



בית הזהב בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2023

תוכן עניינים

- | | |
|--|--|
| <p>תיאור עסקית התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023</p> <p>דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד</p> <p>דווחות כספיים, לרבות דווח כספי נפרד של התאגיד</p> <p>הערכת שווי בית גיל הזהב - תל אביב ליום 31 בדצמבר 2023</p> <p>פרטים נוספים על התאגיד</p> <p>הצהרות מנהלים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי</p> | פרק ראשון -
פרק שני -
פרק שלישי -
פרק רביעי -
פרק חמישי - |
|--|--|

החל מיום 1 בינואר 2023 מתקיימים התנאים להגדלתה של החברה כ-"התאגיד קטן" על פי הוראות תקנות ניירות ערך (דווחות תקופתיים ומידדיים) תש"ל-1970 ("התקנות"). בהתאם, חולות על החברה מלאה ההקלות לתאגידים קטנים הנכללות בתקנות, למעט ההקללה בדבר דיווח במתכונת חצי שנתית וזאת לאור העובדה כי לחברה אגרות חוב ציבור.

פרק ראשון - תיאור עסקית החברה

תוכן עניינים

עמוד

פרק ראשון - תיאור עסקית החברה	סעיף	
3	1.1	
6	1.2	
7	1.3	
7	1.4	
פרק שני - מידע אחר		
8	2.1	
9	2.2	
פרק שלישי - תיאור עסקית החברת לפדי תחומי פעילות		
15	תחום הדיוור המוגן בישראל	.3
15	מידע כללי על תחום הדיוור המוגן בישראל	3.1
19	מוצרים ושירותים בתחום הדיוור המוגן בישראל	3.2
25	פיתוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים בתחום הדיוור המוגן בישראל	3.3
25	לוקחות הדיוור המוגן	3.4
29	שיווק ומכירות של תחום הדיוור המוגן בישראל	3.5
29	תרומות בתחום הדיוור המוגן בישראל	3.6
30	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים בתחום הדיוור המוגן בישראל	3.7
31	גילוי בהתאם להנחיות נדל"ן להשקעה	3.8
תחום פעילות השקעה בחברות כלולות המחזיקות ומפעילות בתאבות אנגליה		.4
41	מידע כללי על תחום הפעולות	4.1
49	מוצרים ושירותים בתחום הפעולות	4.2
55	שינויים בvikosh ובហיצ' בתחום הפעולות	4.3
55	פיתוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים בתחום הפעולות	4.4
55	לוקחות	4.5
56	שיווק ומכירות של תחום הפעולות	4.6
57	תרומות בתחום הפעולות	4.7
57	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	4.8
58	הון אנושי	4.9
59	מיימון	4.10
62	МИСОИ	4.11
62	סיכוןים סביבתיים ודרכי ניהול	4.12
62	הסכםים מהותיים	4.13
63	הסכם שיתוף פעולה	4.14
63	יעדים אסטרטגיה עסקית	4.15
תחום פעילות "אחר"		.5
64	מידע כללי על התחום	5.1
64	פעילויות החברה בתחום "אחר"	5.2
מידע הנוגע לפעילויות החברה בכללותה		.6
66	הון אנושי - מידע הנוגע לפעילויות החברה בכללותה	6.1
68	הון חור - מידע הנוגע לפעילויות החברה	6.2
69	השקעות כספי החברה - מידע הנוגע לפעילויות החברה בכללותה	6.3
69	מיימון - מידע הנוגע לפעילויות החברה בכללותה	6.4
74	МИСОИ - מידע הנוגע לפעילויות החברה בכללותה	6.5
76	מגבליות ופיקוח על פעילות התאגידי	6.6
77	הסכםים מהותיים	6.7
80	הליכים משפטיים - מידע הנוגע לפעילויות החברה בכללותה	6.8
80	יעדים אסטרטגיה עסקית - מידע הנוגע לפעילויות החברה בכללותה	6.9
81	דיון בגורם סיכון - מידע הנוגע לפעילויות החברה בכללותה	6.10

פרק ראשון - תיאור עסקית החברה

דיקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את תיאור עסקית התאגיד ליום 31 בדצמבר 2023, הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה, כפי שהלו בתקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ("תקופת הדוח" ו- "מועד הדוח", בהתאם). הנ吐ונים הכספיים הכלולים בדוח זה נקובים בש"ח אלא אם צוין אחרת. נתוני המופיעים בדוח זה נכונים למועד הדוח, ומעודכנים ליום 31 בדצמבר 2023, אלא אם צוין אחרת. בכל מקום בו צוין המונח "מועד אישור הדוח", משמע המועד בו נחתם דוח זה, היינו 31 במרץ 2024.

פרק תיאור עסקית התאגיד כולל נתונים על בסיס סקרים ומחקרים פומביים, לרבות מידע המופיע באתר אינטרנט שונים. צוין, כי למעשה אמר אחרת במפורש, החברה לא בקשה, ובכל מקרה לא קיבלה, את הסכמת עורכי הסקרים, המחקרים ואתירי האינטרנט כאמור, לצורך הכללת מידע בפרק תיאור עסקית התאגיד, ומהדעתה הינה מידע נגיש לציבור ולמייטב ידיעת החברה הינו פומבי. החברה אינה אחראית לתוכן הסקרים, המחקרים והאתרים כאמור.

תיאור עסקית החברה כולל מידע צופה פני עתיד, המוגדר בחוק ניירות ערך כתחזית, הערכה, אומדן או כל מידע אחר שאינו ודאי, המתייחס לאירוע או עניין עתידיים, שהתמשותם אינה ודאית, ואנייה בשליטה הבלעדית של החברה ("מידע צופה פני עתיד"). מידע צופה פני עתיד הניתן בתיאור עסקית החברה מtabסס על מידע הקיים בחברה וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד אישור הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה. במקרים מסוימים ניתן لهذه מידע צופה פני עתיד על ידי הופעת ניסוחים, כגון: "החברה צופה", "החברה מעריכה", "החברה מתכוונת" וכדומה, אך יתכן כי מידע זה יופיע גם בניסוחים אחרים.

1.1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקית

1.1.1. כלל

בית הזhab בע"מ ("החברה") התאגדה בישראל כחברה פרטיט מוגבלת במניות ביום 9 ביוני 1982. ביום 31 באוגוסט 1989 נרשמו לראשונה מנויות החברה למסחר בבורסה לנניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") והחברה הפכה לחברת ציבורית.

למועד אישור הדוח, החברה עוסקת בשלושה תחומי פעילות (המורים פעילות בדוחותיה הכספיים) :

1.1.2. ניהול ותפעול בת דיור מוגן - תחום זה מבוצע בישראל ובמקומות נוספים בת בבעלות מלאה של החברה ("תחום הדיור המוגן בישראל") ;

ביום 21 בספטמבר 2023 ("מועד החתימה"), התקשרה החברה בהסכם מכרז מותנה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבני השיטה בחברה ("הרוכשת"), למכירת מלאה הון המניות המונפק והנפרע (100%) של חברת שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ ("חברת הנכס") המחזיקה בזכויות בבית דיור מוגן הידוע כ- "בית שבעת הכוכבים" בהרצליה פיתוח ("הנכס" ו- "ההתקשרות המותנית"). ביום 5 בדצמבר 2023 הושלמה העסקה למכירת חברת הנכס. פרטים ראו סעיף 3.2.2 להלן.

1.1.2.2. תחום פעילות של השקעה בחברה כלולה המחזיקה והמפעילה בתי אבות באנגליה

בתחום פעילות זה החזקה בחברות הכלולות הינה בשותפות עם רבד בע"מ, חברה ציבורית שנירות הערך שלה נסחרים בבורסה ("רבד"), כאשר החברה מחזיקה במישרין ב- 50% בחברות הכלולות;

ביום 28 באוגוסט 2022, דיווחה רבד, שותפת החברה להחזקה בפעילויות בתי האבות באנגליה, על החלטת דירקטוריון רבד מאותו היום, לפועל לימוש השקעתה של רבד בתבי האבות באנגליה. החברה קיימה מגעים עם רבד לבחינת האפשרויות העומדות פנימה אשר הסתכמו בהתקשרות בכתב הסכמה כמפורט בסעיף 4.1.2 להלן.

