.
 - 4) ממועד הרישום למסחר בבורסה ההכנסה החייבת הועברה לבעלי המניות במועד אשר נקבע לכך בפקודת מס הכנסה.
 - 5) לדוח שהגישה הקרן לפי סעיף 131 לפקודת מס הכנסה לגבי כל אחת משנות המס החל ממועד התאגדותה צורף אישור רואה חשבון על התקיימות התנאים המנויים לעיל.
5. מיסוי הכנסתה החייבת של הקרן
- א. מיסוי ההכנסה החייבת של הקרן שלא הועברה במועד הקבוע בפקודת מס הכנסה לבעלי המניות בידי הקרן - הכנסה חייבת שניתן לא לחלקה (עד 10% מההכנסה החייבת של הקרן למעט שבח מקרקעין או רווח הון ממכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי) עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת להפקתה, תתחייב במס בצורה דו שלבית, כמו בכל חברה רגילה ולא יחול עיקרון השקיפות. דהיינו קרן ההשקעות במקרקעין תתחייב במס חברות בשנה שבה הופקו ההכנסות ואילו בעלי המניות יתחייבו במס בעת חלוקת הדיבידנד בעתיד. הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה תחויב במס בידי הקרן בשיעור מס החברות הרגילים לפי סעיף 126 לפקודת מס הכנסה (בשנים 2022 ו-2023 - 23%).
 - ב. הכנסות חריגות (כהגדרתה בפקודת מס הכנסה) יחויבו במס בשיעור של 70%.
 - ג. הכנסה חייבת אחרת תחויב במס בהתאם להוראות כל דין.
6. מס רכישה - קרן להשקעות במקרקעין שרכשה מקרקעין לצרכי דיוור להשכרה או מקרקעין מניבים לצרכי דיוור להשכרה, תשלם מס רכישה מופחת בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין ובכפוף לתנאים האמורים בחוק.

באור 13 - מסים על הכנסה (המשך)

7. חבות במע"מ

- א. לפי הוראות חוק מס ערך מוסף התשל"ו - 1976, הכנסות מהשכרת הדירות בידי החברה ומכירתן בעתיד פטורה ממע"מ.
- ב. בהתאם, מס התשומות אשר ישולם על ידי החברה לצורך רכישה או הקמת הפרויקטים לדיור להשכרה, כגון רכישת המקרקעין, עלויות הבניה, הוצאות נלוות וכדומה לא יהיה ניתן לניכוי בידי החברה, ויחשב כחלק מעלויות הפרויקט לצורכי מס. כמו כן, מע"מ התשומות, אשר ישולם ע"י החברה לצורך ניהול פעילותה השוטפת, ככל שעיקר פעילותה יהיה בתחום של השכרת דירות, לא יהיה ניתן לתביעה כמע"מ תשומות וסכום המע"מ ייחשב כחלק מעלויותיה.

באור 14 - צדדים קשורים ובעלי עניין

חברת הניהול נחשבת כצד קשור ובעל עניין בחברה. יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין בחברה נכללו במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים בסעיפים הרלבנטיים.

באור 15 - התקשרויות

א. הסכם ניהול

ביום 15 במרץ 2022, נחתם הסכם ניהול בין החברה לבין חברת הניהול אלוג'יו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ (להלן - חברת הניהול) אשר תנאיו העיקריים הינם כדלקמן:

1. חברת הניהול תעמיד לחברה את שירותי הניהול, באמצעות עובדיה ו/או מי מטעמה, ובמסגרת זו תספק חברת הניהול שירותי ניהול לרבות, אך לא רק, בנושאים הבאים:
 - א. איתור השקעות בעבור החברה, בדיקת כדאיות וניהול משא ומתן לכריתת הסכמי השקעה, מימון ואחרים בנוגע להשקעות אלו.
 - ב. ניהול מימוש השקעות.
 - ג. מתן ייעוץ כלכלי ופיננסי לחברת הקרן בקשר עם פעילותה.
 - ד. הובלת התקשרויות בהסכמי השקעה ובהסכמים אחרים הקשורים בהשקעותיה של חברת הקרן.
 - ה. ליווי, פיקוח וניהול השקעות חברת הקרן ודיווח שוטף לדירקטוריון חברת הקרן בקשר אליהם.
 - ו. ייעוץ והובלת גיוסי הון לחברת הקרן (לרבות גיוסי חוב) לפי החלטות דירקטוריון חברת הקרן.
 - ז. פיקוח ונקיטת הפעולות הדרושות לצורך שמירת מעמדה של חברת הקרן כקרן להשקעות במקרקעין.
2. חברת הניהול תמליץ על נושאי המשרה בחברה לתפקידים קבועים, זמניים או מיוחדים כפי שהחברה תמצא לנכון מעת לעת, והחברה תישא בשכר של נושאי משרה אלו בכפוף לאישור תשלום שכרם על ידי האורגנים המוסמכים של החברה על פי הדין.
3. עד להנפקה, לחברת הניהול הזכות למנות מטעמה את כל הדירקטורים של החברה, למעט הדירקטור המקצועי שייבחר, ובכללם למנות ולפטור את הדירקטורים שיכהנו בתפקידים הבאים בחברה:
 - א. יו"ר דירקטוריון החברה.
 - ב. יו"ר ועדת השקעות של החברה.
 - ג. יו"ר ועדת האסטרטגיה של החברה.
 - ד. דירקטורים נוספים לחברה.
4. הסכם הניהול הינו לתקופה בת 7 שנים, ויכנס לתוקפו במועד תחילת קבלת דמי הניהול על ידי חברת הניהול בפועל. הסכם הניהול יוארך באופן אוטומטי, באותם התנאים, לתקופות נוספות בנות 7 שנים כל אחת כל עוד לא ניתנה הודעה בכתב לחברת הניהול לפחות 120 ימים קודם לתום תקופת ההסכם. כל צד בהסכם רשאי להביא הסכם זה לכדי סיום בהתקיים כל אחד מהמקרים הבאים:
 - א. בהודעה בכתב במקרה בו הוגשה בקשה לכינוס נכסים ו/או החלו הליכי פירוק ו/או הסדר עם נושים כנגד אחד הצדדים והליכים אלו לא בוטלו בתוך 45 ימים מיום מתן ההודעה כאמור.
 - ב. בהודעה בכתב בת 14 ימים במקרה בו הצד האחר הפר הפרה יסודית (לצורך כך תוגדר הפרה יסודית מצד חברת הניהול כהפסקת מתן שירותי הניהול לתקופה העולה על 7 ימי עסקים. הפרה יסודית מצד החברה משמעותה אי תשלום דמי הניהול לתקופה העולה על 7 ימי עסקים) ולא תיקן הפרה כאמור בתוך 21 ימי עסקים ממועד קבלת הודעה בדבר ההפרה היסודית.

באור 15 - התקשרויות (המשך)

א. הסכם ניהול (המשך)

5. בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים בשיעור של 0.5% מסך שווי הנכסים של החברה, כולל מזומנים ושווי מזומנים כפי שמוצגים בספרי החברה. דמי הניהול כאמור ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון מראש, מחושבים לפי נכסי החברה כפי שמוצגים בדוחותיה הכספיים האחרונים, המבוקרים או הסקורים. למרות האמור לעיל או בכל מקום אחר בהסכם זה, מוסכם כי הזכאות של חברת הניהול לדמי הניהול על פי הסכם הניהול והחובה של חברת הקרן לשאת בדמי הניהול כאמור, יחלו רק לאחר חלוף 24 חודשים לאחר מועד הסגירה.

בהתאם להסכם האמור מעמידה חברת הניהול לחברה שירותי ניהול ללא תמורה בתקופה של 24 חודשים החל ממועד הסגירה. בהתאם לכך, בתקופת החשבון הכירה החברה בהוצאות דמי ניהול רעיוניות בגין שירותי הניהול אשר העמידה חברת הניהול לחברה, ללא תמורה, כנגד קרן הון בסך של כ-1,928 אלפי ש"ח, אשר חושבו כ-0.5% מסך שווי הנכסים של החברה (בשנת 2022 - כ-438 אלפי ש"ח).

6. החברה מתחייבת להעניק לחברת הניהול זכות לרכישת מניות ו/או אופציות של החברה, בשיעור של 5% מכמות המניות ו/או האופציות שתנפיק החברה לצדדים שלישיים מעת לעת, לא יאוחר מ-30 ימים ממועד ההנפקה כאמור, בין אם במסגרת הנפקה לציבור ובין אם במסגרת הקצאה פרטית, במחיר התחלתי של ניירות הערך האמורים בו הוקצו המניות. המחיר ההתחלתי של נייר ערך משמעו המחיר הנמוך ביותר בו נרכשה בהנפקה פרטית או בהנפקה על ידי הציבור, ובמידה שהוצעו ניירות ערך שונים בחבילה בהנפקה ציבורית, ייחשב ממוצע מחירי הסגירה של נייר הערך בבורסה ב-14 ימי המסחר הראשונים בו כמחיר ההתחלתי של אותו נייר ערך.

חברת הניהול תהא רשאית לממש את הזכות כאמור מעת לעת, לגבי כל המניות או האופציות, על פי העניין, או חלקן, בשיקול דעתה הבלעדי, במשך תקופה בת 7 שנים החל ממועד ההנפקה הרלוונטי. חברת הניהול תהא זכאית לממש את האופציות באמצעות תשלום מחיר המימוש או "מימוש נטו", לפי שיקול דעתה הבלעדי. מובהר כי חברת הניהול תהא רשאית להמחות עד 10% מזכותה לרכישת מניות ו/או אופציות, לעובדיה הנוכחיים מטעמה שירותים של חברת הקרן.

ביום 11 בספטמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 11,964 אופציות לחברת הניהול המהוות 5% מהון המניות שהונפק עד לאותו תאריך, מחיר המימוש של כל אופציה יהיה שווה ל-1,000 ש"ח.

השווי ההוגן של כתבי האופציה אשר נאמד על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בהתאם למודל בלק ושוולס Black&Scholes הינו כ-4,312 אלפי ש"ח. סכום זה נזקף במלואו במועד הענקת האופציות כהוצאות בדוח רווח והפסד כנגד קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות.

הפרמטרים אשר חושבו בהתאם למודל Black&Scholes הינם כדלקמן:

מחיר מניה	1,000 ש"ח
מחיר מימוש	1,000 ש"ח
אורך חיי כתבי האופציה	7 שנים
סטיית תקן	30%
ריבית שקלית	1.9%

בדבר הקצאת אופציות נוספות לחברה הניהול לאחר מועד הדיווח - ראה באור 20.ה.

ב. התחייבות המשקיעים

בשנת 2022 חתמה החברה באמצעות חברת הניהול על 28 הסכמי השקעה (הסכמי ההשקעה דומים בעיקרם, פרט לסכום ההשקעה השונה ממשקיע למשקיע) על פיהם התחייבו המשקיעים להשקיע בהון החברה סכומים שונים בהתאם להסכם ההשקעה של כל משקיע והמסתכמים לסך כולל של כ-275 מיליון ש"ח (ללא התחייבויות צולבות) בתמורה להקצאת מניות בחברה בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכמי ההשקעה (להלן - "הסכם ההשקעה").

סכום ההשקעה יועמד לחברה בחלקים בהתאם לקריאות לכסף שיעשו על ידי חברת הניהול ו/או החברה, ובלבד שבכל עת לא יעלה חלקו של משקיע אחד על 20% מהזכויות בחברה (ככל שהרגולציה החלה על המשקיע דורשת זאת).

בתמורה לסכום ההשקעה שהתחייבו המשקיעים להשקיע בחברה, תקצה החברה למשקיעים/לנאמן במועד ההקמה, או סמוך לאחריו, 275,464 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ כ"א של החברה, נקיות וחופשיות, לפי מחיר למניה השווה ל-1,000 ש"ח, אשר יהיו, במועד הקצאתן, עד 20% מהזכויות בחברה (ככל שהרגולציה החלה על המשקיע דורשת זאת).

ההון הרשום של החברה הינו 1,000,000 מנות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ כ"א. במועד הקמת החברה ובסמוך למועד זה הוקצו על ידי החברה למשקיעים מסויימים 239,287 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ כ"א.

בדבר הקצאת מניות נוספות למשקיעים קיימים וחדשים לאחר מועד הדיווח - ראה באור 20.

באור 15 - התקשרויות (המשך)

ב. התחייבות המשקיעים (המשך)

לאחר מועד הסגירה, קריאות לכסף יעשו בהודעה בכתב שתשלח למשקיעים (להלן: "הודעת הקריאה") על בסיס צרכי העסקים של החברה ולפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לצורך השקעה בנדל"ן מניב אשר אושר באורגנים המוסמכים של חברת הניהול ושל החברה (כולל כל הוצאות הקשורות והנלוות).

בהתאם להסכמי ההשקעה משקיע שלא יעביר בהמשך להודעת הקריאה את החלק הנדרש מסכום ההשקעה במועד העמדת ההשקעה הרלוונטי, ייחשב למשקיע מפר. כל משקיע מפר כאמור יחויב בתשלום ריבית בשיעור של 1% לחודש (ריבית דריבית), לתקופה שממועד העמדת ההשקעה הרלוונטי ועד ההעברה בפועל של החלק הנדרש מסכום ההשקעה לחברה. הוגדר המשקיע כמשקיע מפר תמסור החברה למשקיע הודעה בדבר הפרתו תוך דרישה לתקן את ההפרה במהלך 14 ימי עסקים ("תקופת הריפוי"). לא תיקן המשקיע את הפרתו במהלך תקופת הריפוי תהא החברה זכאית בנוסף לריבית ההפרה לסעדים ולפיצויים מוסכמים בגין הפרה זו על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה כדלקמן:

- א. רכישה כפויה - לחברה קיימת הזכות לרכוש מהמשקיע המפר את כל או חלק המניות של החברה שבבעלותו בחלוף תקופת הריפוי, כנגד תשלום השווה ל-50% מעלות רכישת המניות שהמשקיע המפר העביר בפועל לחברה.
- ב. שלילת זכאותו של המשקיע להיות מעורב בענייני החברה.
- ג. העברה ללא תמורה של כל אחזקותיו של המשקיע המפר בחברת הניהול.
- ד. שלילת זכויות מינוי נושאי משרה שיש למשקיע המפר.

בנוסף לאמור, החברה תהיה זכאית לכל התרופות האחרות לפי דין בגין הפרה יסודית של ההסכם, לרבות אכיפת ההתחייבות להעברת סכום ההשקעה שלו ותשלום הריבית בגינו.

ג. קריאות לכסף מהמשקיעים

ביום 10 באוגוסט 2022, ביצעה החברה שתי קריאות לכסף. קריאה ראשונה בסך של 66,000 אלפי ש"ח להעברה באופן מיידי וקריאה שנייה בסך של 52,000 אלפי ש"ח להעברה עד ליום 1 בפברואר 2023. ביום 11 ינואר 2023, שלחה החברה מכתבי דחייה לקריאה השנייה עד ליום 30 ביוני 2023. ביום 25 מרץ 2023, שלחה החברה מכתבי ביטול לקריאה השנייה.

ביום 6 בפברואר 2023, ביצעה החברה קריאה שלישית לכסף בסך של כ-50 מיליון ש"ח. בחודש פברואר 2023 התקבל מלוא סכום הקריאה האמור אשר שימש לתשלום הראשון מסך התמורה לרכישת הנכס בנתניה בסך של 50.4 מיליון ש"ח.

ביום 14 ביוני 2023, בצעה החברה קריאה רביעית לכסף בסך של 40 מיליון ש"ח. בחודש יוני 2023 התקבל מלוא סכום הקריאה האמור אשר שימש לביצוע התשלום השני לרכישת הנכס בכרמיאל בסך של כ-34.5 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה) וכן לתשלום עלויות נלוות לרכישה.

ביום 23 לאוקטובר 2023, בצעה החברה קריאה חמישית לכסף בסך של 52 מיליון ש"ח. סכום הקריאה שימש לביצוע התשלום השני לרכישת הנכס בנתניה בסך של 30.2 מיליון ש"ח וכן מיועד לביצוע התשלום האחרון בקשר עם הנכס בקרית גת ועלויות נלוות לרכישה. נכון למועד הדיווח, התקבל סך של 50.1 מיליון ש"ח מהקריאה האמורה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים התקבל מלוא סכום הקריאה האמור.

בדבר קריאה שישית לכסף בסך של כ-68.8 מיליון ש"ח לאחר מועד הדיווח - ראה באור 20.א.

ד. תשקיף מדף

ביום 28 באוגוסט 2023 הגישה החברה תשקיף מדף על בסיס הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.

ה. פטור, שיפוי וביטוח

לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה ובחברת הניהול, פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה עם כלל ביטוח בע"מ (צד קשור) בגבולות אחריות של עד 2.5 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה המבוטחים בפוליסה האמורה.

באור 16 - מכשירים פיננסיים

א. סיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המירבית, בהתעלם מערכם בספרים של בטוחות או חיזוקי אשראי אחרים כלשהם. נכון למועד הדיווח יש לחברה יתרת לקוחות בפיגור של כ- 74 אלפי ש"ח אשר נפרעו עד למועד אישור הדוחות הכספיים.

ב. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בסכומים בלתי מהווים, וזאת בהתבסס על השערים העתידיים החוזיים למועד הדיווח, כולל אומדן תשלומי ריבית.

ליום 31 בדצמבר 2023

הערך בספרים	עד שנה	1-2 שנים	2-5 שנים	מעל 5 שנים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
112,962	4,311	4,299	118,633	-
99,310	4,200	4,200	106,300	-
212,272	8,511	8,499	224,933	-

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
הלוואות מגוף מוסדי
אג"ח
סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2022

הערך בספרים	עד שנה	1-2 שנים	2-5 שנים	מעל 5 שנים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
63,047	1,086	4,753	67,703	-
63,047	1,086	4,753	67,703	-

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
הלוואות מגוף מוסדי
סך הכל

ג. סיכון מדד

להלן פירוט של המכשירים הפיננסיים הצמודים למדד המחירים למדד לצרכן של החברה:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
הערך בספרים	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	99,310
63,047	115,582

אגרות חוב
הלוואה מגוף מוסדי (כולל ריבית לשלם)

ד. סיכון שיעורי ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של החברה למעט מכשירים נגזרים:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
הערך בספרים	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	3,010
63,047	212,272
-	20,119

מכשירים בריבית קבועה עם הצמדה למדד
נכסים פיננסיים
התחייבויות פיננסיות

מכשירים בריבית משתנה
נכסים פיננסיים

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן

המכשירים הפיננסיים שאינם נגזרים של החברה, כוללים, בין היתר: מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, לקוחות וחייבים ויתרות חובה. התחייבויות: ספקים וזכאים ויתרות זכות. בשל אופיים, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הללו, אינו שונה באופן מהותי מערכם בספרים, למעט השווי ההוגן של יתר הנכסים פיננסיים והתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, כדלקמן:

2023	ליום 31 בדצמבר 2023
שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
103,730	99,310
115,106	112,962
218,836	212,272

התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב
הלוואות מגוף מוסדי

סה"כ

ה. היררכיית שווי הוגן

בניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן הוגדרו רמות שונות כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

מדידת השווי ההוגן של אגרות החוב הינה בשיטת הערכה רמה 1 ושל ההלוואות מגוף מוסדי בשיטת הערכה רמה 2.

באור 17 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	362
210	163
64	209
-	125
-	26
-	67
2	85
276	1,037

הוצאות בגין התשקיף
משפטיות
ייעוץ מקצועי
דמי שכירות וניהול משרדים
ביטוח דירקטורים
מחשוב
הוצאות הנהלה וכלליות אחרות

באור 18 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(17)	(209)
-	*1,865
-	9
-	*1,874
(17)	1,665

הכנסות מימון מפקדון בנקאי

הוצאות ריבית ושערוך בגין אגרות חוב
עמלות תאגיד בנקאי
סה"כ הוצאות מימון

* הוצג מחדש - ראה ביאור 2.1

באור 19 - רווח (הפסד) למניה

חישוב הרווח הבסיסי למניה ליום 31 בדצמבר 2023 התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור, באופן הבא:

רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות הרגילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,396*	(5,032)
239,287	239,287
43.4	(21)

רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות

מספר המניות הרגילות

רווח (הפסד) בסיסי למניה

* הוצג מחדש - ראה ביאור 2.ו'

באור 20 - אירועים לאחר מועד הדיווח

א. ביום 1 לינואר 2024, בצעה החברה קריאה שישית לכסף בסך של כ- 68.8 מיליון ש"ח. סכום הקריאה שימש לתשלום הראשון לרכישת נכס במודיעין, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים התקבלו כ- 68.6 מיליון ש"ח. בחודש מאי 2024, כאמור בסעיף ג' להלן, התקבלה הקריאה לכסף מהמוכר בסך של 15 מיליון ש"ח באמצעות קיזוז מיתרת התמורה שהחברה נדרשה לשלם עבור הנכס במודיעין. כמו כן, ברבעון הראשון לשנת 2024 התקבלו יתרת הכספים בגין קריאה רביעית וחמישית בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח.