ביום 9 בינואר 2024 חתמו החברה ורבד (וכן השותפות והשותף הכללי, המוחזקים על ידם בחלוקת שווים: "השותפות", להלן ביחד: "ה媦ರיסטים") אשר מחזיקים בעלות Care Investments UK S.a.r.l מלאה בפעילויות בתי האבות באנגליה באמצעות חברת 1 ("Care"), הרשמה בלוקסמבורג על מזכר עקרונות (Heads of Terms), הcpfou להחתימת הסכם מחיב, עם הרוכש הפוטנציאלי שהינו – למייטב ידיעת החברה - תאגיד זר בעל פעילות קיימת של בתי אבות באנגליה והכל כמפורט בסעיף 4.1.3 להלן.

1.1.2.3. תחום המוכר בדוחותיה הכספיים של החברה כמוגזר פעילות "אחר" - התחום כולל, בעיקר, את השקעות החברה בחברת הכלולה הרפז זהב בע"מ וכן השקורת שטחים במרכז המסחרי בבית גיל הזהב תל אביב, אשר לאור היקפי הפעולות הניל נכוון לתאריך אישור הדוח, אין עלות לכדי תחום פעילות ("תחום פעילות 'אחר'").

1.3. במסגרת פעילות החברה בתחום השקעה בחברה כלולה המחזיקה ומפעילה בתי אבות באנגליה, נכללות חברותות שלහן, המוחזקות על ידי חברת הרשמה בלוקסמבורג, המוחזקת באמצעות שותפות כלולה הרשמה בישראל והמוחזקת (בחלוקת שווים) על ידי החברה ורבד ("השותפות"); א. חברת הרשמה באנגליה המחזיקה ומנהלת חמישה בתי אבות סייעודים בניהול עצמאי הממוקמים בלונדון וסבירתה, אוקספורד וורצ'סטר ("בתיה אבות - סנט קלואד").

ב. חברת הרשמה באנגליה שהינה בעלת הזכיות בנכס ובפעילויות בית אבות סייעודי בעיר Henley on Thames, אנגליה ("בית האבות בהנלי").

ג. חברת הרשמה באנגליה המחזיקה בפורטפוליו של בתיה אבות ונכסים נוספים באנגליה ("בתיה האבות - LRH").

1.1.4. במסגרת פעילותה בתחום פעילויות "אחר" נכללות הפעולות כדלהלן:

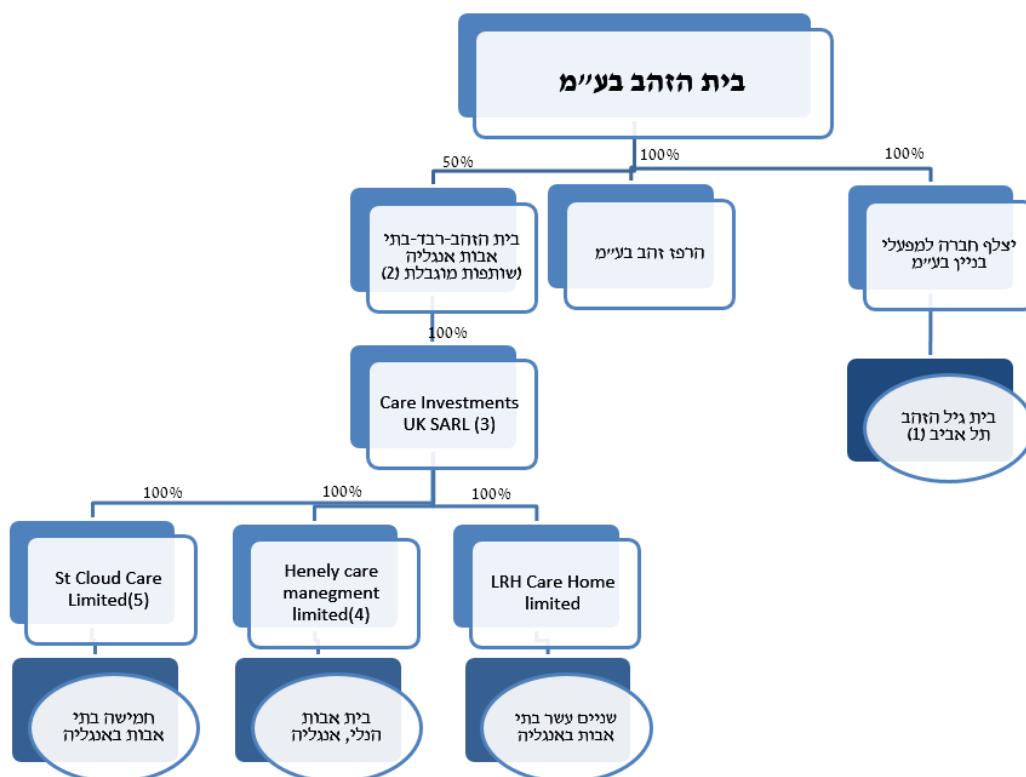
1.1.4.1. החברה וייצף חברת למפעלי בניין בע"מ, חברת בת בעלות מלאה של החברה ("ייצף"), מחזיקות בשטחים מסחריים במרכז המסחרי בית גיל הזהב ת"א, המיועדים להשכרה לצדים שלישיים.

1.1.4.2. רביעון הראשון לשנת 2019, השלימה החברה, ביחד עם חברות בשליטתה ה"ה יונל כהן ואיציק עוז, רכישת כ-10% מהוון המנכף של רבד, חברת הפעלת בתחום הנדל"ן המניב במערב אירופה ובישראל, בייזום נדל"ן בישראל, וכן מחזיקה ביתרת 50% בשותפות, המחזיקה בתבי אבות סייעודים באנגליה, כאמור בסעיף 1.1.3 לעיל ("עסקת

רבד"). בחודש דצמבר 2020 רכשה החברה % 0.93% נוספים מהו % המניות המונפק של רבד. ביום 3 במאי 2022, התקשרה החברה ביחד עם תאגידים בשליטה מר יונל כהן, מבעלי השיטה בחברה ועם תאגידים בשליטה מר איציק עוז ומר אלי ספיר - צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברת ו/או למי מבעלי השיטה בה (להלן ביחד - "המקוררים") בהסכם מותנה עם שני רוכשים - צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברת ו/או לבעלי השיטה בה (להלן ביחד - "הרוכשים") למכירת כל החזקות המקוררים בחברת רבד, המהו % 62 מהו % המניות של רבד. הסכם המכיר הותנה בתנאים מתלימים וביניהם, חלוקת דיבידנד לבעלי המניות ברבד בסך של 70 מיליון ש"ח (קדום להשלמת עסקת המכירה כאמור), וכן קבלת אישורי בנקים אשר העמידו הלוואות לרבד. ביום 28 ביוני 2022, הושלמה העסקה, כאשר החברה קיבלה בתמורה להחזקותיה בשיעור של כ- 10.93% קיבלה סך של כ- 7.6 מיליון ש"ח כחלוקת לדיבידנד שחולק על ידי רבד קודם להשלמת העסקה וכן סך נוסף של כ- 27.5 מיליון ש"ח. החברה רשמה רווח (מהמכירה ומחלוקת הדיבידנד כאמור לעיל) בסך של כ- 6 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים לשנת 2022.

1.1.5 תרשימים מבנה אחזקות הקבוצה

להלן תרשימים המפרט את אחזקות החברה בחברות הבנות והכלולות הפעילות ומהוות לפעילות הקבוצה נכון לתאריך אישור הדוח. (החברה, החברות הבנות והכלולות יכונו יחדיו לעיל ולהלן: "הקבוצה")



פירוט לגבי התרשימים:

- (1) כמפורט בסעיף 3.2.1 (א) להלן, הבעלות בנין בית גיל הזהב ת"א (כהגדתו להלן) הינה ביחד עם חברת שלום קופטש חברה לבניין בע"מ ("קופטש").
- (2) שותפות כללית, שהשותפים בה, בחלוקת שווים, הינם רבד והחברה והשותף הכללי בה הינו חברה בעלות ובשליטה, בחלוקת שווים, של רבד והחברה.