ב. ביום 4 בינואר 2024, הושלם רישום זכויות החכירה בנכס בכרמיאל (כהגדרתו "הנכס המשועבד" בשטר הנאמנות לאגרות החוב של החברה) על שם החברה (חלף על שם צמח המרמן בע"מ) בספרי רמ"י.

ג. ביום 29 בינואר 2024, התקשרה החברה עם גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ, צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין (להלן - "המוכר") בהסכם לרכישת פרויקט הכולל 120 יחידות דיור למגורים ומשרדים בשטח עיקרי של כ- 217 מ"ר בשכונת מוריה במודיעין-מכבים-רעות בתמורה לסך של 250 מיליון ש"ח. הפרויקט נמצא בשלבי גמר בנייה ומועד המסירה הצפוי הוא 30 ביוני 2024. ביום 14 בפברואר 2024 העבירה החברה את התשלום הראשון בסך של 50 מיליון ש"ח.

ביום 26 במאי 2024 שילמה החברה סך של כ- 185.4 מיליון ש"ח עבור תשלום יתרת התמורה לרכישת הנכס במודיעין (כולל ריבית והפרשי הצמדה) בסך של 200.4 מיליון ש"ח בקיזוז התחייבות המוכר בגין מניות החברה שהוקצו לו כאמור בסעיף ד' להלן בסך 15 מיליון ש"ח וקיבלה חזקה על הנכס. אכלוס הפרויקט החל בחודש יוני 2024. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים חתמה החברה עם שוכרים על 118 חוזי שכירות מתוך 120 הדירות של הנכס במודיעין.

ביום 26 במאי 2024 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם למימון רכישת הנכס במודיעין לפיו יועמדו לחברה הלוואות בסך של 175 מיליון ש"ח ו- 15 מיליון ש"ח לתקופות של 18 ו- 12 חודשים, בהתאמה. ההלוואות ישאו ריבית שנתית בשיעור של 3.75% צמודה למדד המחירים לצרכן. קרן ההלוואות תשולם בסוף התקופה והריבית תשולם באופן שוטף אחת לרבעון החל מיום 26 בנובמבר 2024.

להבטחת הסילוק המלא של ההלוואות התחייבה החברה לרשום לטובת התאגיד הבנקאי את השעבודים הבאים:

1. משכנתא מדרגה ראשונה, מוגבלת בסכום, על כל זכויות החברה במקרקעין עליהם בנוי הנכס במודיעין
2. שעבוד קבוע ושעבוד צף מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על כל זכויות החברה בנכס במודיעין לרבות שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברה לקבלת כספים מהשוכרים בנכס במודיעין
3. שעבוד על חשבון ההלוואות המתנהל על שם החברה אצל המלווה.

בחודש מאי 2024 נרשמו השיעבודים האמורים לטובת המלווה.

המלווה יהיה רשאי להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של האשראי, כולה או כל חלק ממנה, אם לא תתקיים איזה מאמות המידה הפיננסיות הבאות:

1. יחס הכיסוי בין ה- NOI (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) בגין הנכס במודיעין, לבין ההחזר השוטף של האשראי (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) לא יפחת מ- 1.1. בחינת אמת המידה הפיננסית תעשה מידי חצי שנה.
2. שיעור ההשכרה של הנכס במודיעין לא יפחת מ- 70% משטחי הנכס בחלוף שנה ממועד החתימה על הסכם ההלוואה
3. שווי הנכס לפי הערכת שווי חיצונית לא יפחת מ- 225 מיליון ש"ח.

באור 20 - אירועים לאחר מועד הדיווח (המשך)

הסכם ההלוואה כולל עילות מקובלות נוספות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות, ובכלל זה בקשר עם העברת זכויות החברה בנכס ללא קבלת הסכמת המלווה מראש ובכתב, התקיימות חריגות בנייה בנכס (שלא תוקנו לפי דרישה) ואי המצאת כל הבטוחות הנדרשות במועדים.

בהתאם להערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני ליום 29 בינואר 2024, השווי ההוגן של הנכס במודיעין למועד ההערכה נאמד בסך של כ- 282 מיליון ש"ח לפני הפחתת 5% עד לקבלת טופס 4 ובסך של כ- 267 מיליון ש"ח לאחר הפחתת 5% מהשווי ההוגן עד לקבלת טופס 4. ביום 17 באפריל 2024 קיבלה החברה טופס 4 לנכס במודיעין. בהתאם לכך, תרשום החברה ברבעון השני של שנת 2024 עליית ערך בשווי ההוגן של הנכס במודיעין בסך של כ- 27 מיליון ש"ח המהווה את ההפרש בין עלות הרכישה לשווי ההוגן.

ד. בהמשך לאמור בסעיף ג' לעיל, ביום 29 בינואר 2024, בד בבד להסכם הרכישה כאמור התקשרה החברה עם המוכר בהסכם השקעה לפיו ישקיע המוכר בחברה סך של 14,999,000 ש"ח בתמורה להקצאה של 14,999 מניות רגילות של החברה אשר היוו עם הנפקתן כ- 5.42% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא. לאור השקעה זו ביצעה החברה הקצאה של 22,500 מניות רגילות נוספות לבעלי המניות פועלים אקוויטי בע"מ (7,500 מניות רגילות), כלל חברה לביטוח בע"מ (7,500 מניות רגילות), מבטחים וקרן מקפת (7,500 מניות רגילות), וזאת בהתאם להסכמי ההשקעה כאמור בביאור 15 בלעיל.

ה. ביום 5 בפברואר 2024 הקצתה החברה לחברת הניהול 1,875 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות להמרה ל- 1,875 מניות החברה. מחיר המימוש של כל אופציה יהיה שווה ל- 1,000 ש"ח. השווי ההוגן של כתבי האופציה הני"ל אשר נאמד על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בהתאם למודל בלק ושוולס **Black&Scholes** הינו כ- 780 אלפי ש"ח. סכום זה יזקף במלואו במועד הענקת האופציות כהוצאות בדוח רווח והפסד כנגד קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות.

ו. ביום 5 במאי 2024 הקצתה החברה לחברת הניהול 1,000 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות להמרה ל- 1,000 מניות רגילות של החברה. מחיר המימוש של כל אופציה יהיה שווה ל- 1,000 ש"ח. השווי ההוגן של כתבי האופציה הני"ל המבוסס על הערכת השווי הקודמת לעיל הינו 416 אלפי ש"ח. סכום זה יזקף במלואו, במועד הענקת האופציות, כהוצאה בדוח רווח והפסד כנגד קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות.

ז. ביום 18 במרץ 2024 התקבל טופס 4 לנכס בקריית גת ושולם התשלום האחרון בסך של 31 מיליון ש"ח. התשלום האמור מומן בחלקו באמצעות הלוואה מהגוף המוסדי ובחלקו באמצעות קריאות לכסף מהמשקיעים. הפרוייקט נמסר לחברה ביום 21 למרץ 2024 והחברה החלה באיכלוס הנכס האמור. החל מיום 21 במרץ 2024 נכללים תוצאות הפעילות של השכרת הנכס בקריית גת בדוח רווח והפסד של החברה ומוצג הנכס בקריית גת לפי שווי הוגן בסעיף נדל"ן להשקעה. בהתאם, בחציון הראשון לשנת 2024 עדכנה החברה את השווי ההוגן של הנכס בקריית גת לסך של כ- 195.4 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת השווי של הנכס בקריית גת למועד הרכישה אשר בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות משולב עם גישת ההשוואה.

ח. ביום 21 למרץ 2024 החברה הגיעה להסכמה עקרונית לאכלוס 76 יחידות בנכס בקריית גת על ידי חברי קיבוץ ארז מעוטף עזה שפוגו מביתם בעקבות מלחמת 'חרבות ברזל', באמצעות התקשרות עם עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן - עמידר), זאת לתקופה של תשעה חודשים שתחל ביום 1 במרץ 2024 (להלן - תקופת שכירות בסיסית), כאשר השוכר יהא רשאי להאריך את תקופת השכירות הבסיסית בארבע תקופות נוספות של 12 חודשים כל אחת. עוד נקבע בהסכם, כי במקרה של הארכת תקופת השכירות מעבר לתקופת השכירות הבסיסית, השוכר יהא רשאי להודיע לחברה על קיצור תקופת השכירות וזאת באמצעות משלוח הודעה מראש ובכתב של 90 ימים לחברה (הזכות לקיצור התקופה קמה לשוכר רק לאחר שישה חודשי שכירות). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, חתמה החברה על 118 חוזי שכירות מחייבים עם עמידר ושוכרים שונים (כולל 77 חוזי שכירות מחייבים עם עמידר).

לאחר מועד הדיווח, בחודש יולי 2024, הודיעה מנהלת תקומה בעבור חברי קיבוץ ארז כי הם מסיימים את ההתקשרות עם החברה במהלך חודש אוגוסט 2024. בהתאם להסכם עם עמידר צפויה החברה לקבל את תשלום דמי השכירות מעמידר עד לסוף חודש נובמבר 2024. ככל שיושכרו 77 הדירות שיתפנו על ידי עמידר יוקטנו בהתאם דמי השכירות של עמידר. לאור הודעת מנהלת תקומה בעבור חברי קיבוץ ארז, החלה החברה בשווק הדירות המתפנות על ידי עמידר. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים חתמה החברה עם שוכרים על 22 חוזי שכירות מתוך 77 הדירות שהתפנו על ידי עמידר.

ט. בהמשך לאמור בביאור 10 לדוחות הכספיים, להבטחת פרעון של אגרות החוב התחייבה החברה לשעבד את הזכויות בנכס בכרמיאל לטובת מחזיקי אגרות החוב בתקופה של שישה חודשים המסתיימת ביום 9 למרץ 2024. בחודש מרץ 2024 הגישה החברה את המסמכים לרישום השיעבוד האמור לטובת מחזיקי אגרות החוב. ביום 10 באפריל 2024 נרשם השיעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב.

י. בהמשך לאמור בביאור 11 לדוחות הכספיים, ביום 17 למרץ 2024 העמיד הגוף המוסדי את יתרת מסגרת האשראי כהלוואה לחברה בסך של 15,971 אלפי ש"ח. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.24%. הריבית (כולל הפרשי הצמדה) תשולם ב- 5 תשלומים שנתיים החל מיום 31 במאי 2023. קרן ההלוואה בצירוף הפרשי הצמדה תפרע ביום 31 במאי 2027.

באור 20 - אירועים לאחר מועד הדיווח (המשך)

יא. ביום 5 במאי 2024, הוקצו מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ כ"א של החברה (להלן: "מניות רגילות"), למשקיעים, בהתאם למפורט להלן:

1. הסכם השקעה עם מר יאיר עיני, צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה (להלן: "מר עיני"), לפיו מר עיני ישקיע בחברה סך של 2,000,000 ש"ח, בתמורה להקצאה של 2,000 מניות רגילות של החברה אשר היוו עם הנפקתן כ- 0.67% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ- 0.64% בדילול מלא).
2. הסכם השקעה עם יסלזון השקעות בע"מ (להלן: "יסלזון השקעות"), חברה בבעלותו של מר בנימין יסלזון, בן משפחתו של מר יהונתן מיכה יסלזון שהינו דירקטור בחברה, לפיו יסלזון השקעות תשקיע בחברה סך של 2,000,000 ש"ח, בתמורה להקצאה של 2,000 מניות רגילות של החברה אשר היוו עם הנפקתן כ- 0.67% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ- 0.64% בדילול מלא).
3. הסכם השקעה עם שרון תוסייה-כהן בע"מ (להלן: "תוסייה-כהן"), חברה בבעלותו של מר שרון תוסייה-כהן, דירקטור ומנכ"ל החברה, תוסייה-כהן תשקיע בחברה סך של 1,000,000 ש"ח, בתמורה להקצאה של 1,000 מניות רגילות של החברה אשר היוו עם הנפקתן כ- 0.34% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ- 0.32% בדילול מלא).
4. תיקון להסכם השקעה מיום 15 במרץ 2022 עם מר יובל כהן, דירקטור בחברה, לפיו מר כהן יגדיל את התחייבות ההשקעה שלו בסך של 3,000,000 ש"ח, בתמורה להקצאה של 3,000 מניות רגילות של החברה אשר היוו עם הנפקתן כ- 1.01% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ- 0.96% בדילול מלא).
5. בהמשך להקצאות המתוארות בסעיפים 1-4 לעיל, ובהתאם להתחייבויות החברה מכוח הסכמי השקעה בין החברה לבין בעלי מניותיה שהינם משקיעים מוסדיים, ביום 5 במאי 2024 הוקצו לכל אחד מבין פועלים אקוויטי, קבוצת כלל וקבוצת עמיתים, 4,000 מניות רגילות של החברה, על מנת לשמר את שיעור ההחזקה של כל אחד מבין פועלים אקוויטי, קבוצת כלל וקבוצת עמיתים במניות החברה על כ- 20%.
6. בעלי המניות יעבירו את תמורת המניות שהוקצו להם במועדים בהם תבצע קריאות לכסף.

פרק ד- פרטים נוספים על החברה

1. תמצית דוחות על הרווח הכולל לשנת 2023 (באלפי ש"ח)

(תקנה 10א')

רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	רבעון 4 2023	סה"כ לשנת 2023	
-	-	345	1,560	1,905	הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים
-	-	30	139	169	עלות השירותים והוצאות אחזקה
-	-	-	339	339	הוצאות שיווק ופרסום
136	519	821	216	1,037	הוצאות הנהלה וכלליות
332	787	1,289	639	1,928	דמי ניהול לחברת הניהול
-	-	(17,351)	3722	(13,629)	שינוי בשווי הוגן נדלן להשקעה
(468)	(1,306)	15,556	(3,495)	12,061	סה"כ רווח מפעולות
32	32	(662)	(862)	(*1,665)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(436)	(1,274)	14,894	(2,633)	*10,396	רווח (הפסד) מפעילות מיוחס לבעלים של החברה ורווח כולל לתקופה

***הצגה מחדש**

2. שימוש בתמורת ניירות הערך שהוצעו בתשקיף החברה

(תקנה 10ג')

ביום 10 בספטמבר 2023 השלימה החברה הנפקת אגרות חוב (סדרה א') בסך של כ- 100,000,000 ש"ח ערך נקוב מכוח תשקיף החברה. סך של כ- 96 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה שימש למימון רכישת כל זכויות החכירה המהוונות מאת רמ"י ביחס לחלקה מספר 3, בגוש מספר 19874, מגרש 9, בכרמיאל, עליהם בנוי פרויקט כרמיאל. לפרטים נוספים אודות פרויקט כרמיאל, ראו סעיף 4.6.5.1 בפרק א' לעיל. לפרטים אודות שעבוד פרויקט כרמיאל לטובת מחזיקי אגרות החוב, ראו סעיף 6.2.1 לשטר הנאמנות.

יתרת תמורת ההנפקה שימשה את החברה למימון פעילותה השוטפת וליישום והגשמת יעדיה והאסטרטגיה העסקית. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב שבמחזור ראו סעיף 15 לפרק ב' לעיל.

3. מסחר בבורסה

(תקנה 20)

ביום 10 בספטמבר 2023 נרשמו למסחר 100,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') של החברה.

4. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

(תקנה 21)

4.1. להלן פירוט עלות התגמולים של כל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה שניהנו בה בתקופה מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר

תגמולים בעבור שירותים					פרטי מקבל התגמולים				
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שיעור החזקה בהון התאגיד בדילול מלא	שכר	מענקים	תשלום מבוסס מניות	אחר ¹	סה"כ
שרון תוסייה-כהן (א)	מנכ"ל ודירקטור	100%	0	0	0	0	0	270	270
יוחאי אבטון (ב)	סמנכ"ל כספים	50%	0	0	0	0	0	270	270
אלוג'יו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ (ג)	חברת הניהול	-	0	0	0	0	1,875	0	0
אהרון פוגל (ד)	יו"ר דירקטוריון	10%	0	0	0	0	0	60	60

2023 ושניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

"תגמול", לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת והכל למעט דיבידנד.

"שכר", לרבות תנאים נלווים לשכר, כגון החזקת רכב, טלפון, תנאים סוציאליים, הפרשות בשל סיום יחסי עובד מעביד, וכל הכנסה שנוקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק לעובד.

"תשלום מבוסס מניות", כמשמעותו לפי כללי החשבונאות המקובלים.

4.2. פירוט תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה שפורטו בטבלה לעיל:

(א) מר שרון תוסייה-כהן

מר תוסייה-כהן מועסק על-ידי חברת הניהול מכוח הסכם העסקה בינו לבין חברת הניהול מחודש מרץ 2022 (להלן בס"ק 4.1(א) זה: **"הסכם ההעסקה"**). בהתאם להסכם ההעסקה, מר תוסייה-כהן מעניק לחברה ולחברת הניהול שירותי מנכ"ל בהיקף של משרה מלאה (100%) (להלן בס"ק 4.2(א) זה: **"שירותי הניהול"**). תמורת שירותי הניהול שיעניק לחברה ולחברת הניהול, מר תוסייה-כהן יהא זכאי לשכר חודשי בסך של 70 אלפי ש"ח ברוטו, וזאת החל מיום 15 במרץ 2024 (להלן: **"מועד הזכאות לתגמול"**) (להלן בס"ק 4.2(א) זה: **"התמורה החודשית"**). בהסכם ההעסקה נקבע כי על כל גיוס נוסף שתבצע החברה בסך של כ- 300 מיליוני ש"ח מעבר לגיוס ראשון בסך של כ- 300 מיליוני ש"ח, מר

תוסייה-כהן יהא זכאי להעלאת שכר חודשית בסך של כ- 10 אלפי ש"ח ברוטו, זאת עד לתמורה חודשית מקסימלית בסך של 100 אלפי ש"ח.

בהתאם להסכם ההעסקה, מר תוסייה-כהן זכאי ל- 24 ימי חופשה שנתית, ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות והעמדת רכב בשווי של עד 360 אלפי ש"ח. כמו כן, החברה התחייבה לשאת בהוצאות של מר תוסייה-כהן בגין מתן שירותי ניהול שבוצע בשעות העבודה ובמסגרתה, כנגד הצגת חשבוניות ואסמכתאות נאותות בגין התשלום ובהתאם לנוהל החזר ההוצאות כפי שיהא קיים בחברת הניהול ו/או בחברה, לפי העניין, מעת לעת.

כמו כן בהתאם להסכם ההעסקה, מר תוסייה-כהן יהא זכאי למענק שנתי בגין כל שנה קלנדרית, בכפוף להחלטת דירקטוריון חברת הניהול, בסך השווה לארבע פעמים התמורה החודשית.

מר תוסייה-כהן נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה, וקיבל מהחברה כתב התחייבות לשיפוי וכתב פטור מאחריות, בנוסחים המקובלים בחברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 17.1 להלן.

הסכם ההעסקה הינו בתוקף לתקופה בלתי קצובה, כאשר כי כל צד רשאי להביאו לסיומו, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת שתימסר בכתב, 180 ימים מראש. בנוסף, כחלק מהסכם ההעסקה, חתם מר תוסייה-כהן על התחייבות לאי תחרות והפניית הזדמנויות השקעה לחברה.

(ב) מר יוחאי אבטן

מר יוחאי אבטן מועסק על-ידי החברה מכוח הסכם העסקה בינו לבין החברה מחודש מרץ 2022 (להלן בס"ק 4.2(ב) זה: "**הסכם ההעסקה**"). בהתאם להסכם ההעסקה, מר אבטן מכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה הכפוף למנכ"ל החברה, בהיקף של משרה חלקית (50%) הכוללת 21 שעות שבועיות. במסגרת העסקתו בחברה, מנהל מר אבטן את כל הפעילות הפיננסית של החברה ויכהן, בין היתר ובמידת הצורך, כנושא משרה בתאגידים המוחזקים על ידי החברה, ככל הנדרש על ידי החברה מעת לעת (להלן בס"ק 4.2(ב) זה: "**השירותים**"). בתמורה להענקת השירותים יהא זכאי מר אבטן לשכר חודשי בסך של 25 אלפי ש"ח ברוטו, וזאת החל מיום 15 במרץ 2024 (להלן בס"ק 4.2(ב) זה: "**התמורה החודשית**").