(3) חברת הרשמה בלוקסמבורג.
 (4) חברת הרשמה באנגליה.
 (5)

1.2. **תיאור התפתחות עסקית החברה**

סמוך לאחר הקמתה, החלה החברה לנהל ולתפעל את הבניין הידוע בשם "בית גיל הזהב תל אביב", ברחוב משה דיין 66, תל אביב, למטרת דירות מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי ("בניין בית גיל הזהב ת'א" או "הבניין"). בבניין מושכrotein יחידות דירות לאוכלוסייה מבוגרת המתפקדת באופן עצמאי, וניתנים שירותים שונים לרבות שירותים רפואיים, תחזוקה, קהילה, מזון, תרבות. כמו כן, בחלקים מהבניין ניתנים שירותי טיפול אישי וסיעודי לדירירים במצב תפוקדי הדורש זאת.

1.2.1. בחודש אוגוסט 2012, הושלמה עסקת רכישת מלאה הון המניות (100%) של חברת שבעת הכוכבים דירות מוגן בע"מ ("חברת שבעת הכוכבים"), שבבעלותה בית דירות מוגן הידוע כ- "בית שבעת הכוכבים" בהרצליה פיתוח ("בית שבעת הכוכבים").

ביום 5 בדצמבר 2023, הושלמה העסקה למכירת חברת שבעת הכוכבים, כמפורט בסעיף 3.2.2 להלן.

עד יום 5 בדצמבר 2023, פעילות החברה בתחום הדירות מוגן בישראל התקבעה בשני בתים דירות מוגן: אחד- בניין בית גיל הזהב ת'א והשני- בית שבעת הכוכבים, באמצעות שתי חברות בת. החל מיום 5 בדצמבר 2023, פעילות החברה בתחום הדירות מוגן בישראל מתבצעת בבית דירות מוגן אחד - בניין בית גיל הזהב ת'א (ראו תרשימים מבנה אחיזות הקבועה בסעיף 1.1.5 לעיל).

1.2.2. במהלך השנים 2013, 2014 ו-2017 הושלמו עסקאות לפיהן נרכשו בתים אבות סיעודיים באנגליה, באמצעות חברות כלולות. מידע נוסף אודות השקעה בחברות כלולות המזיקות ומפעילות בתים אבות באנגליה, ראו סעיף 4 להלן.

ביום 28 באוגוסט 2022, דיווחה רבד, שותפת החברה להחזקה בפעילות בתים האבות באנגליה, על החלטת דירקטוריון רבד מאותו היום, לפעול לימוש השקעתה של רבד בבתי האבות באנגליה. החברה קיימה מגעים עם רבד לבחינת האפשרויות העומדות בפנייה אשר הסתכמו בהתקשרות בכתב הסכמה כמפורט בסעיף 4.1.2 להלן.

ביום 9 בינואר 2024, חתמו החברה ורבד וכן השותפות והשותף הכללי אשר מחזיקים בבעלות מלאה בפעילות בתים האבות באנגליה באמצעות חברת Care, הרשמה בלוקסמבורג על מזכר עקרונות (Heads of Terms), הקשור לחתימת הסכם מחיב, עם הרוכש הפוטנציאלי שהינו – למייטב ידיעת החברה - תאגיד זר בעל פעילות קיימת של בתים אבות באנגליה והכל כמפורט בסעיף 4.1.3 להלן.

1.2.3. ברבעון הראשון לשנת 2019 הושלמה עסקת רבד, במסגרת רכשה החברה 2,617,508 מנויות, המהוות כ-10% מהוון המניות המונפק של רבד, החברה, כאמור, עוסקת בפעילות השקעה בנדל"ן מניב במערב אירופה ובישראל, בייזום נדל"ן בישראל וכן בניהול והפעלת בתים אבות סיעודיים באנגליה. כמפורט לעיל, ביום 28 בינוי 2022 הושלמה העסקה למכירת אחיזות החברה רבד והחל מאותו מועד אין לחברה עוד אחיזות רבד.

השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניות

.1.3

לא בוצעו השקעות בהון התאגיד בשנתיים שקדמו לתאריך אישור הדוח.

ביום 12 בנובמבר 2023, רכשה החברה 51,000 מניות רגילוט של החברה במהלך המסחר בבורסה במחיר של 14.60 ש"ח למנה. מניות כאמור הפקו למניות רדומות. פרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 בנובמבר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-123855).

חלוקת דיבידנדים

.1.4

.1.4.1. במהלך השנים שקדמו לתאריך הדוח החברה חילקה דיבידנדים כמפורט להלן:

מועד תשלום	מועד קובלע	סכום הדיבידנד (₪)	מועד החלטת הדירקטוריון
16/6/2022	9/6/2022	6,000,000	30/5/2022
20/12/2023	13/12/2023	20,000,000	5/12/2023

.1.4.2. רכישת מניות החברה על ידי החברה מחדש נובמבר 2023 ראו סעיף 1.3 לעיל.

.1.4.3. על פי החלטת דירקטוריון החברה מיום 29 באוגוסט 1989,AIMצה החברה מדיניות חלוקת דיבידנדים, הcpfוה להחלטה של דירקטוריון החברה מידי שנה, להמליץ מיד שנה, על חלוקת דיבידנד במזומנים, בשיעור של לפחות 30% מהרווח של החברה לאוותה שנה לאחר מס חברות (לא כולל רווחי הון ורווחים מסוימים מיוחדים), והכל בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה וכפוף להוראות הדין.

.1.4.4. בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה יתרת רווחים ראויים לחלוקת בסך של כ-335,363 אלף ש"ח.

.1.4.5. לחברה הלוואה שהועמדה על ידי תאגיד בנקאי ובהתאם לתנאי קיימת לחברה התחייבות לעמידה בתנויות פיננסיות מסוימות על מנת שתאה רשאית לחלק דיבידנד. פרטים נוספים ראו סעיף 6.4(ה) להלן.

.1.4.6. בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות שנחתמו בקשר עם אגרות החוב מהסדרות השונות של החברה, נקבעו המגבילות על חלוקת דיבידנד, כמפורט להלן:

מגבלה שחלת ביחס לכל סדרות אג"ח לפי תקנון הבורסה	المgabenות שנקבעו ביחס:		
	להון עצמי מינימאלי (')	לרוח נקי (')	סדרת אג"ח
חברה לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה יפחית מ- 120 מיליון ש"ח.	חברה לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה יפחית מ- 120 מיליון ש"ח.	חברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווחים במצבם (יתרת הרוח)	ג'

מגבלת שחלה ביחס לכל סדרות אג"ח לפי תקנון הבורסה	המגבלות שנקבעו ביחס:		סדרת אג"ח
	להון עצמי מינימאלי ^(*)	לרוח נקי ^(*)	
החברה יפחית מ- 24 מיליון ש"ח.	החברה לא תבצע חלוקה במידה ופועלה כאמור תגרום לכך כי ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה יפחית מ- 160 מיליון ש"ח.		די

^(*) בהתבסס על דוחות תיאור הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו על ידי החברה, רביעוניים או שנתיים, מבוקרים או סקרים, לפי העניין,טרם מועד החלוקה.

פרק שני - מידע אחר

2.1. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה (הסכוםים באלפי ש"ח)

להלן יוצגו נתונים כספיים אודוטות בתחום הדירור המוגן בישראל:

לפרטים אודוטות נתונים כספיים בקשר עם מגזינים ראו באור 21 בדוחות הכספיים המאוחדים.

בכל אחת מהשנתיים			תחום הדירור המוגן בישראל
*2023	2022	2021	
50,902	53,189	51,241	סה"כ הכנסות
1,906	95,134	5,770	עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
11,285	7,579	7,428	עלויות קבועות לתוך הפעילות***
29,366	29,101	28,015	עלויות משתנות לתוך הפעילות
1,563	1,278	821	עלויות המהוות הכנסה של תחום פעילות אחר
42,214	37,958	36,264	סך הועלויות לתוך הדירור המוגן
10,595	110,366	20,747	רווח מפעולות רגילוט**
251,728	596,630	462,869	סך הנכסים
106,156	255,226	223,241	סך ההתחייבויות
166,143	205,869	239,314	התחייבויות אשר אין ניתנות לייחוס
180,189	51,637	51,000	נכסים אשר אינם ניתנים לייחוס

* הנתונים ביחס לשבעת כוכבים הימים עד ליום 30 בנובמבר 2023, מועד ההתחשבנות של החברה עם ביג מגוריים לגיל השלישי בהתאם להסכם מכירת מלא זכויות החברה בשבעת הכוכבים דירור מוגן בע"מ, כמפורט בסעיף 3.2.2 להלן.

** הרווח מפעולות רגילוט כולל רווחים/הפסדים משערוך נדל"ן להשקעה.

*** תוקנו טעויות חישוב עלויות קבועות לשנים קודמות

להלן יוצגו נתונים כספיים אודוטות בתחום החזקה בחברה כולל הפעלת בתחום בתים אבות באנגליה:

בכל אחת מהשנתיים			תחום החזקה בחברה כולל הפעלת בתחום בתים אבות באנגליה
2023	2022	2021	
146,988	116,477	106,703	הכנסות מפעילות

בכל אחת מהשנתיים			
2023	2022	2021	
-	469	1,441	(ירידת)/תיקון ערך פרמננטית
-	608	-	רווח כتوزאה ממירה של נכס
38,689	32,403	27,430	סה"כ עלויות קבועות בתחום הפעולות
86,946	67,579	60,845	סה"כ עלויות משתנות בתחום הפעולות
-	-	-	עלויות המהוות הכנסה של תחום פעילות אחר
125,635	99,982	88,276	סך הפעולות בתחום בתיה האבות
28,191	20,827	21,478	רווח מפעולות רגילוט/רווח תפעולי*
273,557	253,860	273,072	סך הנכסים
172,376	172,895	201,822	סך ההתחייבויות
148,086	129,411	127,493	סך ההתחייבויות בネットול התחייבויות לחברה האם (בעיקר התחייבויות פיננסיות)

* ההבדל בין הרוחות התפעולי בטבלה זו לביאור מגזרים נובע מmissים, הפרשות לירידות ערך ורווחי הון שלא נלקחו בחשבון בטבלה זו.

למידע נוספת אודות התפתחויות שחלו בנסיבות דלעיל ראו סעיפים 3 ו-4 לדוח הדיקטוריון.

סבירה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

.2.2

להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכליות של החברה בכללותה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויו להיות להם השפעה מהותית מיוחדת על התוצאות העסקיות של פעילות החברה או על התוצאות בתחום הפעולות של החברה. כל ההתייחסות המופיעה בסעיף זה, באשר להערכות החברה על השפעת גורמים חיצוניים על החברה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר אינו בשליטתה של החברה ואשר אינו ודאי.

השפעות מלחמת "חרבות ברזל"

.2.2.1

בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. התמורות המלחמה הובילו להאטה בפעילויות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן, לשיבוש הפעולות הכלכלית בישראל. הימשכות המלחמה עשויה לגרום להשככות נרחבות על תחומי ענפים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה.

התנודדות הפוטנציאליות במחירים השחורים, שערי מטבע חזק, זמינות חומרים, זמינות כח אדם, שירותים מקומיים וגישה למשאבים מקומיים עשויות להשפיע על ישוות אשר פעילותן העיקרית היא עם או בישראל.

ההשפעה העיקרית של המלחמה התבטאה בעקבות החלטות מעבר לדירות מוגן במהלך חודשים אוקטובר ונוובמבר ואילו בחודש דצמבר היה קצב הרשותות גבוהה מהרגיל בבית גיל הזהב תל אביב

הסבירה המקרו כלכלית

2.2.2.1. שיעורי הריבית במשק

חלוקת מדיניותו להביא להורדת רמת האינפלציה בארה"ב, החל משנת 2022 הודיע הבנק המרכזי בארה"ב (The Federal Reserve) על העלאת הריבית בארה"ב במספר פעימות, אשר הביאו לעליית שיעור הריבית בארה"ב לטוווח של % 2.25-5.5 - הריבית הגבוהה ביותר בארה"ב מאז מרץ 2001.

על אף שהבנק המרכזי בארה"ב החליט להותיר את שיעור הריבית ללא שינוי ארבעת החלוטות האחראוניות, הוא ציין בהודעותיו לציבור כי המשך המדיניות המוניטארית שתונגה על ידו תהיה תלולה בתוכוני המאקרו הנוספים שייתפרסמו בחודשים הקרובים, וכי ייבחן את ההשפעה של העלאות הריבית האחרונות על הפעולות הכלכלית בארה"ב.

להעלאת הריבית האמורה יש השכבות גlobליות על הריביות במדינות השונות בעולם, לרבות במדינת ישראל, והחל ממרץ 2022 העלה בנק ישראל מזה שניים ארוכות את שיעור הריבית בישראל במספר פעימות, כאשר נכון למועד אישור הדוח, שיעור הריבית עמד על 4.50% - העלייה החדה ביותר בריבית בישראל מאז שנת 2006 (וזאת לאחר שבנק ישראל החליט להפחית את הריבית ב-0.25% בחילתו الأخيرة, לאחר כ-4 שנים בהן נמנע מההורדה).

על אף שבנק ישראל החליט להותיר את השיעור האמור על כנו בחמשת החלוטות האחראוניות, בהודעותיו האחראוניות לציבור, ציין בנק ישראל כי תוואי הריבית ייקבע בהתאם להמשך התכניות האינפלציה לעדahan, המשך היציבות בשוקים הפיננסיים, הפעולות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית, כאשר האינדיקטורים לפועלות הכלכלית ומצב התעסוקה מציבעים על התאוששות הדרגתית לאחר הירידה החדה שהתרחשה עם פרוץ המלחמה, אך שורת שנות רבה בין ענפי המשק.¹.

2.2.2.2. סביבת האינפלציה- חשיפה לשינויים במדד המחיירים לצרכן

בהתאם לסקירת מגמות מקוּר כלכליות לשנים 2023-2024 של אגף הכלכלן הראשי של משרד האוצר², האינפלציה הייתה במוגמת ירידה מתחילה השנה לאחר שעלה לשיא של 5.4% בינואר 2023. ושיעור האינפלציה לשנת 2024 עמד על 3%. בהתאם לתחזיתו המעודכנת של הכלכלן הראשי, בשנת 2024 שיעור האינפלציה צפוי להיות בשיעור בטוווח של 2.4%-2.9%. בהתאם לתחזית

¹ ראו אתר בנק ישראל, "דו"ח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של שנת 2023", אשר פורסם ביום 31 בינואר 2024:
<https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/bbb21-01-24/>

וכן אתר בנק ישראל, "התחזית המקורו-כלכליות של חטיבת המחקר, ינואר 2024", אשר פורסמה ביום 1 בינואר 2024:
<https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/01-01-24/>

² אתר משרד האוצר, "סקירת מגמות מקוּר כלכליות ועקבון תחזיות הצמיחה לשנים 2023-2024, נובמבר 2023", אשר פורסמה ביום 23 נובמבר 2023:
https://www.gov.il/BlobFolder/reports/macroeconomics-trends-and-forecast-2023-2024/he/Publishes_Reviews_macroeconomics-trends-and-forecast-2023-2024.pdf

חטיבת המקרו של בנק ישראל האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי לעמוד גם כן על 2.0%.³ מוגמת התמונות האינפלציה, בהשוואה לשיעור האינפלציה של שנת 2023, משקפת מגמה שהחלה עוד טרם המלחמה, בהשפעת ההתקפות העולמיות והמדיניות המוניטרית המקומית, ובשפעת הייסוף שחל לאחרונה. נוסף על אלו, בעקבות המלחמה, היא הושפעה גם מהפגיעה בסנטימנט הכספי וביבוקש לצריכה. האינפלציה בישראל ממשיכה להיות נמוכה מהאינפלציה בחלוקת המדינות המפותחות, כאשר במשק הישראלי קיימת פעילות כלכלית איתה, ושוק העבודה מוסיף להיות הדוק ומצוי בסביבת תעסוקה מלאה. האינדיקטורים לפעילות במשק, ממשיכים גם הם להעיד על פעילות מוגברת, לרבות תחזית הצמיחה המשוערת של התוצר - בשנת 2024 התוצר צפוי לעלות בשיעור של 3.1%-3.2%, כאשר קצב הצמיחה החזוי בשנת 2024 יעמוד על שיעור של 1.6%.