בהתאם להסכם ההעסקה, זכאי מר אבטן לזכויות סוציאליות נלוות, כגון: ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות (עד התקרה הפטורה ממס). הפרשות החברה לפנסיה יבואו במקום פיצויי פטורים, בהתאם להוראות סעיף 14 לחוק פיצויי פטורים, התשכ"ג-1963. כמו כן, מר אבטן זכאי ל-12 ימי חופשה בשנה (עם אפשרות צבירה לשנתיים, עד תקרה של 24 ימי חופשה), ימי מחלה כדין ורכב בשווי של עד 180,000 ש"ח. החברה נושאת בכל ההוצאות הקבועות והמשתנות של הרכב, לרבות דלק, צריכת חשמל, הוצאות רישוי, ביטוח, תיקונים וכביש 6 (עם גילום מלא),² טלפון נייד ונייח.

² תשלום זה בא במקום זכותו של סמנכ"ל הכספים לתשלום דמי נסיעה כדין.

כמו כן, החברה התחייבה לשאת בהוצאות של מר אבטן בגין מתן השירותים שבוצע בשעות העבודה ובמסגרתה, כנגד הצגת חשבוניות ואסמכתאות נאותות בגין התשלום ובהתאם לנוהל החזר ההוצאות כפי שיהא קיים בחברה, מעת לעת.

כמו כן בהתאם להסכם ההעסקה, מר אבטן יהא זכאי למענק שנתי בגין כל שנה קלנדרית, בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה, בסך השווה לעד ארבע פעמים התמורה החודשית.

הסכם ההעסקה הינו בתוקף לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל צד רשאי להביאו לסיומו, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת שתימסר בכתב, 90 ימים מראש. על אף האמור, החברה תהיה רשאית לסיים את העסקתו של מר אבטן לאלתר במקרה של סיום יחסי העבודה בשל "סיבה" המצדיקה שלילת פיצויי פיטורין על פי דין ו/או במקרים דומים המפורטים בהסכם ההעסקה. יצוין, כי הסכם הניהול קובע כי כל אחד מבין דירקטוריון חברת הניהול ודירקטוריון החברה, יהא רשאי לדרוש את הפסקת כהונתו, בין היתר, של סמנכ"ל הכספים, בכפוף למתן הודעה מוקדמת כאמור. בנוסף, כחלק מהסכם ההעסקה, חתם מר אבטן על התחייבות לאי תחרות והפניית הזדמנויות השקעה לחברה.

מר אבטן נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה, וקיבל מהחברה כתב התחייבות לשיפוי וכתב פטור מאחריות, בנוסחים המקובלים בחברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 17.1 להלן.

יצוין כי בהתאם להסכם ההעסקה, החברה נתנה את הסכמתה לכך שמר אבטן יכהן כסמנכ"ל הכספים של חברת הניהול בהיקף של 50% משרה ולכך שהוא יהא זכאי לתשלומים נוספים ישירות מחברת הניהול, וזאת בכפוף לכך שימלא את מחויבויותיו כלפי החברה בהתאם להסכם ההעסקה. לפרטים על הסכם ההעסקה בין מר אבטן לבין חברת הניהול, ראו סעיף 3.5.4.3 לתשקיף החברה.

(ג) אלוג'יו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ

אלוג'יו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ מעניקה לחברה שירותי ניהול מכוח הסכם ניהול שנחתם בינה לבין החברה בחודש מרץ 2022 (להלן בס"ק 4.2(ג) זה: **"שירותי הניהול"**, **"אלוג'יו"** ו- **"הסכם הניהול"**, בהתאמה ולפי העניין).

בהתאם להסכם הניהול, החל מיום 15 במרץ 2024 וכל עוד הסכם הניהול בתוקף, בתמורה לשירותי הניהול תשלם החברה לאלוג'יו דמי ניהול שנתיים השווים ל- 0.5% מסך שווי הנכסים של החברה, כולל מזומנים ושווי מזומנים כפי שמוצגים בספרי החברה כמפורט להלן (להלן בס"ק 4.2(ג) זה: **"נכסי חברת הקרן"** ו- **"דמי הניהול"**). דמי הניהול כאמור ישולמו מראש לאלוג'יו בגין כל רבעון קלנדרי (להלן בס"ק 4.2(ג) זה: **"רבעון התשלום"**), עד היום החמישי לחודש הראשון של כל רבעון כאמור, מחושבים לפי נכסי חברת הקרן כפי שמוצגים בדוחות הכספיים האחרונים של החברה, המבוקרים או הסקורים לפי העניין. בסמוך לאחר חתימתם של הדוחות הכספיים המתייחסים לרבעון התשלום ישולמו או יוחזרו (לפי העניין) ההפרשים בהתאם לנכסי חברת הקרן המוצגים בדוחות הכספיים לרבעון התשלום.

מעבר לאמור לעיל, לא זכאית חברת הניהול לתשלום נוסף כלשהו בגין ניהול נכסים ו/או השקעות עבור החברה ו/או מסיבה אחרת כלשהי, בין אם מהחברה או מנכסים בבעלותה.

הסכם הניהול בתוקף עד לתום שבע (7) שנים ממועד תחילת קבלת דמי הניהול על ידי חברת הניהול בפועל, דהיינו עד ליום 15 במרץ 2031. על אף האמור, הסכם הניהול יוארך אוטומטית באותם התנאים, לתקופות נוספות של שבע (7) שנים כל אחת, זאת כל עוד לא ניתנה הודעה בכתב לחברת הניהול לפחות 120 ימים קודם לתום תקופת ההסכם.

לפרטים נוספים, ראו את הסכם הניהול המצורף כנספח 8'א לתשקיף החברה וכן ראו סעיף 3.5.4 לתשקיף החברה.

לפרטים על התחייבות חברת הניהול לאי-תחרות בחברה, ראו סעיף 1.4 בפרק א' לעיל.

(ד) מר אהרון פוגל

מר אהרון פוגל מועסק על-ידי חברת הניהול מכוח הסכם העסקה בינו לבין חברת הניהול מחודש מרץ 2022 (להלן בס"ק 4.2(ד) זה: **"הסכם ההעסקה"**). בהתאם להסכם ההעסקה, מר פוגל מעניק לחברה ולחברת הניהול שירותי יו"ר דירקטוריון בהיקף של משרה חלקית (10%) (להלן בס"ק 4.2(ד) זה: **"שירותי הניהול"**). תמורת שירותי הניהול שמעניק לחברה ולחברת הניהול, יהא זכאי מר פוגל לשכר חודשי בסך של 10 אלפי ש"ח ברוטו בתוספת מע"מ כדין, וזאת החל מיום 15 במרץ 2024 (להלן בס"ק 4.2(ד) זה: **"התמורה החודשית"**).

הסכם ההעסקה הינו בתוקף לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל צד רשאי להביאו לסיומו, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת שתימסר בכתב, 30 ימים מראש בנוסף, כחלק מהסכם ההעסקה, חתם מר פוגל על התחייבות לאי תחרות והפניית הזדמנויות השקעה לחברה.

מר פוגל נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה, וקיבל מהחברה כתב התחייבות לשיפוי וכתב פטור מאחריות, בנוסחים המקובלים בחברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 17.1 להלן.

4.3. גמול לדירקטורים

בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה מיום 15 בנובמבר 2023 ומיום 22 בינואר 2024 ולהחלטות האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 16 בנובמבר 2023 ומיום 5 בפברואר 2024, החברה משלמת לה"ה סני זיו, ורד מור פורת ומיכל שפירא, בגין כהונתם כדירקטורים חיצוניים/בלתי תלויים בחברה, גמול שנתי בגובה 'הסכום הקבוע' וגמול השתתפות לשיבה בגובה 'הסכום הקבוע', כמפורט בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: **"תקנות הגמול"**) בהתאם לדרגת החברה כפי שתהא מעת לעת.

לפרטים אודות הדירקטורים האמורים, ראו סעיף 12 להלן.

גמול זה הסתכם בשנת 2023 (מאז מועד הפיכתה של החברה לתאגיד מדווח ועד לתום השנה) בסך כולל של כ-17 אלפי ש"ח.

5. עסקאות עם נושאי משרה בחברה וקרוביהם או שלנושאי המשרה יש בהן עניין אישי

ביום 5 בפברואר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה מינואר 2024) את הכללת נושאי המשרה (לרבות כאלו הנמנים על בעלי השליטה) בחברה בפוליסת ביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, זאת החל ממועד מינויים בחברה. ליו"ר הדירקטוריון מר אהרון פוגל, עניין אישי בהתקשרות האמורה משום שהוא מכהן כדירקטור בחברה המבטחת ולדירקטורים ה"ה שמואל בראשי ויובל כהן, עניין אישי בהתקשרות האמורה, משום שהינם בעלי מניות בחברה המבטחת. לפרטים על פוליסת הביטוח, ראו דיווח מיידי מיום 5 בפברואר 2024 (אסמכתא מס: 2024-01-013656) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) ותקנה 29א' להלן.

6. השליטה בחברה

(תקנה 21א')

בהתאם להסכם הניהול, אלוגיו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ, חברת הניהול של החברה, מחזיקה במחצית או יותר מהזכות למנות דירקטורים לדירקטוריון החברה ו/או מהזכות למנות את מנהלה הכללי של החברה. לפיכך החברה רואה בחברת הניהול כבעלת השליטה בה. לפרטים נוספים בדבר החזקות בעלי עניין בחברה, ראו דיווח מיידי מיום 19 בספטמבר 2023 ודיווחים מיידיים מיום 5 בפברואר 2024 (אסמכתאות מס': 2023-01-106707 ו- 2024-01-013215, 2024-01-013209, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

לפרטים נוספים אודות מבנה ההחזקות של חברת הניהול, ראו ביאור (7) בסעיף 3.4 לפרק 3 לתשקיף החברה.

7. עסקאות עם בעלי שליטה

(תקנה 22)

להלן פירוט, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות בין בעלי השליטה בחברה, לבין החברה, או עסקה של החברה עם צד ג' שלבעלי השליטה היה עניין אישי באישורה, אשר בהן התקשרה החברה במהלך שנת 2023 או לאחריה ו/או שהינן בתוקף במועד הדוח (או במועד פרסומו):

(א) הסכם ניהול עם חברת הניהול - לפרטים נוספים, ראו סעיף 3.5.4 בפרק 3 לתשקיף החברה וכן ראו סעיף 4.2(ג) לעיל.

(ב) הענקת כתב התחייבות לשיפוי וכתב פטור מאחריות - לפרטים נוספים, ראו סעיפים 8.5.2 ו- 8.5.3 בפרק 8 לתשקיף החברה.

(ג) הכללת נושאי המשרה (לרבות כאלו הנמנים על בעלי השליטה) בחברה בפוליסת ביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה - לפרטים נוספים, ראו סעיף 18 להלן.

8. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בחברה

(תקנה 24)

לפרטים נוספים בדבר החזקות בעלי עניין בחברה, ראו דיווח מיידי מיום 19 בספטמבר 2023 ודיווחים מיידיים מיום 5 בפברואר 2024 (אסמכתאות מס': 2023-01-106707 ו- 2024-01-013215, 2024-01-013209, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

9. הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

(תקנה 24א')

לפרטים אודות ההון הרשום, ההון המונפק וניירות ערך המירים של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 בפברואר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-013212) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

10. מרשם בעלי המניות של החברה

(תקנה 24ב')

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה המתואר בסעיף 8 לעיל.

11. מען רשום

(תקנה 25א')

גבעת הלבונה 30, מודיעין-מכבים-רעות 7179902

טלפון: 052-2951000

דוא"ל: sharon@rent-it.co.il

12. דירקטוריון החברה

(תקנה 26)

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדות דירקטוריון החברה	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד של החברה, בת, של חברה קשורה או של בעל עניין בחברה	תאריך תחילת כהונתו בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין
אהרון פוגל (יו"ר)	10176485	19.4.1947	שד' תרס"ט 3, תל אביב, 6428303	ישראלית	לא	לא	מומחיות חשבונאית ופיננסית	יו"ר דירקטוריון אלוג'יו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ	6.5.2022	תואר ראשון B.A בכלכלה וסטטיסטיקה, האוניברסיטה העברית בירושלים; תואר שני M.A בכלכלה, האוניברסיטה העברית בירושלים (ללא תואר).	2019-2021 : יו"ר דירקטוריון איילון חברה לביטוח בע"מ; 2017-היום : יו"ר דירקטוריון Green Onyx; 2016-2019 : דירקטור חיצוני באי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ; 2020-2014 : יו"ר דירקטוריון צים ספנות בע"מ; 2013-היום : חבר ועד מנהל אוניברסיטת תל אביב; 2010 - היום : יו"ר דירקטוריון התזמורת הפילהרמונית הישראלית	לא
יהונתן מיכה יסלזון	38087177	21.11.1985	בר הופמן 1א6, תל אביב	ישראלית	לא	לא	לא	דירקטור באלוג'יו ניהול נכסים (רנט	6.5.2022	תואר ראשון במנהל עסקים,	מוביל את פעילות ההשקעות של משפחת יסלזון, עם השקעות בארה"ב, אירופה וישראל	כן

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדות דירקטוריון החברה	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד של החברה, בת, של חברה קשורה או של בעל עניין בחברה	תאריך תחילת כהונתו בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין
								א(ט) בע"מ		אוניברסיטת רייכמן	במגוון מגזרים, לרבות נדל"ן, פרייבט אקוויטי, קרנות למיניהן, חברות תעשייתיות וסטארט אפים. תאגידים בהם מכהן כדירקטור: סידקס טכנולוגיות אינק (חברה זרה); אוריקס מחקר וניהול בע"מ; פוינט-פארו השקעות בע"מ; מגנה-מד (GMBH חברה זרה); אסנס פרטנרס בע"מ וחברות קשורות; רייקול גבישים בע"מ; רייקול אחזקות בע"מ; אפ.אל.סי ונצ'רס ג'י.פי בע"מ; גייז תרא בע"מ; גיי.איי 4 השקעות בע"מ; קיי.אל.גיי קפיטל 19 בע"מ; רובוטיקה כחול לבן בע"מ.	
שרון תוסייה-כהן	56015290	12.8.1959	קורדוברו 12, תל אביב	ישראלית	לא	לא	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מנכ"ל ודירקטור באלוגיו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ	16.3.2022	תואר ראשון בכלכלה ומדע המדינה, האוניברסיטה העברית; תואר שני במנהל	2022- היום: מנכ"ל החברה ומנכ"ל אלוגיו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ 02/2017-12/2020 מנכ"ל משותף של אירפורט סיטי	לא

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדות דירקטוריון החברה	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד של החברה, בת, של חברה קשורה או של בעל עניין בחברה	תאריך תחילת כהונתו בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין
										עסקים, האוניברסיטה העברית	בע"מ; נצבא החזקות 1995 בע"מ תאגידים בהם מכהן כדירקטור: שרון תוסייה-כהן בע"מ	
שמואל בראשי	57792913	26.8.1962	ברכיהו ¹ , ירושלים	ישראלית	לא	לא	מומחיות חשבונאית ופיננסית	דירקטור באלוגיו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ	6.5.2022	BA כלכלה וחשבונאות, האוניברסיטה העברית; MA מימון, האוניברסיטה העברית; BA משפטים, אוניברסיטת בר אילן	קרן פורטיסימו קפיטל תאגידים בהם מכהן כדירקטור א.ק. כוכבי אור (2001) בע"מ; טוטנארו בע"מ; קרמר אלקטרוניקה בע"מ; סלע מעבדות תוכנה בע"מ; טלרד בע"מ; רניוס בע"מ; אנרקון תעשיות בע"מ	לא
יובל כהן	57794307	10.10.1962	הארבעה 30, תל אביב	ישראלית	לא	לא	מומחיות חשבונאית ופיננסית	דירקטור באלוגיו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ	6.5.2022	Harvard Business School, MBA	מנהל קרן פורטיסימו קפיטל. תאגידים בהם מכהן כדירקטור: קורנית דיגטל בע"מ; רדוואר בע"מ; טלרד נטוורקס בע"מ; פריוריטי סופטוור בע"מ; פריוריטי פתרונות תוכנה בע"מ; טוטנאור בע"מ; ג'יגהספייס טכנולוגיות בע"מ; טרייטון טכנולוגיות	לא

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדות דירקטוריון החברה	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד של החברה, בת, של חברה קשורה או של בעל עניין בחברה	תאריך תחילת כהונתו בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין
											<p>בע"מ ; Prothya ; Biosolutions ; סלע מעבדות תוכנה בע"מ ; קרמר אלקטרוניקה בע"מ ; אקורד סוכנות לביטוח בע"מ ;</p> <p>Animated Storyboards ; (ארה"ב) Inc</p> <p>Prothya Biosolutions ; B.V (הולנד)</p> <p>RF Communications Ltd (ניו זילנד)</p>	
מיכל שפירא	022215792	23.11.1965	התות 1, רמות השבים 4593000	ישראלית	ועדה לאישור דוחות כספיים, ועדת ביקורת, ועדת תגמול	דירקטורית בלתי תלויה	מומחיות חשבונאית ופיננסית	אין	26.11.2023	בוגרת BA במדעי המדינה, אוניברסיטת תל אביב.	<p>2017-היום : שמאית מקרקעין ויועצת פיננסית, משרד כספי שפירא - שמאות מקרקעין וייעוץ פיננסי ; 2019-היום : מנכ"ל משותף, הייצ' קיי.אם</p> <p>ניהול נדל"ן בע"מ ; 2017-היום : דירקטורית חיצונית, אטראו שוקי הון בע"מ ; 2018-היום : דירקטורית חיצונית, אפיק 1 שותפות מוגבלת ; 2023-היום : דירקטורית חיצונית, גיזה זינגר אבן</p>	לא

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדות דירקטוריון החברה	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד של החברה, בת, של חברה קשורה או של בעל עניין בחברה	תאריך תחילת כהונתו בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין
											חיתום בע"מ; 2021-2023 : דירקטורית חיצונית, אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ; 2018-2020 : דירקטורית בלתי תלוי, קבוצת אחים יעקובי (וואי.אס.בי.) בע"מ	
סני זיו	057825929	23.11.1962	מגידו 8, תל אביב-יפו 6438708	ישראלית	ועדה לאישור דוחות כספיים, ועדת ביקורת, ועדת תגמול	דירקטור חיצוני	מומחיות חשבונאית ופיננסית	אין	26.11.2023	בוגר BA כלכלה והיסטוריה, האוניברסיטה העברית; מוסמך MA כלכלה, האוניברסיטה העברית	2008-היום : מרצה לכלכלה וניהול, המכללה האקדמית תל אביב-יפו; 2011-היום : דירקטור ומנהל שותף, מאקרו אנליטיקס, יעוץ ומחקר כלכלי; 2010-2018 : דירקטור חיצוני, סאנפלאואר השקעות מתחדשות בע"מ; 2018-2022 : דירקטור בלתי תלוי, טלרד נטוורקס בע"מ	לא
ורד מור פורת	022424105	30.06.1966	שמואל תמיר 31, תל אביב-יפו 6963716	ישראלית	ועדה לאישור דוחות כספיים, ועדת ביקורת, ועדת תגמול	דירקטורית חיצונית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	אין	26.11.2023	בוגרת BA בכלכלה, אוניברסיטת תל-אביב; מוסמכת MBA עם התמחות במימון, אוניברסיטת	2012-היום : יעוץ לחברות וקרנות בגיוס כספים בשוק ההון, בעיקר השקעות אלטרנטיביות; 2022-היום : דירקטורית בלתי תלוי, אלומה קרן תשתיות (2020) בע"מ; 2021-היום : דירקטורית חיצונית, דה לסר גרופ	

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדות דירקטוריון החברה	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד של החברה, בת, של חברה קשורה או של בעל עניין בחברה	תאריך תחילת כהונתו בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין
										תל-אביב. בעלת רישיון ניהול השקעות ורישיון ייעוץ (בהתליה)	לימיטד ; 2021-היום : דירקטורית חיצונית, סונוביה בע"מ ; 2017-היום : דירקטורית חיצונית, סיגמא בית השקעות בע"מ ; 2023-היום : דירקטורית בלתי תלוי, תמיס גי.אר.אי.אנ. בע"מ	

13. נושאי המשרה בחברה

(תקנה 26א')

נכון למועד הדוח, מכהנים בחברה שני נושאי משרה בכירה שאינם דירקטורים, שפרטיהם להלן :

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, בחברת הבת או בחברה קשורה אליה	בעל עניין בחברה	האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
יוחאי אבטן	028451581	19.4.1971	15.3.2022	סמנכ"ל כספים של החברה ושל אלוג'יו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ	כן	לא	בוגר מנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל. רואה חשבון מוסמך.	2012-2018 : סמנכ"ל כספים, משנה למנכ"ל ודירקטור, אאורה השקעות בע"מ
דניאל שפירא	052755998	21.07.1954	19.12.2023	מבקר פנימי	לא	לא	בוגר חשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת בר אילן. רואה חשבון מוסמך.	היום : רואה חשבון ומבקר פנימי במשרד דניאל שפירא, רואי חשבון

14. מורשי חתימה עצמאיים

(תקנה 26ב')

נכון למועד הדוח, אין מורשה חתימה עצמאי בחברה.

15. רואה החשבון של התאגיד

(תקנה 27)

KPMG ישראל סומך חייקין, רואי חשבון, רח' הארבעה 17, תל אביב- יפו.

16. שינוי בתזכיר או בתקנון החברה

(תקנה 28)

לנוסח התקנון המלא של החברה המותאם לתאגיד מדווח ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 בספטמבר 2023 (אסמכתא מס': 105558-01-2023) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

17. המלצות והחלטות דירקטוריון החברה ואסיפות כלליות מיוחדות

(תקנה 29)

במהלך תקופת הדוח ולאחריה, לא התקבלו המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ולא התקבלו החלטות שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בעניינים המנויים בתקנה 29(א) לתקנות הדוחות.

להלן פירוט החלטות אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, שנתקבלו בתקופת הדוח ולאחריה:

1) ביום 16 בנובמבר 2023, קיבלה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה החלטות כדלקמן:

(א) אישור מינויים של ה"ה סני זיו וורת מור פורת כדירקטורים חיצוניים בחברה ואישור תנאי כהונה והעסקה עבורם, כדלקמן: מתן כתבי התחייבות לשיפוי ופטור מאחריות, בנוסח אשר צורף כנספח 8.2 להסכם הניהול שצורף כנספח 8'א לתשקיף החברה (להלן: "כתב פטור מאחריות והתחייבות לשיפוי"), עם תיקון כדלקמן: בסעיף 4.1 תתווסף הפסקה הבאה: "הפטור האמור בכתב זה לא יחול ביחס להפרת חובת הזהירות בהחלטה או בעסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שהוענק לו כתב הפטור) יש בה עניין אישי" (להלן: "התיקון לכתב הפטור"); מתן גמול שנתי בגובה 'הסכום הקבוע' וגמול השתתפות לשיבה בגובה 'הסכום הקבוע', כמפורט בתקנות הגמול ובהתאם לדרגת החברה כפי שתהא מעת לעת;

(ב) אישור מינוייה של גב' מיכל שפירא כדירקטורית בחברה.³

(2) ביום 5 בפברואר 2024, קיבלה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה החלטות כדלקמן:

(א) אישור תנאי כהונה והעסקה עבור גב' מיכל שפירא בגין כהונתה כדירקטורית בלתי תלויה בחברה, זאת החל ממועד מינויה בחברה, כדלקמן: מתן כתב פטור מאחריות והתחייבות לשיפוי, בנוסח הכולל את התיקון לכתב הפטור; מתן גמול שנתי בגובה 'הסכום הקבוע' וגמול השתתפות לשיבה בגובה 'הסכום הקבוע', כמפורט בתקנות הגמול ובהתאם לדרגת החברה כפי שתהא מעת לעת;

(ב) אישור הכללת נושאי המשרה (לרבות כאלו הנמנים על בעלי השליטה) בחברה בפוליסת ביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה (להלן: "פוליסת הביטוח"), זאת החל ממועד מינויים בחברה. לעיקרי פוליסת הביטוח, ראו דיווח מידי מיום 5 בפברואר 2024 (אסמכתא מס: 2024-01-013656) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

18. החלטות החברה

פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה (כהגדרתו בחוק החברות) שבתוקף בתאריך הדוח: לפרטים אודות תנאי פוליסת ביטוח אחריות לנושאי משרה בחברה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה בכובעם כדירקטורים, שהינה בתוקף בתאריך הדוח, ראו דיווח מידי מיום 5 בפברואר 2024 (אסמכתא מס: 2024-01-013656) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ב. לפרטים אודות כתב התחייבות לשיפוי וכתב פטור מאחריות, ראו סעיף 8.5.2 בפרק 8 לתשקיף החברה וכן ראו את התיקון לכתב הפטור המצוין בסעיף 17.1(א) לעיל.

29.8.2024

תאריך

רנט איט-ריט מגורים בע"מ

³ ביום 22 בינואר 2024 אישרה ועדת הביקורת של החברה את סיווגה של גב' שפירא כדירקטורית כבלתי תלויה בחברה.



ארי אבירן
שמאי מקרקעין (B.A.)

טלי כהן
שמאית מקרקעין וכלכלנית (B.A.)

אמיר עזרא
שמאי מקרקעין (B.A.)

ראובן צביק
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

אלכס שנברגר
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

ליאל נוי
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

שרון שיין
מנהלת המשרד

**שומת מקרקעין מקיפה
דירות מגורים ושטחי
מסחר
גוש 19874, חלק מחלקה 3
מגרש 9 ע"פ תב"ע
208-0316273
שכונת רמת רבין
כרמיאל**



26 במארס 2024
מספרנו : 6260/12/23

לכבוד
רנט איט-ריט מגורים בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
דירות מגורים ושטחי מסחר
גוש 19874, חלק מחלקה 3
מגרש 9 ע"פ תב"ע 208-0316273
שכונת רמת רבין
כרמיאל





מטרת חוות הדעת ונתונים מרכזיים:

1.

התבקשנו על ידי מר שרון תוסייה-כהן, וזאת עבור "רנט איט – ריט מגורים בע"מ" (להלן "החברה") לעדכן חוות דעת שמאית ובמסגרתה לאמוד את שווי השוק של הנכס שלהלן לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקן דיווח **כספי בינלאומי מס' 40** בכל הקשור לנדל"ן להשקעה, ו/או תקן **IFRS 13** בכל הקשור לרכוש קבוע.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק כדלקמן:

"המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה".

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל לרבות תקן שמאים 17.1.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי במימוש.

גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה ע"י החברה באמצעות מר תוסייה-כהן אשר הבהיר כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.

מועד ההתקשרות לביצוע השומה הוא דצמבר 2023. מס' רישיון שמאי 522

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

קיבלתי כתב שיפוי החתום ע"י החברה, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אני מקבל על עצמי את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

פרטי השכלה:

1996 - שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

1993 – 1995 אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – לימודי תעודה לאחר B.A. – בוגר התכנית.

1999 – 2000 אוניברסיטת בר-אילן – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין.



ניסיון תעסוקתי בתחום המקרקעין:

החל משנת 1998 אני משמש בעלים ומנהל של משרד פרטי לשמאות ויעוץ במקרקעין שכיום מאוגד בפורמט של חברה בע"מ.

המשרד בראשותי מדורג החל משנת 2017 ע"י חברת דן **אנד ברדסטריט (Dun's 100)** ברשימת המשרדים המובילים במדינת ישראל בתחום שמאות מקרקעין.

המשרד עורך חוות דעת שמאיות בין היתר לחברות ציבוריות מובילות, הנהלות בנקים מסחריים לרבות מחלקת נכסים של הבנק, חברות יזמיות/קבלניות, עבור ועדות מקומיות לתכנון ובניה (1999-2019), משרדי עורכי דין לרבות כונסי נכסים ועוד.

כ"כ הנני עורך חוות דעת שמאיות כמומחה ממונה מטעם בית משפט בנושאי שווי נכסים ו/או ירידת ערך.

שמאי מייעץ מספר מתחמי "פינוי בינוי" לרבות עריכת בדיקות כדאיות כלכלית שמאית, אומדני דמ"ש, טבלאות ניקוד ועוד.

שימשי שמאי מכריע (בתיקים מלפני תיקון 84) הממונה מטעם וועדות ערר לנושא פיצויי הפקעה וירידת ערך. כ"כ שימשי שמאי מכריע לנושא היטל השבחה.

הנני כלול ברשימת שמאים מורשים של הבנקים המסחריים המובילים (לאומי, פועלים ועוד).

"שמאי התכנית" במתחמי קרקע שעוברים איחוד וחלוקה לרבות עריכת טבלאות האיזון והקצאה שמאיות כחלק ממסמכי התכנית.

שימשי שמאי יועץ למס' חברות מפתחות בפרויקטים של התחדשות עירונית שמונחים ע"י משרד השיכון.

יחסי תלות ושכר טרחה:

הריני מצהיר כי אין לי עניין בנכס הנישום. כ"כ לא קיימים יחסי תלות¹ ביני לבין החברה. אין תלות בין תוצאות השומה לבין כללי ההתקשרות ו/או שכ"ט.

לא הסתמכתי על מומחים ויועצים. בין היתר הסתמכתי על נתונים שונים שהתקבלו מהחברה ויפורטו להלן לרבות פרוגראמה תכנונית, השקעות בנכס ועוד.

הנני עורך מפעם לפעם חוות דעת שמאיות לנכסי החברה לרבות בטוחות לבנק וכו'.

לצורך חווה"ד נערכו הפעולות העיקריות הבאות:

- * עיון בפלט מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפה באינטרנט ביום 25.3.24 (להלן "נסח")
- * נערך ביקור בנכס ובסביבה.
- * נבדקו נתוני תכנון כפי שניתנים ע"י הוועדה המקומית.
- * נבדקו נתוני חכירה מרמ"י לרבות מסמכי מכרז דיור להשכרה.
- * נבדקה פרוגרמה בנייה אדריכלית מן החברה.
- * נבחנו נתוני שוק לשימושים הרלוונטיים (שכירות, מכירה).
- * התקבלו מסמכים משפטיים ואחרים מהחברה, לרבות הסכם רכישה ונספחים.
- * עיון בשומתנו הקודמת למועד קובע של 31.12.22 בה נקבע שווי הנכס על 155.4 מיליון ₪.

מועד קובע לחוות הדעת - 31.12.23

¹ לרבות כמפורט בעמדת רשות ניירות ערך 105-30 מיום 22.7.15



פרטי הפרויקט:

2.

גוש	:	19874
חלקי חלקות	:	3
בעלים רשום	:	קרן קיימת לישראל
מגרש מגורים ומסחר ע"פ תב"ע 208-0316273	:	9
שטח מגרש	:	6,657 מ"ר
בעלי זכויות ברמ"י	:	רנט איט – ריט מגורים בע"מ (לעיל ולהלן "החברה") ע"פ אישור זכויות
מס' יח"ד לרכישה	:	100 יח"ד שמושכרות במלואן לפי כללי דיור להשכרה
שטחי מסחר לרכישה	:	כ- 920 מ"ר ברוטו על קרקעי
מיקום	:	רחובות מבצע מכבי, ההגנה, הפלמ"ח שכונת רמת רבין, כרמיאל.

הפרטים נלקחו מפלטי מידע מפנקס הזכויות שנצפו באינטרנט מיום 25.3.24 (להלן "נסח")
הסכם מכר, מסמכי מכרז רמ"י, לרבות הסכם חכירה, אישור זכויות ונתוני תכנון.

**

מצב מלחמה:

במועד הקובע לשומתי זו מדינת ישראל שרויה במצב מלחמה.

מטבע הדברים לא ניתן לדעת כמה זמן תימשך אי הוודאות הביטחונית והאם למצב זה תהיינה השלכות כלכליות ואחרות מעבר לטווח הקצר.

נכסי מקרקעין נבחנים במונחי טווח ארוך. נתוני השוק שמהווים בסיס לשומתי זו נצפו מהתקופה האחרונה כאשר רובם לפני פרוץ המלחמה.

3. תיאור הפרויקט והסביבה:

3.

3.1 תיאור הנכס / המגרשים –

הנכס מהווה מגרש הכולל ארבעה מבני מגורים עם חזית מסחרית בשכונת רמת רבין בכרמיאל.

ע"פ הנמסר ומביקור במקום נראה כי יחידות הדיור מאוכלסות, לאחר שניתנה תעודת גמר ונחתנו הסכמים מול דיירים.

המבנים דומים זה לזה וכוללים 7 קומות מעל קומת הקרקע המשמשת לכניסה ולחזית מסחרית ולשטחי מחסנים.

המבנים מסודרים בצורת "ר" לאורך רחובות הפלמ"ח וההגנה, (שני מבנים בכל רחוב) כאשר קיימת רחבת חניה על קרקעית עם כניסה מרחוב מבצע מכבי.

מן הרחבה רמפת ירידה לקומת חניה נוספת במרתף.

ע"פ היתר הבניה סה"כ 103 חניות על קרקעיות + 64 חניות במרתף. (סה"כ 167 חניות)

מגורים -

ע"פ היתרי הבניה הדירות בנות 3,4,5 חדרים מטיפוסים שונים לרבות מרפסות.

בקומה ראשונה – 2 יח"ד בכל בניין
קומות 2 עד 6 - 4 יח"ד בכל בניין.
בקומות עליונות – 3 יח"ד בכל בנין

הכניסות לקומות המגורים בהיקף המבנים מכיוון רחבת החניה.



מסחר –

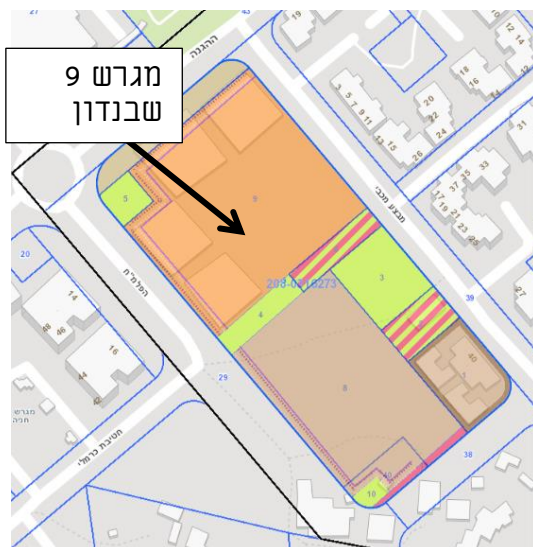
בחזית לרחובות ההגנה והפלמ"ח מצפון וממערב – חזית מסחרית המחולקת ל-16 תאי שטח בגדלים שונים (ע"פ היתר). כ"כ בחזית לרחוב קולונדה.

בין יתר החנויות – מספרה, בית קפה, סופרמרקט, טאבון, חנות משקאות ועוד.

פינת הרחובות הפלמ"ח – ההגנה – רחבת שצ"פ צמודה לחזיתות מסחריות



להלן סימון המגרש ע"פ תב"ע על רקע פורטל גיאוגרפי לאומי –

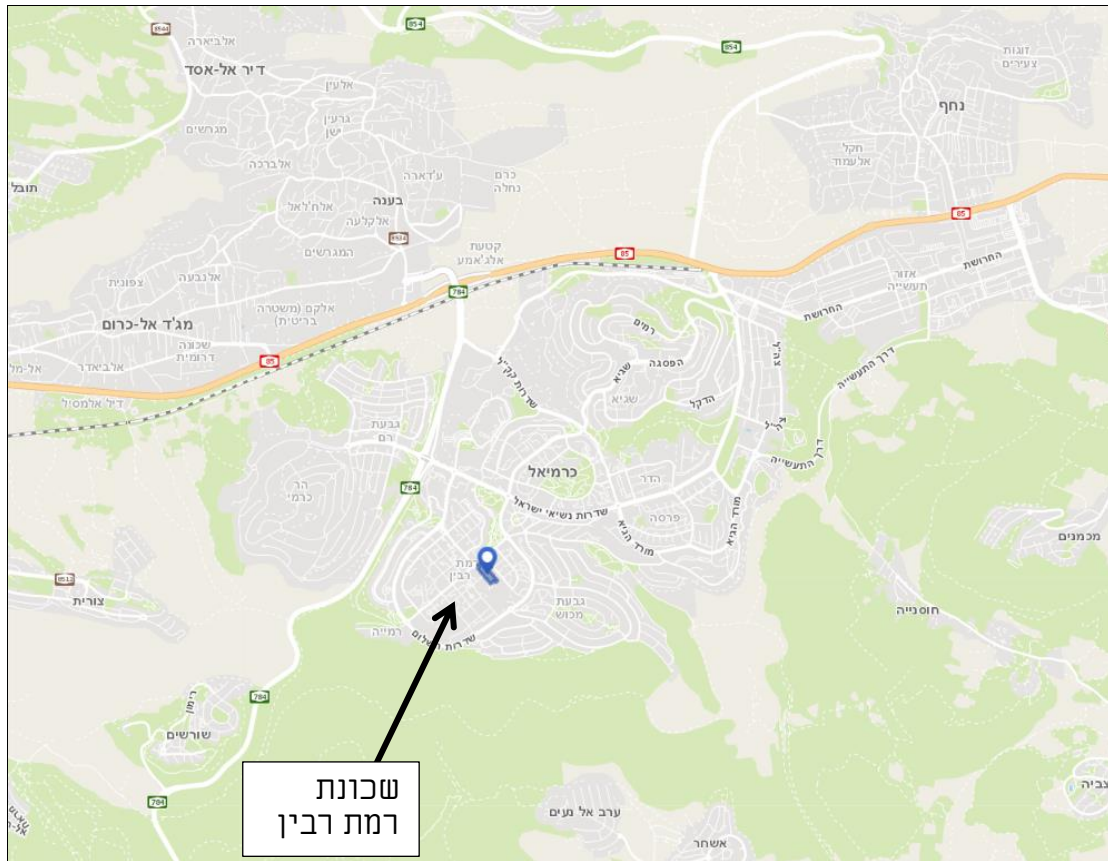


תצ"א של מגרש 9 – ארבעה בניינים ושטחי חניה



3.2 תיאור הסביבה

הנכס ממוקם בתווך הרחובות מבצע מכבי, ההגנה והפלמ"ח בשכונת רמת רבין. השכונה ממוקמת בחלק הדרום מערבי של העיר בסמוך לכביש 784, המוביל ליישובי גוש משגב, ממנו ניתן לצאת לכביש 85 עכו-כרמיאל. השכונה הוקמה בסוף שנות ה-90 וכוללת מבני מגורים בבניה רוויה, בשילוב שטחי מסחר ומבני ציבור וחינוך. בחלקה הצפוני פארק ציבורי. היקף השכונה מהווה את שדרות השלום – רחוב מעגלי המתחבר מצפון לשד' נשיאי ישראל. הפיתוח הסביבתי מלא. גבולות המגרש – הרחובות מבצע מכבי, ההגנה והפלמ"ח ומעבר מבני מגורים. מדרום שביל ומעבר מגרש ריק המיועד בין היתר לדיוור מוגן (רי פרק תכנוני) העיר כרמיאל ממוקמת על ציר כביש 85 בבקעת בית הכרם. העיר כרמיאל כוללת ע"פ נתוני הלמ"ס אוכלוסייה של כ-47 א' תושבים עם קצב גידול שנתי של 1.9%. העיר משלבת מס' שכונות ותיקות וחדשות, כ"כ אזור תעשייה הכולל מפעלים כגון אלביט, טרלדור, שטראוס ועוד. בשנת 2017 החל לפעול קו רכבת ישראל. תחנת הרכב בכניסה לעיר בסמוך לתחנה המרכזית.



4. יום הביקור בנכס:

בנכס ובסביבה נערך ביקור ע"י אמיר עזרא, שמאי מקרקעין ביום 24.3.24.

5. המועד הקובע:

התבקשתי להתייחס ליום 31.12.23 בהנחה והנתונים נכונים גם ליום זה.