ישראל

הכנסותיה של החברה בישראל צמודות במידה ובהתאם, ככל שההוצאות הפעוליות יعلו בגובה המدد הרי תחול עלייה נומינלית בסך הרווח הتشغולי (היינו, שמירה ריאלית של הרווח).

אגרות החוב שהחברה גייסה הינו בריבית קבועה ובהתאם, לעליית הריבית אין השפעה על עלויות המימון וההוצאות הכספיות. יצוין, כי ככל שרוחני פעילות נכסי החברה תימשך כרגע וככל שהחברה לא תמשח חלק מנכסיה וככל שהיא תצטרכן למחרז חלק מסך ההתחייבות לאגרות חוב בעתיד וככל שסבירת הריבית תישאר כפי שהיא היום, הרי תהיה לכך השפעה על הוצאות הריבית העתידיות של החברה בסך של כ-5-2 מיליון ש"ב בשנה.

התחייבות הקבועה בגין פיקדונות דירות אשר עומדות לפירעון בעת פינוי דירה, הינו צמודות במידה אך אין נושא ריבית. יצוין, כי סך הפיקדונות לדיררי הדירות המוגן (ללא דיררי המחלקה הסיעודית) הינו כ- 25 מיליון ש"ב ואינפלציה בשיעור 3% משמעותה הוצאות מימון בסך של כ 0.75 מיליון ש"ב לשנה. מאידך, לגובה הפיקדון מדייר חדש שכנס לדירה שהתפנה יש קורלציה חיובית (בדרכ"כ של 100%) לאינפלציה ובהתאמה תהיה עלית שווי של הנדל"ן להשקעה. למעשה, לאחר ושווי הפיקדונות נמוך משמעותית משווי הנדל"ן להשקעה, הרי עלייה סימטרית מביאה לרישום רווח חבונאי בגובה מכפלת האינפלציה בסך ההפרש בין שווי הנדל"ן להשקעה לבין סך הפיקדונות לדיררים.

אנגליה

³ אתר בנק ישראל, "התחזית המקרו-כלכלי של חטיבת המחקר, נובמבר 2023", אשר פורסמה ביום 27 בנובמבר 2023:
<https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/27-11-23/>

בכל הנוגע למימון פעילות אングלייה ולהשפעת עלית הריבית, הרי החלק הארי של ההצלחות באנגליה הינו בריבית משתנה ולכן הוא מושפע באופן ישיר מעלייה בריבית. התוצאות הכספיות של פעילות זו משקפות כבר את העלייה בסביבת הריבית שהחלה זה מכבר, וכן נלקחו בתחזיות החברה כמוסבר, לא קיימת עיית נזילות באנגליה בכך לעמוד בלוחות הסילוקין וגם בהתחשב בעלייה נוספת פוטנציאלית של ריבית.

בכל הנוגע להשפעת האינפלציה על ההכנסות וההוצאות השוטפות של פעילות אングלייה במטבע ליש"ט, עולה כי עד כה יש הצלחה בהעלאה של מחירי האשפוז באנגליה באופן שMarcus על עליית העליות בגין עליית שכר מינימום באנגליה, עלייה בהוצאות אנרגיה ועלייה כללית בהוצאות חלק מהאינפלציה הכללית. יzion, כי רוחניות הפעולות באנגליה במטבע ליש"ט נמצאת במגמת עלייה מתמדת מרבעון לרבעון, לאור עליית התפוסות בתים לאחר הירידה בתפוסה בתקופת הקורונה.

2.2.3. שוק הנדל"ן בישראל - השפעה על תחום הדיור המוגן בישראל

השפעה של שוק הנדל"ן למגורים בישראל על תחום הדיור המוגן בישראל נובעת מכך שלגביה מרבית לקוחות הקבוצה, המעביר לדירור המוגן שמציעה הקבוצה כרוכך במכירת או השכרת דירותיהם, כאשר ירידת מחירי הדירות ושכר הדירה פוגעת ביכולתם הפיננסית ומקשה על המעביר לדירור המוגן.

שינויים שחלו בשוק הדיור למגורים:

(1) היצוע וביקוש לנדל"ן

במהלך המחצית השנייה לשנת 2023 נבלמה עליית מחירי הדירות, ואף ניכר היופוך במגמה. לראשונה מאז שנת 2018 קצב העלייה השנתי של מחירי דירות הפק לשיליי ועמד על % -1.3%. זאת לעומת הנתון המקביל, 9.8%, בסיום המחצית הקודמת, וקצב עלייה שהגיע לשיא של 20% בחודש ספטמבר 2022. הבליימה של עליית המחרירים לוותה בירידה חדה של ביצועי המשכנתאות ושל מספר העסקאות. מגמה דומה ניתן לראות בתפתחות דמי השכירות – בחודשים אוקטובר ונובמבר 2023 ניכרו ירידות של 0.3% ו-0.8% בהתאם, לראשונה מזה שנתיים וחצי. עם זאת בשונה ממחרירי הדירות, קצב העלייה השנתי בסיום המחצית עודנו חיובי, אך הוא התרמן ועומד על %.⁴ 3.9%

מהשווות מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר-דצמבר 2023 לעומת אוקטובר-נובמבר 2023, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-0.7% ובהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה האמורה לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי נובמבר-דצמבר 2023 לעומת נובמבר-דצמבר 2022 נמצא כי מחירי הדירות בסה"כ

⁴ ראו אתר בנק ישראל, "דו"ח המדיניות המוניטרית המחצית השנייה של 2023", אשר פורסם ביום 21 בינוואר 2024:
<https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/bbb21-01-24/>

ירדו ב-1.4%, בעוד שמחירי הדירות החדשות עלו ב-0.9%. מכלל העסקאות של דירות חדשות, שיעור העסקאות במסגרת תמייה ממשלתית (מחיר למשתכן) עלה מ-9.3% בתקופה הקודמת (אוקטובר-נובמבר 2023) ל-20.4% בתקופה הנוכחית. בהתאם לנתוני הלמ"ס, מדד מחירי הדירות החדשות, בגין עסקאות מחיר למשתכן, עלה ב-1.0%.⁵

ברבעון השלישי של 2023 ערב פרץ המלחמה, נרכשו בשוק החופשי 17.9 אלף דירות, אחת הרמות הנמוכות ביותר שנרשמו בשוק לפחות מאז תחילת שנות אלפיים. בכך נמשכה זה הרביעון השישי ברציפות הירידה החדה במספר העסקאות (כל רביעון מול המקביל לו שנה קודמת), מאז הרביעון השני של שנת 2022 במהלךו החל בנק ישראל להעלות את הריבית המשק.

בממוצע העסקאות בסבוז ממשלתי (בעיקר "מחיר למשתכן" ו-"מחיר מופחת") עמד מספר העסקאות ברבעון השלישי לשנת 2023 על 30.3 אלף, ירידה של 21% לעומת רביעון המקביל אשרקד.⁶

כמו כן, רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי ברבעון השלישי של 2023 הסתכמו ב-9.4 אלף דירות, ירידה של 13% בהשוואה לרבעון המקביל בשנת 2022, וככלל, מאז הרביעון הראשון של שנת 2023, פלח השוק של דירות יד שנייה מוביל את הירידה ברכישות הזוגות הצעירים, כאשר קודם לכך היו אלו מכירות הקבלנים בשוק החופשי שהובילו ירידה זו. רכישת דירות יד שנייה עמדה ברבעון השלישי לשנת 2023 על 12.2 אלף דירות, ירידה של 28% בהשוואה לרבעון המקביל של 2022 והרמה הנמוכה ביותר שנרשמה ברבעון השלישי מאז זה של 2002.

2.2.4. השפעות התפשטות נגיף הקורונה

בעקבות התפרצויות נגיף הקורונה (COVID-19), החל מחודש ינואר 2020, החלה החברה לפעול במידה על מנת לעשות את מרבית המאמצים כדי למנוע את כניסה הנגיף לבתי הדיוור המוגן והמחלקות הסיעודיות בישראל ובאנגליה.