6. נתוני תכנון:

בדיקת נתוני תכנון שניתנים ע"י הוועדה לתכנון ובניה כרמיאל, מלמדת כי בנכס חלות התכניות הרלוונטיות הבאות:

תב"ע מס' 208-0316273	פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7378 מיום 8.11.16
תב"ע ג/21056	פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7209 מיום 21.2.16
תב"ע ג/10022	פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4834 מיום 21.12.99

המגרש מהווה את מגרש מס' 9 ע"פ תכנית 208-0316273

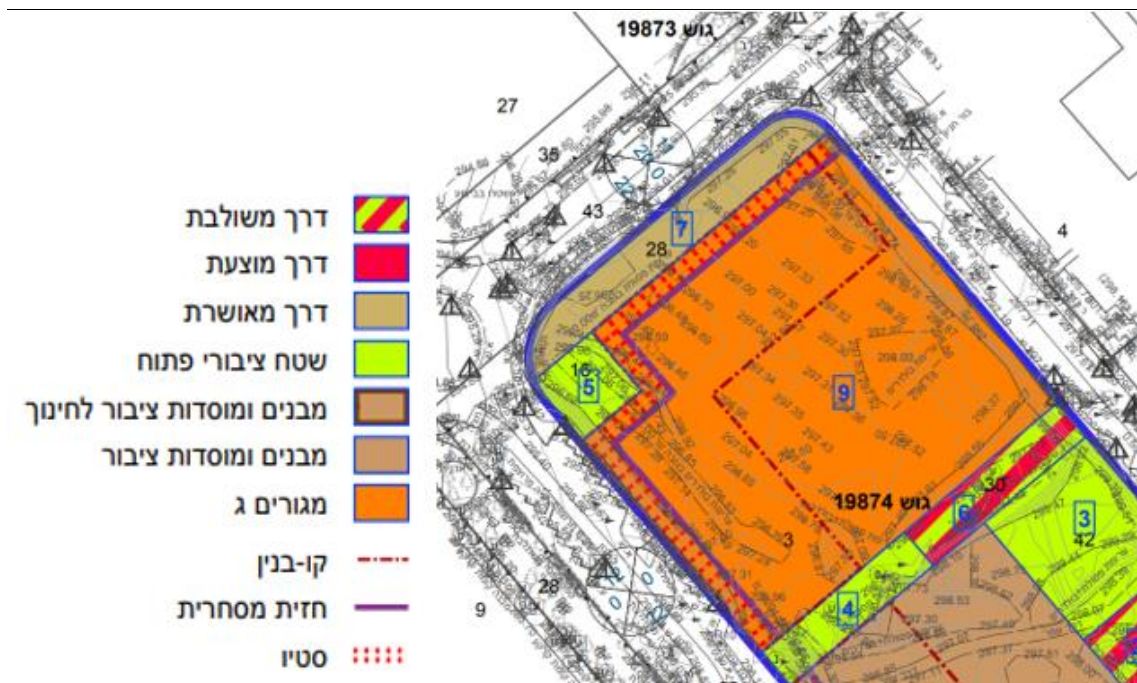
תכנית 208-0316273 אשר יצרה את מגרש 9, שינתה את תכנית ג/10022 תוך חלוקת מגרש מס' A-100 מקורי בכדי להקים מתחם לדיור מוגן הכולל יח"ד להשכרה לקשישים (מגרש 8 הסמוך).

תא שטח 9 –

ישמר בו היעוד המקורי המפורט בתכנית ג-10022.
 יוקטן בו מס' יח"ד ביחס לשטח מ- 150 יח"ד ל- 100 יח"ד.
 ישמר שטח מסחרי של 750 מ"ר ע"פ המפורט בתכנית ג-10022.

המגרש בייעוד **מגורים ג'**

להלן תשריט תב"ע 208-0316273 :





השימושים בייעוד מגורים ג' –

- ** בניינים עם חזית מסחרית – תותר קומת מסחר + גלריה וקומות מגורים.**
- ** המסחר שיוצר בייעוד שטח זה יהיה מסחר בשילוב עם אזור מגורים :**
חנויות לממכר קמעונאי למוצרי מזון, כלי בית וגינה, סדקי, הלבשה, הנעלה, ריהוט, חשמל, בתי קפה וקיוסקים, מסעדות, פרחים, בתי מרקחת, מתנות, מעדניות, צילום, אלקטרוניקה, אופטיקה, ספרים וכלי כתיבה, משרדים וכל שימוש למבנה המסחר המתאים לתכלית.
לא יורשו אולמי שמחה ודיסקוטקים.
יש לדאוג שהשימושים לא יהוו מטרד רעש, ריח זיהום כלשהו לסביבתם ולא יפגעו באיכות ופרטיות המגורים.
- ** יותר מסחר בקומת קרקע בלבד**
- ** כל החזיתות הפונות לרחוב יכלו קולונדה**
- ** בניינים עם חזית מסחרית : תותר קומת מסחר + גלריה.**
- ** חניה עבור משתמשי המסחר תהייה במגרשי חניה ציבוריים ובמקביל לרחובות. חניה עבור מגורים ובעלי החנויות תהיה בשטח המגרש.**
- להלן זכויות הבניה והוראות הבניה למגרש מס' 9 שבנדון -**

שטח מגרש :		כ- 6,657 מ"ר	
<u>מגורים</u> –			
מס' יח"ד :	100	שטח עיקרי :	13,000 מ"ר ²
שטח שירות על קרקעי :	4,000 מ"ר	שטח שירות תת קרקעי :	4,000 מ"ר
קומות :	8	<u>מסחר</u> –	
שטח עיקרי :	750 מ"ר ³	קומות :	2
תכסית :	40%	גובה מבנה :	30 מ"ר ⁴
גובה קומת מסחר קמעונאי – 4.5 מ'. מעליהן משרדים בגובה 3 מ' ומגורים 22.5 מ"ר			

² מתוך הזכויות הרשומות לעיל - 3,000 מ"ר יהיה עבור קירוי בשטח של 30 מ"ר לכל יח"ד בהתאמה לתכנית המתאר – קירוי לגגונים ג/21056 (ר' להלן)

³ ניתן להעביר שטחים עיקריים אל מתחת לכניסה הקובעת.

⁴ גובה קומת מסחר קמעונאי – 4.5 מ', מעליהן משרדים בגובה 3 מ' ומגורים 22.5 מ"ר

ע"פ התשריט מסומן קו בניין וקולונדה לאורך שטחי המסחר בחזית הרחובות ההגנה והפלמ"ח.
 קו בניין לקולונדה בחזית – 0.

תכנית ג/10022 קובעת הוראות והגבלות בניה לרבות עקרונות בינוי ועיצוב קו בנין רחוב ראשי ומעבר לציבור⁵.

חניה – החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות וסימונם בתכניות הפיתוח שיוגשו לוועדה המקומית לאישורה.

חלוקה ו/או רישום – תנאי למתן היתר בניה מכחו תכנית זו, אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה לצורך רישום ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב התשכ"ה 1965.

ע"פ תכנית מס' ג' 21056 – תכנית מתאר מפורטת לגזונים, קרויים ומצללות במבני מגורים בכרמיאל – תותר תוספת של עד 30 מ"ר ליח"ד.

היקף הקירוי, הגגון ו/או המצללה בכל מבן או מבנה, ייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומי בהתאמה אדריכלית למקום ובכל מקרה לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד כולל שטחי הקירוי הקיימים ו/או המאושרים בתב"ע החלה על המקום.

שטח הבניה הנכלל בתכנית זו מיועד לקרוי מרפסות ויציאות בלבד ולמצללות. לא תתאפשר סגירת הקירוי/הגגון/המצללה. לא תותר הרחבת דירות בשטח תוספת הקירוי. גזונים המתווספים ע"פ תכנית זו לא יהיו נגישים ולא יוכלו לשמש כמרפסת לקומה שמעליהם.

הערה – כפי שפורט לעיל קיימת התייחסות לשטח גזונים בטבלת השטחים של תכנית 208-0316273 כחלק מן השטח העיקרי, אשר מוגדר כשטח קירוי ע"פ תכנית 21056. **

תכנית מתאר כרמיאל מס' 208-0773416 הופקדה בי.פ 11400 מיום 8.6.23 **



הנכס מסומן ביעוד מגורים עם חזית מסחרית.

התכנית אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקף לפני יום תחילתה.

⁵ הובא בחשבון כי תנאים למתן היתר בניה ניתנו במעמד היתרי הבניה שבתוקף – ר' להלן.
⁶ ע"פ אתר מנהל התכנון הוגשו התנגדויות ביום 16.8.23. הטיפול בתכנית הוארך עד ליולי 2024.

**** היתר מס' 20190031 מיום 13.5.19**

ניתן לגידור וחפירה בקו המחבר בין הכבישים הסמוכים. סה"כ 6539 מ"ק.

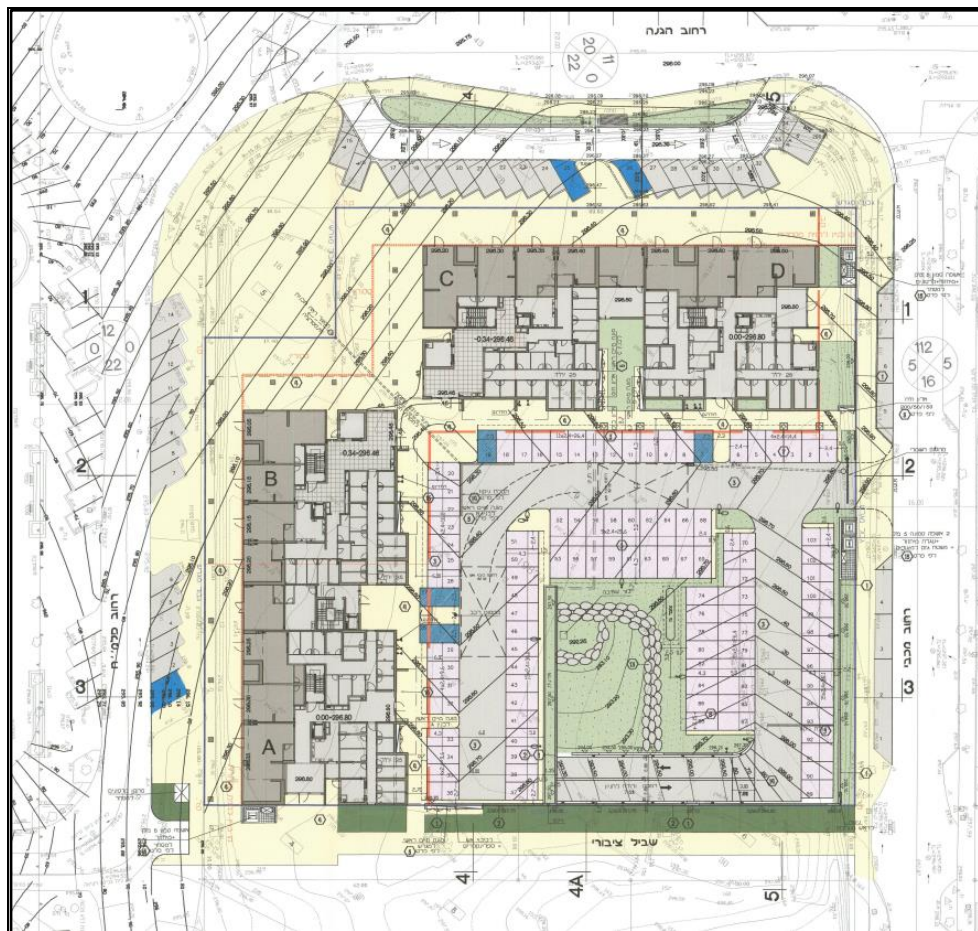
**** היתר מס' 20200023 מיום 29.3.2020 + תעודת גמר.**

ניתן לארבעה בניינים הכוללים כ"א 25 יח"ד. סה"כ 100 יח"ד להשכרה לטווח ארוך, חניון משותף ושטח מסחרי.

ביום 30.6.22 ניתנה תעודת גמר ע"פ ההיתר הנ"ל, החתומה ע"י יו"ר הועדה ומהנדס העיר.

המבנה נבנה/הושלם/הותאם ומותר להשתמש בו למטרות המפורטות בהיתר. ביקורת סופית לגמר הבניה נערכה ביום 28.6.2022.

להלן תשריט העמדה של ארבעת המבנים מתוך תשריט ההיתר :
 בניינים B+A פונים לרחוב הפלמ"ח ובניינים D-C פונים לרחוב ההגנה



[illegible]



8. נתוני משפט:

8.1 פלט מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפו באינטרנט מיום 24.3.24

גוש/חלקה : 3 / 19874
 שטח חלקה : 11,831 מ"ר
 בעלים : קרן קיימת לישראל (בשלמות)

8.2 אישור זכויות מיום 4.1.24

הוצג אישור זכויות – מס' חוזה 800022186

פרטי הנכס –

כתובת הנכס: כרמיאל		
גוש	חלקה	תת חלקה
19874	3	
תכנית		מגרש
208-0316273		9

הזכויות בנכס רשומות ע"ש חברת רנט איט מגורים בע"מ (מס' 516581741) בשלמות.

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד תאריך 24.10.2116.

רשומה משכנתה מדרגה ראשונה מיום 8.11.2023 ללא הגבלת סכום לטובת: שטראוס לזר
 חברה לנאמנות (1992) בע"מ.
 פרטי ממשכן: רנט איט מגורים ב"מ 516581741.

נכון למועד אישור זה לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

8.3 הסכם חכירה מהוון:

הוצג בפנינו הסכם חכירה מהוון מיום 3.2.19 שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן "המחכירה"), לבין חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ (מס' 512531203) (להלן "החוכר") תיק רמ"י מס' 21453047א'.

ההסכם כולל מס' גושים/חלקי חלקות ומס' מגרשים בשטח כולל של 16,079 מ"ר בכרמיאל⁷.

בין היתר - מגרש מס' 9 לפי תכנית מפורטת מס' 208-0316273

⁷ הוצג הסכם חכירה חדש מיום 14.8.23 המחייב למגרש 9 בלבד (בשטח של 6,675 מ"ר). ההסכם שהוצג חסר. הובא בחשבון כי לא השתנו תנאי החכירה ביחס להסכם המקורי למעט פיצול המגרש שבנדון. (ר' פרטי אישור זכויות לעיל)

תקופת החכירה : 98 שנים החל מיום 25.10.2018 ועד 24.10.2116.
 תקופת חכירה נוספת 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה : מתחם הכולל יח"ד להשכרה ומכירה.

קיבולת הבניה - ע"פ תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת הסכם זה.
 בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל, תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המוכר
 וטעונה הסכמת המחכירה.

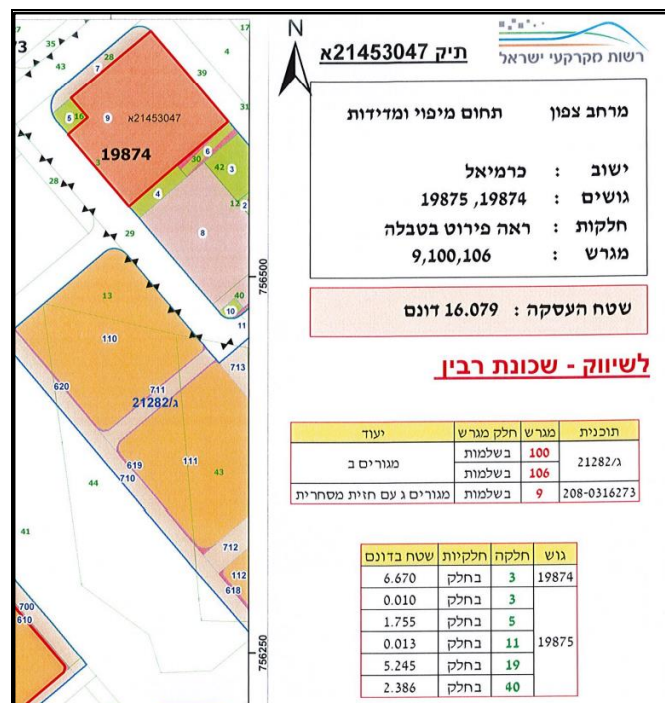
לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל.

התמורה : 180 מ' נח נכון ליום אישור העסקה⁸
 ייעוד מגרש 9 : מגורים ג' עם חזית מסחרית (ע"פ תב"ע 208-0316273)

החוכר מתחייב לסיים את בניית המבנים כדי לאפשר את אכלוסם ו/או הפעלתם ו/או השימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד למועד השלמת הבניה (25.1.2022)⁹

חוברת המכרז צפ/268/2018 על מסמכיה ונספחיה והתנאים המיוחדים המפורטים בה מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי הסכם זה.

להלן קטע מתוך תשריט חכירה (מתוך חוברת המכרז)



התשריט משותף למס' המגרשים (לרבות מגרש 9 שבנדון) **

⁸ לכלל המגרשים שבעסקה.
⁹ הוצג מכתב מאת חברת "דירה להשכיר" לפיו ניתנה הארכה עד ליום 25.7.2022 לצורך השלמת הבניה. למבנה ניתנה תעודת גמר ביום 28.6.2022 (ר' פרק רישוי)

8.4 מכרז צפ/2018/268

ע"פ הסכם החכירה שפורט לעיל ובהתאם להסכם הרכישה שלהלן, חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ זכתה במכרז באוקטובר 2018.

המכרז מהווה מכרז "דיוור להשכרה לטווח ארוך".

להלן הוראות חוברת המכרז הרלוונטיות –

בין יתר הוראות חוברת המכרז נקבע כי זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתכניות החלות במקרקעין נשוא המכרז וע"פ כל דין, ובהתאם להנחיות שיינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות.

רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע עבור הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התו"ב.

25% מהדירות אשר תחולקנה באופן שווה (בקירוב בין הבניינים) תיועדנה לדיוור להשכרה לזכאים בשכר דירה מפקח. שטח הדירות בשכ"ד מפקח, כהגדרת "שטח דירה" בהסכם העיקרי, לא יעלה על 120 מ"ר באזורי עדיפות לאומית. הדירות בשכ"ד מפקח תושכרנה לזכאים אשר יעמדו בתבחינים לקביעת זכאות, כפי שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1446 וזאת בהתאם לנוהל המפורט בהסכם העיקרי, לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים עם שתי תקופות אופציה של השוכר להארכה (של 3 שנים ושל 4 שנים בהתאמה), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו השוכר.

נכון למועד פרסום המכרז שכר הדירה המקסימאלי אותו יהיה היזם רשאי לגבות בגין הדירות בשכר דירה מפקח, הינו כדלקמן (ובתוספת מע"מ, אם יחול):

** עבור דירות בנות 2 חדרים (לפי מפתח של כ- 25 מ"ר לחדר¹⁰) – סך של 29 ₪ למ"ר, עבור כל חודש שכירות.

** עבור דירות בנות 3 חדרים (לפי מפתח של כ- 25 מ"ר לחדר) – סך של 26 ₪ למ"ר, עבור כל חודש שכירות.

** עבור דירות בנות 4 חדרים (לפי מפתח של כ- 25 מ"ר לחדר) – סך של 25 ₪ למ"ר, עבור כל חודש שכירות.

לסכומים המפורטים לעיל יתווספו דמי אחזקה עבור השירות בשכר דירה מופחת בסך מקסימאלי של 4 ₪ עבור על מ"ר משטח דירה בתוספת מע"מ כדין לכל חודש שכירות, אך בכל מקרה לא יעלו על דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין דירות בשוק החופשי.

היזם מתחייב ליצור תמהיל דירות בשכר דירה מופחת מגוון, ככל הניתן.

היזם יהיה ראשי להשכיר את הדירות שאינן בשכ"ד מפקח, בשוק החופשי, לתקופות שכירות של חמש שנים עם תקופת אופציה של השוכר לחמש שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו השוכר. שכר הדירה ודמי האחזקה עבור דירות אלה יקבעו ע"י היזם, הכל בכפוף להוראות ההסכם העיקרי בקשר עם כך.

¹⁰ "חדר" משמעו חדר מגורים ו/או חדר המיועד לשמש ללינה.

נוסח הסכם השכירות של הדירות (לזכאים ולאילו שיושכרו בשוק החופשי) מצורף להסכם העיקרי והיזם לא יהיה רשאי לערוך בו כל שינוי ו/או תוספת.

שיווק הדירות בשכר דירה מפוקח, לרבות פרסומן וכל עריכת ההרשמות והתקשרויות בהסכמי השכירות, יעשו בהתאם להוראות, על חשבונו הבלעדי של היזם.

היזם מחויב כלפי שוכרי הדירות בתקופת האחריות והבדק ע"פ חוק המכר (דירות), וזאת הן ביחס לדירות והן ביחס לרכוש המשותף. תקופת הבדק והאחריות יחלו להימנות לגבי כל בניין בנפרד, מיום אכלוס הדירה הראשונה בבניין.

מבלי לגרוע מכך ומכל דין אחר, יישא היזם באחריות המלאה לניהולו ואחזקתו התקינה של המתחם, באמצעות חברת אחזקה בהתאם להוראות ההסכם העיקרי לרבות מפרט תחזוקה מצורף.

כן יהיה מחויב היזם, במשך כל תקופת ההשכרה, אף במלוא התיקונים של כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, הן ביחס לדירות עצמן והן ביחס לרכוש המשותף, מבלי לגרוע מיתר התחייבויותיו.

סיכוני הביקוש וסיכוני הגבייה, פינוי השוכרים ויתר הסיכונים הכרוכים בהקמת הבניינים, בהפעלת המתחם, השכרתו ותחזוקתו, יחולו על היזם.

דירה להשכיר תבצע בקרה על בניית המתחם להשכרה ועל תחזוקתו והפעלתו. הבקרה תבוצע משלב תכנון המתחם, דרך הקמת המתחם ועד לבחינת העמידה בתנאי ההשכרה בהתאם לתנאי המכרז.

אם המתחם כולל יותר ממגרש אחד – ייחתם חוזה חכירה אחד לכל המגרשים הכלולים במתחם, כחטיבה אחת. רמ"י לא תפצל את חוזה החכירה אלא לאחר רישום החלוקה (פרצלציה) בלשכת רישום המקרקעין ובתום תקופת ההשכרה של 15 שנה כקבוע בהסכם העיקרי.