אוכלוסיית הגיל השלישי נמצאת בסיכון גבוה לתחלאה מוגברת ולסיבוכים הנובעים מהבדיקות בנגיף ולפיכך החברה ראתה לנגד עיניה, וזאת החל מהשלבים הראשונים

⁵ אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "שיעור מחירי שוק הדירות – ינואר 2024", אשר פורסם ביום 15 בפברואר 2024 https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madar/DocLib/2024/051/10_24_051b.pdf.

וכן אתר משרד האוצר, אגף הכלכלה הראשי, "סקרית ענף הנדל"ן למגורים – דצמבר 2023", אשר פורסם ביום 14 בפברואר 2024 https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-real-estate-122023/he/weekly_economic_review_periodic-review-real-estate-122023.pdf

⁶ אתר משרד האוצר, אגף הכלכלה הראשי, "סקרית ענף הנדל"ן למגורים – רביעון שלישי 2023", אשר פורסם ביום 8 בפברואר 2024 https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-real-estate-2023-q3/he/weekly_economic_review_periodic-review-real-estate-2023-q3.pdf

bijouter את החובה להגן על דירותיה הכל הניתן, לבצע פעולות מנע ולהתארכן באופן נאות להתרצות המגפה.

2.2.5. כלכלת אנגליה⁷ - השפעה על תחום הפעולות

ביום 30 בינוואר 2020, נחתם הסכם הפרישה של אנגליה מהאיחוד האירופאי. כאשר פרישה של אנגליה מהאיחוד האירופי התרחשה פורמלית ביום 1 בינוואר 2021. לפיכך, תנועה חופשית של אנשים, סחורות ו שירותים בין אנגליה לאיחוד האירופי הגיעו לקיים. הסחר בענפי השירותים בין בריטניה לאיחוד האירופי, הדרישות הרגולטוריות השונות, לצורך נוכחות מסחרית של ספקי השירותים בשוקים האירופיים, רישיון לנוטני שירותים מڪוציאים, הכרה לצורך מתן שירותים פיננסיים - מתנהלים לפי חוקה מתאימה באיחוד או, על -פי רוב, במדיניות החברות, יהיו תלויות במחוביות של האיחוד האירופי בארגון הסחר העולמי במסגרת ההסכם הכללי לסחר בשירותים (ה- GATS) וכן בהסכם בין האיחוד לאנגליה. במהלך 2023 חלה ירידה בשיעור האינפלציה השנתי, משיעור שיא בשנת 2022 של כ- 11% לכ- 4% בדצמבר 2023 ולכ- 3% בפברואר 2024. ירידה זו צפואה להימשך גם ב-2024 עד להגעה ליעד של 2%. בשנת 2022 במסגרת מאבק עיקש נגד האינפלציה וזאת באמצעות שרשרא של הלאות ריבית, העלה הבנק המרכזיanganlia את הריבית משיעור של 0.1% בדצמבר 2021 לשיעור של 5.25%, כאשר לאחר מכן, במספר החלטות עוקבות, כולל החלטה הסמוכה למועד אישור הדוח, התיר הבנק המרכזיanganlia, שיעור ריבית זו על כנה. תחזית הבנק המרכזיanganlia⁸ הינה כי בשנת 2024 יפחית שיעור הריבית לכ- 5.1%, לכ- 4.5% בשנת 2025 ולכ- 4.2% בשנת 2026.

התוצר המקומי הגולמי עלה בכ- 0.1% בשנת 2023. האינפלציה בבריטניה ירדה לכ- 4% בחודש דצמבר 2023⁹ לעומת אינפלציה של כ- 10.5% בדצמבר 2022. ההתנות באינפלציה נובעת בין היתר מחירי הדלק, המזון, המשקאות הלא- אלכוהוליים והריהוט ומוצריים לבית. בסוף שנת 2023 האבטלה עמדה על 3.8% לעומת סוף שנת 2022 בה אחוז האבטלה עמד על כ- 3.7%. כמו כן, החל מ- 1 באפריל 2023 עלה שיעור מס חברות מ- 19% ל- 25%. בנוסף, בשנת 2023, המשיכה מגמת העליה בשכר המינימום, כך שהוא עלה בשנת 2023 בכ- 9%, לעומת 7% בשנת 2022 ובchodש אפריל 2024 הוא צפוי לעלות בכ- 10% נוספים. חלק הארי בעליות הפעלת בתיה האבות, והתייקרות המונית בשל הקושי הגובר בגין עובדים מקצועיים לסקטור בתיה האבות, והתיקרות המוניתanganlia, צפויות עליות נוספות בעלות העסקה העובדים ו/או בקבלני כח אדם ככל שנדרש.

לפרטים נוספים השפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברהanganlia ראו סעיף 4.1 להלן.

⁷ <https://bankofengland.co.uk/monetary-policy-summary-and-minuths/2024/march-2024>

⁸ <https://bankofengland.co.uk/monetary-policy-report/2024/february-2024>

⁹ <https://www.ons.gov.uk/economy/grossdomesticproductgdp/bulletins/gdpfirstquarterlyestimateuk/latest>

החברה לא אמזה ולא כימטה את ההשפעה של הגורמים המתוירים לעיל על פעילות הקבוצה, הואיל והגורמים האמורים מעצםطبعם כרוכים באירועים גבואה אשר לא מאפשרת לקבוצה לאמוד ולכמת את השפעתם עליה. הערכות החברה באשר למגמות וההתפתחויות בסביבה הכלכלית בה היא פועלת, הינן בוגדר מידע הצופה פני עתיד, בהגדרתו בחוק ניירות ערך תשכ"ח, אשר אינו וודאי בהיותו מושפע מכלול גורמים אשר אינם בשליטתה של החברה, והשפעתו על החברה נתונה בין היתר, להשלכות שיש לגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.10 להלן.

פרק שלישי - תיאור עסקיו החברה לפי תחומי פעילות

3.

תחום הדירות המוגן בישראל

3.1

מידע כללי על תחום הדירות המוגן בישראל

3.1.1

כאמור, הקבוצה פועלת בתחום ניהול והפעלת בתים דירות מוגן לאוכלוסייה מבוגרת. עיקר פעילות הקבוצה היא בהשכרת יחידות דירות לאוכלוסייה מבוגרת ומתן שירותים נלוויים לאוכלוסייה זו והכל תחת אותה קורת גג.

מבנה תחום הדירות המוגן בישראל והשינויים שחלו בו

ענף מרכזי המגורים לאוכלוסייה מבוגרת (דירות מוגן) מחולק לשוק הציבורי ולשוק הפרטי.

השוק הציבורי - שוק זה מיועד בעיקר לאוכלוסייה מבוגרת ממwand סוציאו-אקונומי-彬וני-نمוך שזכה לסייע מהמדינה ובולטות בו חברות ממשתיות כגון "עמיgor" ו- "עמידר". החברה אינה פעילה בשוק זה ושוק זה אינו מהווה שוק תחליף לשוק בו פועלת החברה וזאת, בין השאר, נוכח קהיל היעד השונה.

השוק הפרטי - שוק זה מיועד בעיקר לאוכלוסייה מבוגרת, מבוססת כלכלית, ומטרתו מתן פתרון דירות נוח ושיפור איכות החיים של בני הגיל השלישי. ענף הדירות המוגן הפרטי התפתח בין היתר, מעלייה ברמת החיים הכלכלית בישראל ועליה בשיעור האוכלוסייה המבוגרת בעלת היכولات (הכלכליות) מכל האוכלוסייה. נכון למועד פרסום הדוח, להערכת החברה, ענף הדירות המוגן הפרטי כולל כ- 15,000 יחידות דירות, כאשר להערכת החברה מרביתם באזורי השaron והמרכז.

הדירות המוגן הפרטי מציע לדיריו לגור בקומפלקסים מפוארים עם שטחים ציבוריים נרחבים, כאשר הדיר ננה מכלול שירותי נוחות כליליים, שירותי רפואיים מסויימים, מחיי חברה ותרבות עשירים ומתקנים כגון בריכת שחיה, ספא וחדרי כושר.