ידוע למציע כי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1370 בדבר הקניית בעלות לא תחול במכרז זה למשך תקופת ההשכרה, ביחס לדירות להשכרה.

העברת זכויות החכירה במקרקעין במהלך תקופת הבניה ו/או בתקופת ההשכרה הינה אסורה, אלא אם תבוצע בהתאם להוראות סעיף 18 להסכם העיקרי¹¹ ובכפוף לכך שעד לתום תקופת ההשכרה, העברת זכויות החכירה תבצע לכל המתחם כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע) ובכל מקרה בעלי הזכויות במקרקעין לא יעלו על שלושה ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1466 או כל החלטה שתבוא במקומה

בקשה להעברת זכויות כאמור תותנה בין היתר, באישור מראש בכתב של דירה להשכיר כי מקבל הזכויות הסדיר את כל התחייבויותיו כלפי דירה להשכיר כמתחייב מתנאי המכרז וההסכם העיקרי לרבות סעיף 18 להסכם העיקרי, וכי הוא המציא לרמ"י, למשרד ולדירה להשכיר את כל האישורים הדרושים ע"פ תנאי המכרז ו/או ע"פ דין.

מקבל הזכויות יתחייב למלא אחר כל תנאי המכרז על נספחיו וכל תנאים הקבועים בהסכם העיקרי

¹¹ ר' סעיף 18 בהסכם מול חברת דירה להשכיר כחלק ממסמכי חוברת המכרז (מצ"ב). נמסר כי החברה רשאית לרכוש את הנכס עפ"י כל דין ובכפוף לכך נערכת חוות דעת זו.



8.5 "ההסכם העיקרי" – הסכם מול חברת "דירה להשכיר"

הסכם לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך במתחם בכרמיאל במסגרת מכרז מס' 268/2018/צפ

כחלק מחוברת המכרז ומסמכיו, מצורף הסכם עיקרי בין דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ לבין היוזם/הזוכה במכרז.

דירות המגורים נבנו זה מכבר לרבות תעודת גמר שניתנה (ר' לעיל) לפיכך להלן חלקי ההסכם הרלוונטיים ככל ולא פורטו בחוברת המכרז ו/או הסכם החכירה:

**** כל הדירות תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד, למשך תקופת ההשכרה. היוזם לא יהא רשאי למכור ו/או להשכיר את הדירות ו/או לתת בהן זכות שימוש אחרת ו/או ליעדן 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.**

**** היוזם מתחייב להשכיר את הדירות במשך כל תקופת ההשכרה, בהתאם להסכם השכירות. היוזם יהיה רשאי לבצע שינויים בהסכם השכירות, בכפוף לקבלת אישור החברה מראש ובכתב, ובתנאי שמדובר בשינויים אשר מהווים הקלה בתנאי ההתקשרות לטובת השוכרים. לחברה יהיה שיקול דעת בלעדי להחליט האם מדובר בתיקונים מקלים לטובת השוכרים או לא.**

דירות בשכר דירה מפוקח:

**** שכר הדירה המפוקח לכל מ"ר משטח הדירה¹² יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה שהוצאה ע"י השמאי¹³ ובתוספת דמי אחזקה. סכום שכר הדירה המופחת למ"ר בתוספת דמי האחזקה למ"ר, נכון למועד חתימת הסכם זה, פורטו בהזמנה לקבלת הצעות.**

**** 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 השמאי.**

**** 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. בעת עריכת כל שומה, תובא בחשבון הצמדה של מקום חניה לפי תקן ומחסן (אם בניית מחסנים כאמור מתאפשרת ע"פ תב"ע).**

דירות להשכרה בשוק החופשי:

**** שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי, יקבעו ע"י היוזם ויצוינו על ידו בכתב, בגוף הסכם השכירות.**

**** הדירות בשוק החופשי תושכרנה לתקופה הנקובה בהזמנה לקבלת הצעות עם אופציה להארכה, הנתונה לשוכרים בשוק החופשי, לתקופה הנקובה בהזמנה לקבלת הצעות. לאחר תום התקופות כאמור יהיו רשאים הצדדים להתקשר בהסכם שכירות נוסף.**

¹² שטח דירה – שטח התחום ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטח שמתחת לקירות, ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות.
¹³ השמאי אשר יערוך את השומות המפורטות בהסכם זה, בהתאם להחלטת החברה ובכפוף להוראות כל דין.



ניהול ואחזקת המתחם :

היזם יהא אחראי לניהול ותחזוקתו התקינה של המתחם, ומתחייב לנהל את המתחם בהתאם למפרט תחזוקה נספח.

לצורך הענקת שירותי האחזקה המפורטים בהסכם זה ובנספח, למשך כל תקופת ההשכרה, מתחייב היזם להתקשר עם חברת אחזקה מטעמו שהינה גוף מקצועי, בעלי ניסיון קודם בביצוע ובניהול של שירותי ניהול ותחזוקה, בהיקפים, בכישורים ולתקופות כמפורט להלן ואשר זהותה תאושר ע"י החברה.

אחזקה תקינה, בדק, אחריות ותיקון ליקויים :

היזם יהיה אחראי על חשבונו הבלעדי ובאחריותו המלאה לכל העבודות בפרויקט, לטיב החומרים ואיכותם, ויחויב בניהול ואחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, מבלי שיהא רשאי להמחות חיובו זה לשוכרים.

בכל הנוגע לבדק ואחריות, יחולו על היזם, ביחס לדירות ולרכוש המשותף המיוחס לדירות, החובות החלות על "מוכר" הקבועות בחוק המכר (דירות)

רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת אזהרה :

כל הפעולות הכרוכות ברישום המקרקעין, תתבצעה ע"י היזם ועל חשבונו.

העברת ו/או הסבת זכויות :

היזם מתחייב שלא להעביר ו/או למכור ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לעשות כל דיספוזיציה שהיא בזכויותיו ו/או בהתחייבויותיו שבהסכם זה ו/או ע"פ חוזה החכירה, כולן או חלקן, במישרין ו/או בעקיפין, בתמורה ו/או שלא בתמורה לצד שלישי.

אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם לשעבד את זכויותיו במקרקעין, במתחם ובפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה. אם קיימים במקרקעין שטחים ביעודים שונים (שטחי מסחר וכו') – יחולו לגביהם הוראות ההזמנה לקבלת הצעות.

לאחר תחילת תקופת ההשכרה, היזם יהיה רשאי לבצע פעולה מהפעולות האמורות לעיל, רק בתנאי שיקבל מראש ובכתב את הסכמתן המפורשת של רמ"י (אם זו נדרשת ע"פ הסכם החכירה) והחברה ובכפוף לקיום תנאים מצטברים.

8.6 הסכם ניהול

כחלק מנספחי הסכם המכר (ר' להלן) הוצג הסכם מול חברת הניהול "רועיקום בע"מ" מיום 1.2.22. ההסכם נערך לתקופה של שנתיים, אשר מתחדש אוטומטית אלא אם אחד מהצדדים מודיע על סיומו. נתוני עלויות הניהול נמסרו ע"י החברה.

התמורה – התמורה לשירותי הניהול ואחזקת המבנה : 25 א' ש + מע"מ לששת החודשים הראשונים ולאחר מכן 6 חודשים התמורה תהיה בסך 30 א' ש + מע"מ¹⁴.

¹⁴ בתחשיב נבחנו והובאו בחשבון הוצאות והכנסות צפויות מניהול אשר הועברו ע"י החברה (ר' להלן)

8.7 הסכם רכישה מיום 9.2.23

להלן עיקרי הדברים שעולים מהסכם מיום 9.2.23 שנערכה בין הצדדים הבאים:

**** צ.מ.ח. המרמן בע"מ ח.פ. 512531203 (להלן: "המוכר" ו/או "החברה") מצד אחד**

**** רנט איט-ריט מגורים בע"מ ח.פ. 516581747 (להלן: "הקונה") מצד שני**

הואיל והמוכר זכה במכרז מספר צפ/268/20 של משרד הבינוי והשיכון, רשות מקרקעי ישראל ודירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ (להלן: דירה להשכיר) לרכישת זכויות חכירה ישירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות מקרקעי ישראל במועד החידוש, לבנייה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך של 100 יחידות למגורים ולשטח מסחרי בשכירות חופשית בשטח של כ- 740 מ"ר וכן למכירת 76 יחידות דיור במקרקעין הידועים כגוש 19874 חלקה 3 מגרש 9 וכן גוש 19875 חלקה 19 מגרש 106 וכן גוש 19875 חלקות 3, 5, 11, 40 מגרש 100 לפי תוכנית מפורטת 10022/ג ברמת רבין כרמיהל (להלן: "המקרקעין" ו- "הפרויקט", בהתאמה).

והואיל ובהתאם למכרז התקשר המוכר עם דירה להשכיר בהסכם להקמת והפעלת מתחם דירות להשכרה ארוכת טווח למגורים לתקופה שלא תפחת מ 15 שנים, וכן שטחי מסחר, במגרש 9 גוש 19874 חלקה 3 לפי תוכנית מפורטת 10022/ג¹⁵ (להלן: "המתחם" ו/או "הממכר" וכן "הסכם דירה להשכיר", בהתאמה).

והואיל והמוכר השלים את בניית המתחם, קיבל טופס 4, השכיר את הדירות ושטחי המסחר ואכלס אותם בשוכרים;

ובהתאם למכרז בנה המוכר את הדירות למכירה במגרשים 100 ו-106 (להלן "מגרשי הדירות למכירה") ומכר את כל הדירות שנבנו במגרשים אלו לקונים שונים אשר עתידים לאכלס את הדירות בסמוך לפני ו/או אחרי חתימת הסכם זה.

והואיל וברצון הקונה לרכוש את זכויות המוכר במתחם (אך לא במגרשי הדירות למכירה שאינם חלק מן הממכר), להיכנס בנעלי המוכר בכל התחייבויותיו כלפי רמ"י, משרד השיכון, דירה להשכיר ושוכרי היחידות במתחם ובכל יתר התחייבויותיו בקשר עם המתחם והכל בכפוף לקיום התנאים המתלים המפורטים בהסכם זה ועל מנת על מנת להשכיר את היחידות בממכר בהתאם לפרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959;

והואיל והמוכר הסכים למכור לקונה את מלוא זכויותיו בתנאים ובכפוף לקיום התנאים המתלים הנקובים בהסכם זה, בכפוף לשחרור המוכר מכל התחייבויותיו כלפי רמ"י, משרד השיכון, דירה להשכיר ושוכרי היחידות במתחם וכניסת הקונה בנעלי המוכר בכל אלו ובכפוף לתשלום מלוא התמורה הקבועה בהסכם זה וקיום כל יתר התחייבויות הקונה לפי הסכם זה.

¹⁵ להבנתנו צריך להיות תכנית צ"ל תכנית 208-0316273. בכל מקרה הובא בחשבון שמדובר בדירות בנויות לפי היתר כדין.



התנאים המתלים¹⁶ –

הסכם זה מותנה בהתקיימות כל אלו –

- ** אישור דירקטוריון המוכר להתקשרות המוכר והקונה להתקשרות הצדדים בהסכם זה, אשר ייעשו לא יאוחר מתוך 10 ימים ממועד חתימת הסכם זה.
- ** קבלת הסכמת רמ"י להעברת הזכויות לפי הסכם זה ולפי חוזה החכירה בממכר בנפרד ממגרשים 100 ו-106.
- ** קבלה מראש ובכתב של הסכמת דירה להשכיר למכירת זכויות המוכר בממכר לפי הסכם זה, קיום ועמידה בכל תנאי סעיף 18 להסכם דירה להשכיר.
- ** הסכמת הבנק לביטול השעבוד בהתאם להנחיות הבנק ותנאיו באופן ובתנאים הקבועים בהסכם זה או קבלת מכתב החרגה מותנה בתשלום התמורה לפיו יוחרג השעבוד מהממכר.
- ** אישור מרכז השקעות לפי פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959.

לא יתקיימו התנאים המתלים בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם זה, ייחשב הסכם זה כבטל מעיקרו ולצדדים אין ולא יהיו כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות זה כנגד משנהו בגין ביטול ההסכם ו/או בכל עניין אחר.

למרות האמור מוסכם כי קיום התנאי המתלה המפורט בסעיף 5.4 ייחשב כמקום עם קבלת המכתב ההחרגה המותנה מאת הבנק.

הצהרות והתחייבויות המוכר –

המוכר מאשר מצהיר ומתחייב בין היתר כדלקמן:

- ** כי הינו בעל מלוא הזכויות במקרקעין בהתאם להסכם החכירה והסכם דירה להשכיר וכי הזכויות בממכר רשומות על שמו בספרי רמ"י.

** כי הוא עמד ומילא אחר כל התנאים של הסכם החכירה עם רמ"י ושל דירה להשכיר, משרד השיכון ועיריית כרמיאל וכל רשות רלוונטית אחרת בקשר עם הממכר, למעט בעניין מועדי השלמת הבניה במגרשים 100 ו-106 שאינם חלק מן הממכר ואין למיטב ידיעתו, בעניין מועדים אלה כדי למנוע ממנו מלמלא אחר כל התחייבויותיו ע"פ הסכם זה.

** כי השכיר ואכלס את כל הדירות במתחם לשוכרים שונים בהתאם לרשימה, להסכם זה ולהסכמי השכירות וכי כל הדירות בממכר מושכרות בהתאם להוראות ולתנאים שנקבעו בהסכם דירה להשכיר וכי התקשר עם חברת הניהול בהסכם הניהול נספח להסכם זה.

** כי בנה את המתחם בהתאם להיתר הבניה, סיים את הבניה בהתאם להסכם דירה להשכיר ולמכתב הארכת המועדים, וקיבל את מלוא האישורים לאכלוס הבניין לרבות תעודת גמר.

** כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין תשולם ע"י הקונה מקדמת מס שבח לפי סעיף 15ב' לחוק מיסוי מקרקעין.

** כי ימציא פרוטוקול חברה מאומת כדן ע"י עו"ד/רו"ח של החברה, המאשר את התקשרות החברה בחוזה זה, הקובע את זהות המוסמך/ים להתקשר בשם החברה בחוזה זה, את זכויות החתימה בחברה וכי החברה רשאית עפ"י מסמכי התאגדותה להתקשר בחוזה זה.

¹⁶ ע"פ החברה העסקה הושלמה לאחר שמואלו כלל התנאים. ר' אישור זכויות לעיל לפיו החברה רשומה כבעלת הזכויות.



** כי יהיה אחראי לאי התאמה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר") בקשר עם הדירות והחנויות במתחם, בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 12 להלן¹⁷.

התמורה –

120 מיליון ₪ כשעל סכום זה לא חל מע"מ או חל מע"מ בשיעור אפס ע"פ החוק וזאת בגין החלק בממכר שהוא הדירות להשכרה לטווח ארוך.

סך נוסף של 14.7 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כחוק בגין החלק בממכר שהוא השטח המסחרי.

134.7 מיליון ₪ + מע"מ כחוק ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתם בהסכם.

ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתם בהסכם¹⁸

מיסים, תשלומי חובה והוצאות –

בין היתר –

** כל המיסים העירוניים כגון, הארנונה, האגרות, ההיטלים ותשלומי חובה אחרים כלשהם החלים ואו שיוטלו ע"י הרשות העירונית בגין הממכר (להלן: "תשלומי החובה העירוניים") בגין התקופה שעד למועד מסירת החזקה, יחולו על המוכר וישולמו על ידו. למעט היטל השבחה שיוטל על הממכר לאחר מועד חתימת הסכם זה, שיחול וישולם ע"י הקונה.

** החל ממועד חתימת הסכם זה ואילך יישא הקונה בכל תשלומי החובה החלים עליו, למעט תשלומי החובה העירוניים שישולמו ע"י הקונה החל ממועד מסירת החזקה בממכר.

** מס רכישה יחול וישולם על ידי הקונה במועד הקבוע בחוק.

** המוכר יישא במס החל עליו לפי פקודת מס הכנסה.

** היטל השבחה בגין כל תכנית שאושרה עד מועד חתימת הסכם זה, יחול על המוכר וישולם על ידו; היטל השבחה בגין כל תכנית שאושרה לאחר יום חתימת הסכם זה יחול על הקונה וישולם על ידו.

** הוצאות והאגרות הכרוכות ברישום זכויותיו של הקונה ברמ"י ובכל רשות אחרת, יחולו וישולמו על ידי הקונה.

¹⁷ תיקוני ליקויים בתקופת הבדק

¹⁸ מדד בסיס – המדד שהתפרסם ביום 15.3.23



מסירת חזקה –

בכפוף לקיום כל התנאים המתלים, קיום כל התחייבויות הקונה לרבות תשלום התמורה במלואה ובמועדה, ימסור המוכר לקונה את החזקה בממכר, במועד תשלום יתרת התמורה (להלן: מועד מסירת החזקה).

המוכר ימסור לקונה כתב המחאת זכות, בנוסח כמפורט בנספח י"ד', לפיו הוא ממחה ומסב לזכותו של הקונה את כל הסכמי השכירות במתחם וכן את מלוא זכויותיו וחובותיו לפי הסכם הניהול.

8.8 רשימת שוכרים ופירוט דמי שכירות

התקבלה מן החברה רשימת שוכרים בארבעת הבניינים, הכוללת חלוקת הכנסות לפי סוג שכירות (זכאי/שוק חופשי)

להלן נתוני כמות יח"ד עם פירוט שטחים/חדרים ודמי שכירות – כפי שהתקבלו:

דירות להשכרה בדמ"ש מופחת - לפי המתקבל בפועל	3 חד' +	מרפסת גדולה	3 חד'	4 חד'	5 חד'	5 חד' + גג	סה"כ
כמות יחידות להשכרה	0	15	10	0	0	25	
שטח פלדלת במ"ר	89	90	101	119	146		
שטח מרפסות	74	19	14	19	69		
סה"כ דמ"ש חודשי בפועל						93,641	
דירות להשכרה בדמ"ש שוק - לפי המתקבל בפועל	3 חד' +	מרפסת גדולה	3 חד'	4 חד'	5 חד'	5 חד' + גג	סה"כ
כמות יחידות להשכרה	4	17	34	16	4	75	
שטח פלדלת במ"ר	89	90	101	119	146		
שטח מרפסות	74	19	14	19	69		
סה"כ דמ"ש חודשי בפועל						279,815	

סה"כ כ- 373.5 א' ש' לחודש.

דמ"ש לשטח מסחרי:

דמי השכירות בגין שטח מסחרי של כ- 920 מ"ר ברוטו - כ- 89.8 א' ש' לחודש + מע"מ.

הכנסות מניהול: כ- 54 א' ש' לחודש (כולל הכנסות ממסחר)

8.9 קובץ תקנות רמ"י – סעיף 4.8 מכרז דיור להשכרה

סעיף זה מפרט מס' הגדרות ופרמטרים לגבי מכרזי דיור להשכרה:

החברה – דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ.

מחיר מפותח - 80% ממחיר השכירות באותו האזור, כפי שיקבע שמאי מקרקעין מטעם החברה ובתוספת דמי אחזקה כפי שתקבע החברה.

שטח דירה - שטח התחום ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטח מתחת לקירות ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה.

בין יתר הוראות מסלול שיווק המתחמים המיועדים להשכרה ארוכת טווח, נקבע כדלקמן:

**** המציעים במכרז יתחרו על מחיר הקרקע, אך מבלי לגרוע מסמכות ועדת המכרזים לקבוע אמור מידה לבחינת האיכות בהתאם למאפייני המכרז.**

**** 25% מהדירות במכרז יושכרו לזכאים במחיר מפותח ו- 75% מהדירות יושכרו בשוק החופשי במחיר שוק כפי שייקבע בהסכם בין הזוכה במכרז לשוכר ובכפוף לדרישות האמורות במסמכי המכרז. ועדת המכרזים רשאית לשנות ע"פ שיקול דעתה ובכפוף לבחינה כלכלית, את השיעורים האמורים פסקה זו.**

**** ועדת המכרזים תקבע את אופן העדכון השנתי של שכר הדירה בדירות שייבנו במסגרת שיווק במסלול. שיעור העדכון לא יפחת משיעור העלייה השנתי שלמדד המחירים לצרכן.**

**** משך הסכמי השכירות בכלל הדירות שישווקו ייקבע ע"י ועדת המכרזים, אך בכל מקרה לא יפחת מ- 3 שנים ולא יעלה על 10 שנים.**

**** שטח כל דירה שתושכר במחיר מפותח לא יעלה על 100 מ"ר באזורים שאינם בעדיפות לאומית ו- 120 מ"ר באזור עדיפות לאומית.**

**** בהתאם להחלטת ועדת המכרזים בכל מתחם שישווק בהתאם למסלול המפורט בהוראות פרק משנה זה, השיווק עשוי לכלול אף יחידות אשר אינן מיועדות להשכרה ואשר יותרו למכירה, ובכלל זה חדרים טכניים שנדרש למכרם לרשויות, חדר שנאים, בזק וכיו"ב, שטחים המיועדים למסחר, למשרדים ו/או לשירותים נלווים לפי התכנון וכן יחידות דיור בשיעור שלא יעלה על 50% מכלל יחידות הדיור במתחם, אשר יותרו למכירה במיזמים שבהם, לפי שיקול דעת ועדת המכרזים, מכירת חלק מהדירות מחויבת על מנת לאפשר כדאיות כלכלית למיזם.**

תקופת ההשכרה - לא תפחת מ- 20 שנים ברציפות.

בתום תקופת ההשכרה יהיה היזם רשאי למכור את יחידות הדיור בשוק החופשי. ועדת המכרזים רשאית מנימוקים שירשמו ובשים לב לכדאיות הכלכלית של המיזם, לקבוע במכרז כי תקופת ההשכרה תפחת מ- 20 שנים, אך בכל מקרה לא תפחת מ- 10 שנים.

8.10 קווים מנחים פרק כ"ח - אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.

להלן עיקרי פרק כ"ח המנחה לגבי סוגיות ייחודיות לדיוור להשכרה ארוכת טווח.

הקווים המנחים מתייחסים לנכסי דיוור להשכרה בהם קיימת התחייבות קניינית ו/או הוראה תכנונית להשכיר את הדירות לתקופה שלא תפחת מ- 5 שנים מיום האכלוס.

**** מאפייני עלות הקמה/בניה ייחודיים -**

במיזמים להשכרה לתקופת זמן ארוכה תבוצע השקעה גדולה בתשתיות מרכזיות של המבנה שמטרתה הקטנת עלויות התחזוקה השוטפת ושמירת המבנה לתום תקופת השכירות.

קיים חיסכון בעלויות בשל בינוי חזרתי ומפרט טכני סטנדרטי ואחיד לכל הדירות.

מע"מ - ע"פ חוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975 ("חוק המע"מ") סעיף 31, עסקאות השכרה למגורים שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס. כלומר דמי השכירות אינם כוללים מע"מ ובעל הנכס אינו נדרש להעביר מע"מ לשלטונות המס, בגין דמי השכירות. לפיכך, בניגוד למיזם מגורים למכירה, לא ניתן להתקזז על מע"מ תשומות בגין עלויות המיזם.

**** שירותי ניהול ותחזוקה –**

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

שירותי הניהול כוללים אחריות לרכוש המשותף ואחריות חלקית לדירות המגורים. בנוסף, בד"כ בעל הנכס יידרש לשאת בתשלומי הצריכה של השטחים המשותפים (מים וחשמל) וכן בעלויות הניהול, גבייה, שירותי לדייר והוצ' ביטוח.

סך העלות לבעל הנכס בגין ניהול ותחזוקה שוטפת, הינו כ- 200% מדמי הניהול נורמטיביים לדירת מגורים דומה (שאינה להשכרה) ובנוסף הפרשה לקרן שיפוץ ושדרוג (15% נוספים מתוך העלות השנתית).

**** שיטות ועקרונות לעריכת תחשיבי השומה –**

השיטה המועדפת בעת הערכת שווי קרקע לנכס מגורים להשכרה הינה גישת ההשוואה. בהיעדר נתוני השוואה, ניתן להשתמש בגישת העלויות כביקורת.

בעת קביעת דמי השכירות הראויים ובעת חישוב שווי הגרט – הקווים המנחים מביאים בחשבון שינוי ריאלי בערכים לאורך התקופה.

מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה תהיה פטורה ממע"מ.



9. עקרונות גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

- 9.1 הנכס מהווה דירות מגורים מושכרות במס' בנייני מגורים + חזית מסחרית בשכונת רמת רבין בכרמיאל.
 - 9.2 מטרת חוות הדעת הינה אומדן שווי זכויות החכירה המהוונות בנכס **בהתאם להסכם רכישה שהוצג**, בכפוף למפורט לעיל ולהלן, וזאת למטרת שווי בספרי החברה.
 - 9.3 מדובר בפרויקט מגורים שנבנה זה מכבר, בהתאם לכללי מכרזי רמי לדיור להשכרה. הוצגה רשימת שוכרים הן לשטחי המגורים והן לשטחי המסחר. הוצגו הכנסות שמתקבלות ונמסר כי הנכס בתפוסה מלאה. ריכוז ההכנסות כולל חלוקה לשוכרים בדמ"ש מופחת, דמ"ש שוק ודמ"ש משטחי המסחר.
 - 9.4 כללי רמ"י מחייבים את היזם להשכיר את כלל הדירות כבנויות לטווח ארוך (חלקן במחיר שוק וחלקן במחיר שכירות מופחת).
 - הובא בחשבון כי בסוף תקופת ההשכרה ניתן יהיה למכור במידת הצורך את הדירות.
 - 9.5 התקבלו מהחברה היתרי הבניה לפרויקט. הובא בחשבון כי הדירות בנויות ע"פ היתר, לרבות תעודת גמר שניתנה ולפיכך הביקור בוצע חיצונית, תחת הנחה כי הדירות בגמר מלא ומשמשות למגורים.
 - 9.6 לגבי שטחי המסחר התקבלו שטחים תחת הסכם שכירות. השווי בחלק זה נערך בהתאם להיוון הכנסות, בהתפלגות לשטח פנוי ומושכר. שיעורי ההיוון מגלמים פוטנציאל לאי תופסה וסיכון לטווח ארוך.
 - 9.7 התחשיב בוצע בשני שלבים :
 - ** **שלב א' – תקופת השכירות (גישת היוון הכנסות) :**
היוון ההכנסות משכירות בפועל, בהתפלגות לקבוצת הדירות בדמ"ש מופחת ולדירות בדמ"ש שוק.
שיעורי ההיוון מגלמים בין היתר אי תפוסה וסיכון.
 - ** **שלב ב' – ערך נוכחי של שווי הדירות (גישת השוואה ישירה) :**
כאמור לפי המכרז, היזם יכול למכור את הדירות למרבה במחיר בתום תקופת ההשכרה המוגדרת.
הובא בחשבון כי יידרש לשפץ את הדירות טרם מכירתן, שכם צברו פחתים לאורך השנים.
 - ** בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי (לא מחייבות את כלל השמאים, אך תיאורטית מהוות אינדיקציה) הובא בחשבון בתזרים כי לאור ניסיון שנות עבר סביר כי תהיה עליית מחירים לדירות המגורים במהלך תקופת השכירות וגם לאחריה.
- בתחשיב נלקח תחזית מינימלית על הגבול הזהיר.



- 9.8 שיעור ההיוון – שיעור ההיוון התפלג בין הדירות במחיר מופחת לבין הדירות במחיר שוק, כך שהדירות במחיר מופחת הונו בשיעור היוון נמוך יותר, לאור סיכון מופחת.
- בסיס לשיעור ההיוון הוא הצפי לריבית ריאלית חסרת סיכון לטווח ארוך שכן זרם ההכנסות ומחירי המכירה ריאליים גם הם. מעבר לריבית הבסיסית שיעור ההיוון כולל בעיקר אי נזילות, פחת (בשים לב לעלויות שיפוץ שנלקחו בנפרד) רווח/סיכון.
- באשר למחירי הדיוור, בתנאי שכירות, נערך סקר עדכני מצ"ב מהתקופה האחרונה אשר מגלם את נתוני המקרו הידועים במועד הקובע.
- 9.9 עלייה ריאלית במחירים – ראה בהרחבה ביאור לנושא בסעיף 10.2 להלן. ככלל, בדיקת עליית מחירים לאורך השנים מלמדת על גידול ריאלי משמעותי. בתחשיב גולמה עלייה מזערית, דבר שמביא גם כך ששיעור הסיכון בשיעור ההיוון יכול להילקח על הצד הנמוך.
- 9.10 מע"מ – נמסר כי מאחר והחברה לא ניכתה תשומות ומאחר ומדובר בהשכרה למגורים שאינה עולה על 25 שנים העסקה פטורה ממס. כלומר, לא יידרש להעביר מע"מ על דמי השכירות שמתקבלים ועל מכר הדירות בסוף תקופת ההשכרה.
- 9.11 שירותי ניהול ותחזוקה – בהתייחס למאפייני הפרויקט, ולקשיחות יכולת הגבייה מדיירים בדמ"ש מופחת ע"פ הסכם, הובא בחשבון בתחשיב גירעון ניהולי, הנובע מפער הגבייה להוצאות צפויות, בערך נוכחי.
- ככלל, ועד בית בבנייני מגורים משולם על ידי הדיירים לבעל הנכס ו/או לחברת הניהול בנוסף לדמ"ש שוק, וזאת לשם אחזקת הרכוש המשותף לרבות מעליות, חשמל של הרכוש המשותף, ניקיון ועוד.
- מאחר וקיים מפרט מחייב לגבי גביה, ומאחר וייתכן שחלק מהדיירים יתקשו לשלם באופן שוטף את מלוא העלות, קיימת חשיפה לעלות עודפת שאותה המשכיר יאלץ לשלם.
- בתחשיב גולמה הפחתה של 15% מדמי האחזקה שייתכן והמשכיר יאלץ לשאת בה.
- 9.12 מסחר - מרכיב המסחר חושב בנפרד. מדובר במרכיבים עצמאיים וסחירים, אשר אינם כבולים בכללי השכירות למגורים.
- 9.13 נתוני שוק – נבחנו נתוני שוק למכר ושכירות של דירות בסביבה.

9.14 אינפלציה, ריבית והמצב הביטחוני:

בשנה וחצי האחרונות קיימת עלייה בשיעור האינפלציה בעולם וגם במדינת ישראל שגררה עלייה בריבית.

לאורך מחצית השנה האחרונה ניתן לראות צמצום במגמת האינפלציה שכיום בחישוב שנתי נכנסה לתוך יעד האינפלציה של בנק ישראל כאשר לאחרונה הנגיד הפחית את הריבית בשיעור מוגבל.

בהיקשר זה ראה תחזית בנק ישראל מינואר 2024 לגבי שיעור האינפלציה הצפוי בשנתיים הקרובות לרבות שיעור הריבית (3.75-4.0%).

לעניין המצב הביטחוני –

על רקע ניסיון בשנים קודמות המשק הישראלי צלח משברים ביטחוניים וחזר לשגרה לאחר תקופה קצרה יחסית כך שלאור הנתון שמקרקעין נבחנים בטווח הארוך סביר להניח שהשפעת המצב הביטחוני על השווי לצמיתות מועטה.

במקרה זה מדובר בפרויקט מגורים בתפוסה מלאה ועם ביקושים ערים.

9.15 סיכונים וסיכויים:

סיכונים:

המשך אי הוודאות הביטחונית מעבר לצפוי, גידול בהיצע הדירות, דבר שעלול למתן את רמת המחירים ולהגביר אי וודאות.

השכרת שטחים בטווח ארוך מתחת לתחזית.

עצירת הורדות הריבית וגלישת המשק למיתון ולצמצום ביקושים.

סיכויים:

סיום מצב המלחמה וחזרת המשק לשגרה, המשך הורדת ריבית, גידול בביקושים, שוכרים יחדשו הסכמים בדמ"ש גבוהים מהתחזית.

10. נתוני שוק :

10.1 דירות מגורים

להלן נתוני מכירת דירות בשכונת רמת רבין בשנה החולפת¹⁹

דירות חמישה חדרים

גוש	חלקה	יום מכירה	מחיר ב-ש
19873	52	24/01/2024	2,030,000
19872	8	18/01/2024	2,850,000
19874	129	29/08/2023	2,900,000
19873	52	10/08/2023	1,975,000
19875	11	27/07/2023	2,050,000
19875	11	09/07/2023	2,770,000
19874	11	07/07/2023	1,860,000
19875	11	05/07/2023	2,300,000
19874	127	08/05/2023	2,815,000
19875	11	02/04/2023	1,950,000
19874	122	31/03/2023	2,650,000

דירות ארבעה חדרים

גוש	חלקה	יום מכירה	מחיר ב-ש
19874	142	16/04/2023	1,920,000
19874	138	14/09/2023	1,960,000

דירות שלושה חדרים

לא אותרו דירות חדשות בשכונה בשנה החולפת, למעט דירות מסוף שנות ה-90, בהן המחיר נע סביב 1.3 - 1.5 מיליון ש"ח.

¹⁹ לאור מיעוט דיווחים לגבי דירות חדשות נדגמו דירות שנבנו במהלך העשור האחרון. חלק מן הדירות כוללות חצר/מרפסת.



בפרויקט חדש בשכונת בגוש 21176 חלקה 19 נמכרו דירות על הנייר כדלהלן.

מדובר בדירות מדורגות הכוללות בין היתר שטחי חצר.

תאריך	מחיר מכירה ב- ש"ח	שטח במ"ר	חדרים
17/01/2024	1,640,000	78	3
15/01/2024	1,590,000	78	3
03/12/2023	1,590,000	78	3
27/11/2023	1,590,000	78	3
23/11/2023	1,540,000	78	3
21/11/2023	1,490,000	78	3
21/12/2023	1,277,089	114	4
21/02/2024	2,430,000	125	5
21/01/2024	2,350,000	129	5
15/01/2024	2,325,000	129	5
10/12/2023	2,370,000	129	5
29/11/2023	2,040,000	124	5
27/11/2023	2,380,000	125	5
21/11/2023	1,890,000	124	5
30/10/2023	1,890,000	124	5
30/10/2023	1,940,000	124	5
29/10/2023	2,380,000	129	5
08/02/2024	3,350,000	154	6
15/01/2024	3,315,000	154	6
15/11/2023	2,850,000	156	6
09/11/2023	3,100,000	156	6

המחיר מגלם רכישת דירות חדשות בהליכי בניה, בטרם אכלוס.

10.2 סקירת עליית מחירי דיור

** ע"פ דו"ח מדד מחירי דירות של הלמ"ס החל משנת 2010 ועד לחודש נובמבר 2022 עולה כדלקמן:

בינואר 2010 : מדד 247.1
 בנובמבר 2022 : מדד 567.6

בגילום שיעור עליית המדד בתקופה זו המתבטא בכ- 16%, מתקבלת עלייה ריאלית של כ- 200% (כ- 15.4% שנתית).

** מדד הבסיס 100.0 החל משנת 1993

כ"כ ע"פ סקירת הלמ"ס (ר' להלן) מחירי הדיור עלו מאמצע שנת 2021 ועד לחודש נובמבר 2023 בכ- 22% (כלל ארצי)

מחירי הדירות במחוז חיפה עלו מאוקטובר 2017 ועד דצמבר 2023 בכ- 37%

מחירי הדירות במחוז הצפון עלו מאוקטובר 2017 ועד דצמבר 2023 בכ- 71%

להלן סקירה מחירי דירות ומס' עסקאות שבוצעו בשנת 2023 במחוז חיפה ומחוז צפון ע"פ רבעונים ומס' חדרים

לוח 2.2 מחירים ממוצעים של דירות (אלפי ש"ח), לפי מחוזות מגורים, ערים גדולות וקבוצות גודל הדירה (חדרים) (1)(2)(3)

2023								מחוזות ומספר חדרים
X-XII		VII-IX		IV-VI		I-III		
מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	
1,070	1,389.9	1,612	1,354.4	1,558	1,325.9	1,755	1,321.0	<u>מחוז צפון - 2</u>
39	675.4	71	588.6	94	603.9	92	553.2	1-2
282	943.7	456	879.8	448	852.7	486	836.6	3-2.5
430	1,361.1	585	1,353.8	538	1,319.6	659	1,300.4	4-3.5
271	1,837.8	398	1,798.8	366	1,782.5	405	1,835.3	5-4.5
48	2,320.7	102	2,278.7	112	2,362.0	113	2,306.2	6-5.5
1,710	1,629.1	2,416	1,594.3	2,296	1,587.9	2,681	1,582.5	<u>מחוז חיפה - 3</u>
140	812.3	246	813.2	257	798.1	288	790.3	1-2
525	1,159.4	745	1,131.0	711	1,134.4	832	1,132.2	3-2.5
533	1,656.6	769	1,662.3	703	1,632.5	841	1,648.6	4-3.5
457	2,232.6	541	2,191.8	517	2,283.4	605	2,220.0	5-4.5
55	2,909.9	115	3,000.9	108	2,832.7	115	2,986.1	6-5.5

סקר הלמ"ס (כלל ארצי) למחירי שכירות לדירות בגדלים שונים בשנת 2023, מצביע על עליה ממוצעת של כ- 5% שנתית ברבעון רביעי לעומת רבעון ראשון.



10.3 דמי שכירות –

רמת רבין – כרמיאל

- ** ברחוב שער הגיא ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירה בת 3.5 חדרים בשטח של 110 מ"ר בקומה 7, תמורת דמי שכירות של 4,500 ₪ לחודש.**
- ** ברחוב מבצע בן עמי 27 ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירה בת 2 חדרים בשטח של 50 מ"ר בקומה 2, תמורת דמי שכירות של 2,400 ₪ לחודש. (כולל ארנונה)**
- ** ברחוב מבצע נחשון 6 ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירת דופלקס בת 5 חדרים בשטח של 146 מ"ר + מרפסות, בקומה 2, תמורת דמי שכירות של 5,250 ₪ לחודש.**
- ** ברחוב חטיבת כרמלי 62 ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירה בת 4 חדרים, בשטח של 120 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת, בקומה 3, תמורת דמי שכירות של 5,200 ₪ לחודש.**
- ** ברחוב מבצע נחשון 36 ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירת גן בת 3 חדרים, (שטח 150 מ"ר כולל חצר) תמורת דמי שכירות של 3,800 ₪ לחודש.**
- ** ברחוב ההגנה 8 ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירה בת 4 חדרים בשטח של 119 מ"ר + מרפסת, בקומה 3, תמורת דמי שכירות של 4,300 ₪ לחודש.**
- ** ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירה בת 4 חדרים בשטח של 114 מ"ר + מרפסת, בקומה 2, תמורת דמי שכירות של 4,500 ₪ לחודש.**
- ** ברחוב חטיבת גבעתי, רמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירת דופלקס בת 4 חדרים בשטח של 146 מ"ר + מרפסת, בקומה 2, תמורת דמי שכירות של 5,000 ₪ לחודש.**
- ** ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירה בת 3 חדרים בשטח של 87 מ"ר בקומה 3, תמורת דמי שכירות של 3,500 ₪ לחודש.**
- ** ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירה בת 3.5 חדרים בשטח של 90 מ"ר בקומה 2, תמורת דמי שכירות של 3,700 ₪ לחודש.**



11. שיעורי תשואה:

להבדיל משוק המשרדים/ מסחר שבו נסחרים נכסים מניבים ומתקבלים שיעורי תשואה בפועל, בשוק המגורים הדבר פחות מקובל.

כדי לקבל אינדיקציה כללית ניתן לאתר את היחס בין דמי שכירות שבהם מושכרות דירות לבין מחירי מכירה של דירות דומות.

ניתן לראות כי היחס נמוך והינו בגבולות של כ- 3%. זאת מאחר ומחירי המכירה מגלמים פרמיה עודפת.

מקור מידע נוסף הינו שיעורי תשואה שבחן השמאי הממשלתי הראשי לגבי נכסים מניבים, ו/או עסקאות תשואה לגבי מסחר ומשרדים (ר' להלן)²⁰

ברור לכל כי שיעורי תשואה למגורים חייבים להיות נמוכים משמעותית משיעורי התשואה למשרדים ומסחר שכן שוק המגורים במדינת ישראל מאופיין בביקושים יציבים לטווח ארוך עם עלייה ריאלית משמעותית לאורך השנים לעומת שווקים אחרים שבהם קיימות תנודות גבוהות.