הבחנה בין בתים האבות לשוק הדירות המוגן הפרטי - יש לבחין בין הדירות המוגן הפרטי לבין בתים ישנים ומוסדרתיים המיעדים בעיקר לאוכלוסייה פחות עצמאית הזוקקה יותר לשירותים סיעודיים רפואיים צמודים. בעוד שבדירות המוגן הפרטי הדיר גר ביחיד דירות עצמאית ופרטית בקומפלקס חדש, הרי שהרבה מאוד מהמסגרות של בתים האבות המסורתיים הדירים חולקים חדר אחד אשר אינו מהווה יחידת דירות עצמאית. סדר היום של הדיר בבתים האבות המסורתיים מוכתב והוא כולל שירותי מזון ופעילויות מרוכזות, בעוד שבדירות המוגן הפרטי קיימת חשיבות רבה לשמרה על פרטיות ועצמאות ועל חופש הבחירה.

בשנים האחרונות, שוק הדירות המוגן עבר תהליך של ריכוזיות בידי חברות המגדילות את פורטפוליו בתים הדירות המוגן שלהם וכן כניסה של גופים עתירי הון, כגון: קבוצת עזריאלי בע"מ, הפניקס חברה לביטוח בע"מ, קבוצת ביג, קנדא ישראל ואחרים.

3.1.3. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הדיר המוגן

חוק הדיר המוגן

ביום 3 ביוני 2012 פורסם ברשומות חוק הדיר המוגן, התשע"ב-2012 ("חוק הדיר המוגן" או "החוק"), שיעיקרו הסדרת רישוי בתים דיר מוגן, בין היתר, באופן שבו הפעלת בית דיר מוגן תחייב קבלת רישיון הפעלה אשר יינתן על ידי "ממונה" (כהגדתו בחוק הדיר המוגן) לפי תנאים אשר נקבעו בחוק, לרבות תנאים לעניין זכויות המפעיל במרקען בהם מצוי בית הדיר המוגן, תנאים בטיחותיים, פיזיים וכשירות מנהליים.

כמו כן, מסדרי החוק מנגנוニア אחריות, פיקוח, אכיפה וענישה וכן מסדרי נושאים והוראות אשר יש לכלול אותם במסגרת חוזה ההתקשרות עם הדיר, דוגמת העמדת בטוחות לדירות להבטחת השבת כספי פיקדונן לפי מספר חלופות שנקבעו בחוק, תנאים לפינוי דיר וכיו"ב.

ביום 16 ביולי 2018, אושר בקריאה שנייה ושלישית בכנסת תיקון לחוק הדיר המוגן ("התיקון לחוק") שענינו תיקון הוראות הנוגעות לבטוחות המשמשות להבטחת כספי הפיקדונן של הדיירים. תחולתו של התקיקון לחוק בתוקף מחודש ינואר 2020, וביחס לחלק מהסעיפים נקבעה תחוללה קצרה יותר בת 6 חודשים, כך שבתוקף החל מינואר 2019.

השינויים העיקריים בתיקון לחוק לעומת הוראות חוק הדיר המוגן, הינם כי בעל רישיון הפעלה לבית דיר מוגן ("המבצע") לא יוכל על חשבון הפיקדונן סך העולה על 70,000 ש"ח או 7% מהפיקדונן, לפי הנמק, אלא אם העמיד לטובת הדיירים משכנתא מדרגה ראשונה (שתירשם על שם נאמן של הדיירים או על שם הדיר), ולהלופיןUber בנקאית או הפקדת 40% מסכום הפיקדונן בידי נאמן. כמו כן, הדיירים לא יהיו רשאים לוותר על בטוחה מכוח הוראות החוק והמבצע הוא שיישא בעלוויות העמדת הבטוחה מבלי יכול להשית עליות אלה על הדיירים.

כמו כן, בהתאם להוראות התקיקון לחוק, תוקם ועדת חריגים, אשר תהא רשאית לפטור ממבצע, לבקשתו, לתקופה מוגבלת ובאופן מלא או חלקית, מהעמדת בטוחות במסגרת חוק הדיר המוגן, וזאת לאחר שsocנעה כי יש קשי של ממש שאינו תלוי במבצע לרשות משכנתא על המקרקעין וכן כי המבצע נקט בכל האמצעים לריסום המשכנתא וכי הבטוחה האחראית מספקת.

בנוסף, נקבע כי כלל בעלי רישיונות הפעלה, יהיו חייבים להפקיד סכומים בשתי קרנות ענפיות: (1) קרן למימון הוצאות בשל מצב בריאותי בנסיבות של חקלות פירעון - מבצע יפקיד בקרן זו סך של 200 ש"ח עד כל דיר ששילם תשולם על חשבון פיקדונן; (2) קרן למימון הוצאות בנסיבות של חקלות פירעון - מבצע יפקיד בקרן זו סך של 160 ש"ח עד כל דירה בבית הדיר המוגן שהופקד בגיןה פיקדונן. הקרנות תנוהלה על ידי האפוטרופוס הכללי ותשמשנה לתשלום לדירות במרקעים הקבועים בחוק. סכומי ההפקדות אינם מהותיים לקבוצה.

להערכת החברה, אין בתיקון החוק כדי להשפיע השפעה מהותית על תוכנות החברה.

כמו כן, בשנים האחרונות פורסמו ונכנסו לתוקף התקנות כדלקמן : [1] **תקנות הדירות המוגן (טופס של מפרט דירה) תשע"ח-2017**, המטילות על המפעיל חובה לצרף לכל הסכם התקשורת עם דיירים מפרט הכלול התייחסות לכל הפרטים והנתונים המפורטים בתקנות האמוריות ; [2] **תקנות הדירות המוגן (עוד דיירים), תשע"ח-2017** העוסקות בזכותם של דיירי בית הדירות המוגן למנות נציגות מטעם, והן מפרטות את האופן שבו תיבחר הנציגות, סמכויותיה, אופן כינוס ישיבותה, אופן ההצבעה בה, תקופת כהונתה וכיו"ב ; [3] **תקנות הדירות המוגן (תנאים לעניין ניסיון, השרה מצוועית וותק של מנהל בית דירות המוגן) תשע"ח-2017** הקובעות את התנאים המקדמים, ואת דרישות הניסיון וההכשרה המצוועית הנדרשים ממנהל בית דירות מוגן ; [4] **תקנות הדירות המוגן (טופס מסמך גילוי), תשע"ח-2018**, הקובעת את צורתו ותוכנו של מסמך גילוי הנמסר לדיררי בית הדירות המוגן, על ידי המפעיל, ערב כריטת הסכם התקשורת. [5] **תקנות הדירות המוגן (תנאים לפועלותו של בית דירות מוגן), התשפ"א - 2021**, שעניין בעיקר קביעת תנאים הנוגעים לבניה בבית הדירות המוגן ודירות הדיירים וכן לעניין הפעלת שירותים מסוימים במסגרת בית הדירות המוגן ;

מגבלות, חקיקה תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על מחלקות למגורים דיירים תשושים וסיעודדים

מחלקות למגורים דיירים תשושים וסיעודדים כפופה לפיקוח מוסדות ממשלתיים דוגמת משרד הבריאות ומשרד העבודה והרווחה ודורות קבלת רישיון. פיקוח זה כולל תקנות בדבר המבנה הפיזי, תקינות הציוויל, תקני כח אדם והכשרה ותקנות/msidiotot את אופן ניהול וזכויות הדיירים. לחברה רישיון משרד הבריאות להפעלת המחלקה הסיעודית בבניין בית גיל הזהב ת"א (למחלקה רישיון הפעלה לשנתיים החל מיום 1 בספטמבר 2021) והפעלת מחלקות אלו החברה כפופה לפיקוחו.

3.1.4. **שינויים בהיקף הפעולות בתחום הדירות המוגן בישראל וברוחניותו**

היקף הפעולות בתחום נמצא בגידול מתמיד יחד עם הגידול באוכלוסייה המהווה את קהל היעד וכן מעלייה ברמת החיים והעמקת המודעות של קהל היעד ליתרונות הדירות המוגן. להלן מספר גורמים שלදעת החברה יש בהם כדי להשפיע על היקף הפעולות בתחום הדירות המוגן בישראל :

(1) עלייה בתוחלת החיים וגידול באוכלוסייה המבוגרת

קיימת עלייה מתמדת בתוחלת החיים, כתוצאה מהמשך השיפור ברפואה העולמית ככלל ובישראל בפרט.

על פי תחזיות האוכלוסייה, עד שנת 2040 יעלה חלוקם באוכלוסייה של בני-ה-65 ומעלה ל-14%, שהם ימנו כ- 2 מיליון אנשים¹⁰.

¹⁰ על פי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ראו קישור :

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2018/284/11_18_284b.pdf

להבנת החברה, הגידול המשמעותי בשיעור האוכלוסייה המבוגרת בישראל יגדיל את הצורך במציאות פתרונות בשוק השירותים לאוכלוסיית הגיל השלישי.

(2) העמקת המודעות של מבוגרים ליתרונות שמצוין הדיוור המוגן

לחלק הולך וגדל של האוכלוסייה ברור כי מסגרת הדיוור המוגן מעניקה מסגרת בטוחה ובריאותית ומאפשרת מחיה ברמת נוחות גבוהה במרכזים מפוארים.

(3) התפתחויות בשוקי תחומי הדיוור המוגן בישראל, או שינויים במאפייני הלוקחות שלו

התפתחויות כמפורט לעיל הביאו עימן דרישות שוק חדשות להרחבת השירותים המוצעים במסגרת הדיוור המוגן. אוכלוסיית היעד של הדיוור המוגן חיפשה וענדנה מ Chapman מענה לדיוור מוגן המבטיח רצף טיפול רפואי לטווח ארוך כדי המבוגר בהתאם למצב תפוקדו. מוגמה זו הובילה את שוק הדיוור המוגן להציג מוצריים נוספים כגון: מחלקה סיועית ומחלקת תשושים ושירותי דירות תומך. שירותיים אלו גוררים שינוי במאפייני הלוקחות בהתאם למצב תפוקדים ומצב בריאותם (עצמאי/ עצמאי הזוקק לתמיכה/ תשוש/ סיועדי).

3.1.5 גורמי הצלחה הכספיים בתחום הדיוור המוגן בישראל

לעומת הנהלת החברה קיימים מספר גורמי הצלחה כסאיים בתחום הפעילות, אשר מהוותיהם שביניהם מפורטים להלן:

(1) מבנה בית הדיוור המוגן, ייחדות הדיוור וסבירתו - הויאל ותחום הדיוור המוגן בישראל נמצא במעטפת התפתחות מתמדת, הוא מבחינת איכות המבנים והדירות והן מבחינת רמת ומגוון השירותים, יש צורך לשמר על סטנדרט גבוהה מבחינת כל הגורמים דלעיל, דבר מהווה גורם הצלחה כסאיי בתחום. לצורך כך הקבוצה משקיעה בשיפור ייחדות הדיוור, השטחים הציבוריים ומגוון השירותים שהוא מעניקה.

(2) המיקום - מקום מרכזי המגורים מהווה גורם הצלחה כסאיי, ולפיכך קיימת עדיפות למיקום מרכזי ונגיש.

(3) גודל מרכזי המגורים - גורם הצלחה כסאיי נוסף הינו גודלו של מרכזי המגורים. למרכו מגורים גדול הכלול מאות יחידות דירות יתרונות לגודל זהה נוכח כמות ומגוון הדירות המתגוררים בו, דבר שמאפשר ויוצר שפע של פעילויות וחיה חברת וקהילה תומססים.

(4) מוניטין ומיתוג - קיימת חשיבות לוותק מרכזי המגורים ולנבנות הלוקחות, דבר שיוצר שם מותג מוביל. לשם כך, קיימת חשיבות לשמור על רמת שירות גבוהה ואיכותית, החל משלב הקליטה של הדירן ביחידת הדירן וכלה בחיו היומיומיים, וזאת בין השאר, באמצעות עסקת צוות מנוסה ומקצועי.

3.1.6 מחסומי כניסה והיציאה העיקריים של תחומי הדיוור המוגן בישראל

להערכות החברה לא קיימים מחסומי כניסה ויציאה מהוותים לענף בו היא פועלת, למעט:

- (1) ה**צורך בהשקעות הוניות מהותיות**, וזאת בין השאר לצורך הקמת מרכזים חדשים.
- (2) ה**ידע והמניטין בהפעלת מרכזים** כאמור.
- (3) **מחסומי כניסה ויציאה הקיימים מכוח חוק הדיור המוגן.**
- (4) **מחסום היציאה המרכזי העיקרי נוצר כתוצאה מהתחייבויות חוזיות ארוכות טווח עם הדיירים.**

3.1.7. תחilibים לモצרי תחומי הדיור המוגן בישראל ושינויים החלים בהם

הגידול במקולול השירותים המוצעים בשוק לאדם המבוגר המעווני להישאר בדירתו, מהוות את המוצר התחליפי המרכזי לתחרות הקבוצה. הטיפול במוגרים בקהילה קיבל תאוצה בשנת 1988 עם חקיקת פרק י' לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], תשנ"ה-1995, המסדר את זכאותם של מוגרים המתקשים בתפקיד למילת סייעוד מהמוסד לביטוח לאומי. גמלת הסייעוד מאפשרת להישאר בבית על ידי מתן עזרה אישית בבית המבוגר. במקביל, קיימת פעילות משלטת ועירונית ענפה בעשרות מועדים يوم לפעילויות תרבותיות ולחיי חברה בקרבת ביתו של המבוגר. באופן דומה, האפשרות להעסקת עובד זר וכן לקבלת שירותים אחרים הכוללים כפטורי מצוקה ומוקדי חירום אשר נתונים מענה לצורך ביטחון, מהווים אף הם תחליף למעבר לדיר מוגן ומאפשרים למוגר להישאר בביתו. שירותים מתאימים יותר כוללים שירות למועד לב, שירות רפואי רופא בית או רפואי מזון המגיעים לבית המבוגר. מסגרות חדשות של קהילה תומכת מהוות סוג של מוצר חליפי לדיר המוגן אם כי נכון להיום המסגרות הינו בסיסיות ביותר וモוצעת לאוכלוסייה ברמה סוציאו אקונומית נמוכה יותר. ביום ישנים ניסיונות של גופים להקים מערך שירותים נרחב כולל לטיפול במוגר בביתו הפרט. פרטים נוספים בעניין התחרות ראו סעיף 3.1.8 וסעיף 3.6 להלן.

3.1.8. מבנה התחרות בתחום הדיור המוגן בישראל ושינויים החלים בו

מרכזי המגורים מתחרים זה לזה בעיקר על בסיס גיאוגרפי ורמת מרכזי המגורים מבחינת סטנדרט הבניה ומוגון השירותים. כל מרכזי פונה לקהל יעד באזורי ביקוש מסוימים ותחרות נוצרת בעת שקהל היעד של שני מרכזיים או יותר הינו דומה. התחרות באהלי ביתוי גם בסטנדרט הבניה הגבוה שבתי הדיור המוגן החדשים הציבו. קיימת תחרות בין גופים המנסים לבנות רשות מרכזיים בכל הנוגע לפרישת מרכזיים ולמהירות התפתחות הרשת. בכל הנוגע לתחרות בענף ראו גם סעיף 3.6 להלן. החברה מעריצה שמבנה התחרות עשוי להשתנות בעתיד חלק מתחлик המעבר החזוי משוק מבוזר לשוק ריכוזי יותר.

3.2. מוצרים ושירותים בתחום הדיור המוגן בישראל

3.2.1. כלל

פעילויות הקבוצה בתחום נעשתה עד לשנת 2012 בבית דיור מוגן אחד - בניית בית גיל הזהב ת"א וחיל מחודש אוגוסט 2012, עם השלמת רכישת שבעת הכוכבים, פעילות הקבוצה נעשית בשני מבני דיור מוגן, האחד בית גיל הזהב ת"א והשני בית שבעת הכוכבים בהרצליה פיתוח (להלן ייחדו: "בתים הדיור המוגן").

ביום 5 בדצמבר 2023 הושלמה העסקה למכירת