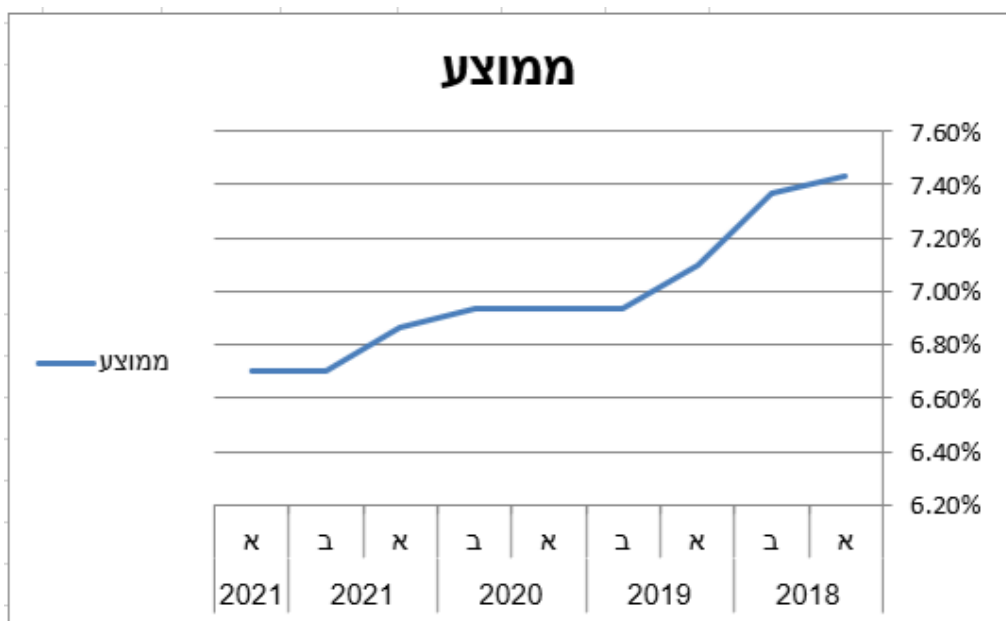
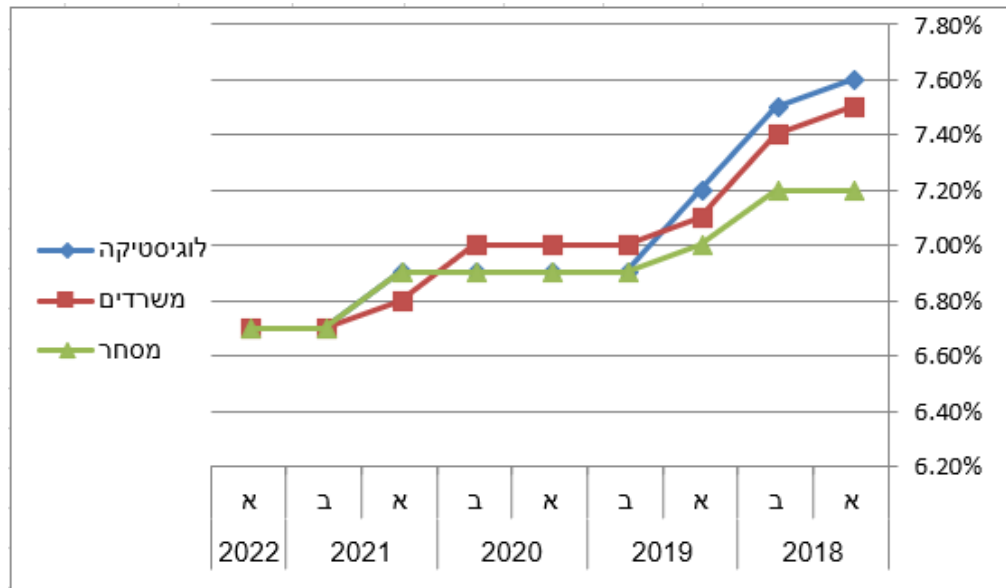
לפיכך סביר לומר כי עקרונית שיעור התשואה לדיוור להשכרה ינוע בין 3.0% לבין 6.7%.

בנכס ספציפי זה המאופיין בשיעור תפוסה גבוה, הובא בחשבון שיעור היוון לדירות עם דמ"ש מופחת – 5.00% ולדירות בדמ"ש שוק 5.25% לאחר תוספת סיכון.

²⁰ מעבר לבדיקת השמאי הממשלתי, נערכה בדיקה עדכנית של דוגמאות מייצגות של היחס בין הדמ"ש לבין מחירי מכירה של נכסים מניבים. ראה להלן

סקר שיעורי תשואה:²¹

2022	2021		2020		2019		2018		השתנות שיעורי תשואה - שמאי ממשלתי
	א	ב	א	ב	א	ב	א	ב	
לוגיטיקה	6.70%	6.70%	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%	7.20%	7.50%	7.60%
משרדים	6.70%	6.70%	6.80%	7.00%	7.00%	7.00%	7.10%	7.40%	7.50%
מסחר	6.70%	6.70%	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%	7.00%	7.20%	7.20%



- מזה זמן שהשמאי הממשלתי אינו מפרסם עדכון.

²¹ מעבר לבדיקת השמאי הממשלתי, נערכה בדיקה עדכנית של דוגמאות מייצגות של היחס בין הדמ"ש לבין מחירי מכירה של נכסים מניבים שתצורף בהמשך.



מהטבלה והגרף שלעיל עולות מס' מסקנות:

כללי- ניתן לראות כי לאורך השנים האחרונות המגמה בירידה. יחד עם זאת הגרף אינו רציף. מגמת הירידה מתגבשת במהלך שנה שנתיים שבהן יש ירידה מינורית ורק כאשר מצטברת מסה קריטית בנקודת זמן נוצרת ירידה מובהקת (שנת 2019).

בחציון הראשון ובחציון השני של שנת 2020 הכוללים את השפעת נגיף הקורונה (covid-19) חלקית, גרף הממוצע של שיעורי התשואה ללא שינוי. בחציון הראשון של 2021 יש ירידה קלה בגרף הממוצע בגין רכיב המשרדים.

מסחר:

בשנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.2%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה עד ל- 6.9%, ללא שינוי ב-2020 ובחציון ראשון של 2021, ולאחר מכן ירידה עד ל- 6.7% בחציון השני של 2021, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

משרדים:

בחציון השני של שנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.4%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה ל- 7.0%. ירידה בחציון הראשון של שנת 2021 ל- 6.8%, ירידה נוספת בחציון השני של שנת 2021 ל- 6.7%, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

לוגיסטיקה:

בחציון השני של שנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.5%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה ל- 6.9%. בשנת 2020 ובמחצית א' של שנת 2021 יציבות ללא שינוי, ירידה בחציון השני של שנת 2021 ל- 6.7%, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

כללי:

בהתאם לפרסום של שמאי הממשלתי מחודש פברואר 2023, לגבי שיעור התשואה במחצית הראשונה של שנת 2022, עולה כי לא היה נצפו שינויים בשיעורי התשואה לכלל הנכסים המניבים. השמאי הממשלתי מציין:

"המחצית הראשונה של שנת 2022 התאפיינה בישראל בשגרה לצד מגיפת הקורונה. בתחילת החציון הנוכחי היה גל תחלואה, שדעך בהמשך השנה ולא הוטלו הגבלות חדשות.

בתקופה הנסקרת חלה עליה כלל עולמית בשיעורי הריבית. ריבית בנק ישראל עלתה משיעור של 0.1% בסוף שנת 2021, לשיעור של 0.75%, בחודש מאי 2022, כאשר באותה תקופה פורסם צפי לעלייה מתמשכת בתקופה לאחר מכן. מנקודת מבט של שוק הנדל"ן, וכפי שניתן ללמוד מטבלה 1, ניתן לומר שהפעילות העסקית בנכסים מניבים, בתקופת הנסקרת, מעידה על המשך החזרה לשגרה ואף תיקון של המגמה שהיתה בתקופה הקודמת. בתחום המשרדים ניתן לראות עליה משמעותית בכמות העסקאות."

נכון למועד קובע של חוות דעת זו, הנתונים למחצית השניה של שנת 2022 אינם מפורסמים, שכן יש שיהיו עד לגיבוש החומר והצגתו בציבור. לפיכך, ההסתמכות היא על המגמה משנים קודמות בשים לב לעסקאות שמפורסמות בשוטף. **טרם התפרסמו נתונים עדכניים.**

נתוני תשואה נוספים מעסקאות ספציפיות:

- בינואר 2024 פורסם כי חברת מניבים תרכוש מקרן הנדל"ן ריאליטי, 50% ממגדל משרדים ומסחר בחיפה, המוכר בשם "מגדל הארמון", בתמורה ל-103.75 מיליון ₪ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-8.1 מיליון שקל - בעיקר מס רכישה) ובתוספת עבודות התאמה לשוכר בסכום נוסף של 5 מיליון שקל.

ה-NOI השנתי הצפוי מהשכרת מלוא שטחי המגדל הינו כ-14.2 מיליון ₪, ומשקף תשואה של כ-6.85% ביחס לשווי הנכס.

- בינואר 2024 פורסם כי חברת מניבים התקשרה בעסקה לרכישת נכס לוגיסטי, המיועד לשימושים של תעשייה, אחסנה ומשרדים, באזור התעשייה אפק בראש העין בתמורה לכ-89.8 מיליון ₪, בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-6.7 מיליון שקל - בעיקר מס רכישה).

ה-NOI השנתי הצפוי מהנכס יסתכם בכ-5.85 מיליון ₪ בשנה, ומשקף תשואה של כ-6.5% ביחס לתמורה.

- דן נדל"ן מכרה את מתחם המסחרי ברמת גן הכולל כ-2,200 מ"ר מסחר בשתי קומות במחיר המשקף כ-26 א' ₪ למ"ר. בנוסף בעסקה כלולים כ-70 חניות תת קרקעיות. שיעור התשואה שבו בוצעה העסקה לפי הדיווח הינו כ-5.7%.

- במהלך שנת 2023 חברת חנן מור מימשה 3 מרכזי מסחר בשלוש עסקאות נפרדות.

להלן טבלה מרכזת שמציגה את שיעור התשואה שבו נערכו העסקאות:

מיקום הנכס	שטח במ"ר	שווי מכירה – מ' שקלים	דמי שכירות (תפוסה מלאה) – מ' שקלים	תשואה על דמי השכירות
מודיעין מורשת 29	1,872	50	3.5	6.90%
מודיעין מורשת 11	1,300	35	2.3	6.50%
ראשון לציון נרקיסים	2,060	58	3.9	6.70%
סה"כ	5,232	143	9.7	

- בינואר 2023 נרכש בית מישורים בפתח תקווה תמורת 22 מ' ₪. המבנה כולל 5 קומות משרדים ומקומות חניה במרתף בשטח כולל של כ-2,285 מ"ר. דמי השכירות השנתיים למבנה כיום עומדים על 1.37 מ' ₪ כולל קומת המרתף. מתקבל שיעור תשואה של כ-6.2%.

- בינואר 2023 פורסם כי דן נדל"ן מכרה את מתחם המסחרי ברמת גן הכולל כ-2,200 מ"ר מסחר בשתי קומות במחיר המשקף כ-26 א' ₪ למ"ר. בנוסף בעסקה כלולים כ-70 חניות תת קרקעיות. שיעור התשואה שבו בוצעה העסקה לפי הדיווח הינו כ-5.7%.



- גיי סיטי הודיעה במהלך 12/22 כי מכרה את המרכז המסחרי ביבנה תמורת 154 מיליון ₪ לקרסו נדל"ן. המרכז המסחרי כולל שטח מסחרי של כ- 10,000 מ"ר ובו כ- 65 בתי עסק. ההכנסה השנתית הינה כ- 11.2 מ' ₪. מתקבל שיעור תשואה של כ- 7.2%.
- ב- 11/22 חברת מניבים דיווחה על עסקה בתל אביב, במסגרתה רכשה נכס - בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בתל אביב, בתמורה לכ- 119 מיליון שקל. הבניין הנרכש הינו בשטח עילי של כ- 5,800 מ"ר, והוא כולל קומת קרקע למשרדים ומסחר, חמש קומות משרדים וכ- 130 מקומות חניה ושטחי אחסנה. הבניין מושכר במלואו לתקופה של 6 שנים וה- NOI הצפוי מהנכס יסתכם בכ- 7.56 מ' שקל בשנה. מתקבל שיעור תשואה של כ- 6.3%.
- קרן ריאליטי הודיעה כי רכשה במהלך חודש 6/22 90% מזכויות בבניין משרדים בן 4 קומות בנאות אפקה, תל אביב תמורת 90 מ' ₪. מדובר בבניין משרדים הכולל כ- 2,600 מ"ר עם זכויות בנייה נוספות מעל 2.5 קומות מרתף ובהן 70 מקומות חניה. הנכס מושכר במלואו ומניב כ- 4 מ' ₪ בשנה. בנטרול הזכויות הנוספות מתקבל שיעור תשואה של כ- 4.5%.
- ב- 7/22 הודיעה חברת סלע נדל"ן כי רכשה 6 קומות משרדים ו- 90 חניות במגדלי הארבעה בתל-אביב בסכום של 294.7 מ' ₪. הנכס מושכר בשיעור תפוסה של 100% וההכנסה השנתית משכירות בנכס עומדת על כ- 16.8 מ' ₪. מתקבל שיעור תשואה של כ- 5.7%.
- בנוסף, במעמד הרכישה, רכשה החברה בנוסף 80% מנכס מסחרי שכונתי בחולון תמורת 136 מ' ₪ אשר מושכר במלואו לכ- 30 שוכרים שונים ומתקבלת הכנסה שנתית של כ- 7.9 מ' ₪. מתקבל שיעור תשואה של כ- 5.8%.
- בחודש יולי 2022 פורסם כי סלע נדל"ן רכשה 6 קומות משרדים בהיקף של 6,932 מ"ר + 90 חניות במגדל הארבעה הצפוני בתל אביב במחיר של 294.7 מיליון ₪. התשואה השנתית צפויה לעמוד על כ- 5.7%, לדברי סלע, הנכס מושכר בשיעור תפוסה של כ- 100% ל- 2 שוכרים שונים מתחום שוק ההון וההיי-טק, עם אופציה להאריך את ההסכם ב- 5-10 שנים בתוספת של 3%-10% לדמי השכירות. ההכנסה שנתית משכירות הינה כ- 16.8 מיליון שקלים.

סיכום:

קיים מיעוט עסקאות תשואה שמדווחות בשנה האחרונה.

12. תחשיב שומה:

דיוור להשכרה - שכונת רמת רבין, כרמיאל						
					19874	גוש
					3	חלקה (חלק)
					9	מגרשים ע"פ תב"ע 208-0316273
				מ"ר	6,660	שטח מגרש
	0.30	0.20	0.20	0.20	0.25	מקדמי שווי למרפסות
						מגורים ע"פ היתר הבניה
372,525						סה"כ דמ"ש חודשי לכל היחידות (100% - דמ"ש מופחת ודמ"ש שוק)
					3 חד' +	דירות להשכרה בדמ"ש מופחת - לפי המתקבל בפועל
	סה"כ	5 חד' + גג	5 חד'	4 חד'	3 חד'	מרפסת גדולה
25	0	0	10	15	0	כמות יחידות להשכרה
	146	119	101	90	89	שטח פלדלת במ"ר
	69	19	14	19	74	שטח מרפסות
93,641						סה"כ דמ"ש חודשי בפועל - חלק יחסי
1,123,695						סה"כ דמ"ש שנתי ב-ש (דמ"ש מופחתיים)
					3 חד' +	דירות להשכרה בדמ"ש שוק - לפי המתקבל בפועל
	סה"כ	5 חד' + גג	5 חד'	4 חד'	3 חד'	מרפסת גדולה
75	4	16	34	17	4	כמות יחידות להשכרה
	146	119	101	90	89	שטח פלדלת במ"ר
	69	19	14	19	74	שטח מרפסות
279,815						סה"כ דמ"ש חודשי בפועל
3,357,786						סה"כ דמ"ש שנתי ב-ש (דמ"ש שוק)

תחשיב						
						מרכיב המגורים
						חלק א' - היוון הכנסות מדמי שכירות
						הכנסות
	ערך נוכחי ב-ש	סה"כ שוטף ל- 13.5 שנים	דמ"ש שנתי	דמ"ש חודשי		
12,033,034	16,156,904	1,123,695	93,641			דירות להשכרה בדמ"ש מופחת
35,476,523	48,279,502	3,357,786	279,815			דירות להשכרה בדמ"ש שוק
47,509,558	64,436,406	4,481,481	373,457			סה"כ הכנסות מדמ"ש בערך נוכחי
						דמי אחזקה וניהול
	סה"כ שנתי	סה"כ חודשי	כמות יח"ד	דמ"כ ליחידה		סה"כ הכנסות מניהול שהתקבלו (כולל הכנסות מיחידות מסחר)
	656,889	54,741				הוצאות ניהול ואחזקה - ללא שינוי משומה קודמת
	666,000	55,500	100	555		סה"כ גירעון ניהול בערך נוכחי
	9,111	759				סה"כ גירעון ניהול בערך נוכחי
	96,262					סה"כ ערך נוכחי נקי - לתקופת השכירות
	47,413,296					חלק ב' - תרומת הגרט בסוף תקופה
					3 חד' +	סוג יח"ד
	סה"כ ב-ש	5 חד' + גג	5 חד'	4 חד'	3 חד'	מרפסת גדולה
100	4	16	44	32	4	כמות יח"ד
10,168	584	1,904	4,444	2,880	356	שטח פלדלת במ"ר
2,100	276	304	616	608	296	שטח מרפסות
10,630	667	1,965	4,567	3,002	430	סה"כ שטח אק'
	2,200,000	1,850,000	1,650,000	1,500,000	1,550,000	שווי ליח"ד בפרויקט (לפני הפחתת עלויות התאמה) נכון ליום חוות הדעת
	2,516,293	2,115,974	1,887,220	1,715,654	1,772,843	שווי ליח"ד לאחר עלייה שנתי מינימאלית בשיעור של 1%
188,950,736	10,065,172	33,855,580	83,037,672	54,900,940	7,091,371	סה"כ שווי לפני עלויות שיפוץ
10,630,400	666,800	1,964,800	4,567,200	3,001,600	430,000	עלות שיפוץ ליח"ד והתאמה לסוף תקופה בגילום צפי לעליית מדד תשומות
178,320,336	9,398,372	31,890,780	78,470,472	51,899,340	6,661,371	סה"כ שווי נטו לפני היוון
89,372,203			13.5	5.25%		סה"כ שווי לתום תקופת שכירות
136,785,499						סה"כ שווי מרכיב המגורים (חלקים א'+ב')

מרכיב המסחר -				
ערך נוכחי ב-ש	שיעור היוון	דמ"ש שנתי	דמ"ש חודשי	שטח לחישוב
14,860,482	7.25%	1,077,385	89,782	920
151,645,981				
סה"כ שווי לכלל הפרוייקט מסחר ומגורים				

** לעניין המסחר המחירים אינם כוללים מע"מ.

מגדל "A-TOWER", רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507

טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info

www.aviran-real-estate.com

ביאור ערך נוכחי לדמ"ש שוטף לתקופת ההסכם –

**

תקופה	דמ"ש מופחת בגילום עליה ריאלית	ערך נוכחי	דמ"ש שוק בגילום עליה ריאלית	ערך נוכחי
	1.00%	5.00%	1.00%	5.25%
1	1,123,695	1,123,695	3,357,786	3,357,786
2	1,134,932	1,080,887	3,391,364	3,222,198
3	1,146,281	1,039,711	3,425,277	3,092,086
4	1,157,744	1,000,103	3,459,530	2,967,227
5	1,169,321	962,004	3,494,125	2,847,410
6	1,181,014	925,356	3,529,067	2,732,432
7	1,192,825	890,104	3,564,357	2,622,096
8	1,204,753	856,195	3,600,001	2,516,216
9	1,216,800	823,578	3,636,001	2,414,611
10	1,228,968	792,204	3,672,361	2,317,109
11	1,241,258	762,025	3,709,084	2,223,544
12	1,253,671	732,995	3,746,175	2,133,757
13	1,266,207	705,072	3,783,637	2,047,596
13.5	639,435	339,106	1,910,737	982,457
סה"כ	16,156,904	12,033,034	48,279,502	35,476,523

ביאור ערך נוכחי גירעון ניהולי –

**

תקופה	גרעון ניהולי	ערך נוכחי
		5.25%
1	9,111	9,111
2	9,202	8,743
3	9,294	8,390
4	9,387	8,051
5	9,481	7,726
6	9,576	7,414
7	9,672	7,115
8	9,768	6,827
9	9,866	6,552
10	9,965	6,287
11	10,064	6,033
12	10,165	5,790
13	10,267	5,556
14	5,185	2,666
סה"כ	131,001	96,262



שומה קודמת:

בשומתנו הקודמת לנכס נכון ליום 31.12.2022 נקבע שווי של כ- 155.4 מיליון ₪. השווי כיום פחת במעט וזאת לאור עדכון דמי השכירות שמניב הנכס ועדכון שיעורי ההיוון ומקדמי הסיכון.

13. השומה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות החכירה המהוונות בנכס שבנדון בכפוף למפורט לעיל הוא כ- 151.7 מיליון ₪ (מאה חמישים ואחת מיליון ושבע מאות אלף ₪).

הערה – החלק המסחרי על סך של כ- 14.9 מיליון ₪ (ר' לעיל) אינו כולל מע"מ.

הדוח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית (לרבות תקן שמאים 17.1).



ולראיה באתי על החתום,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין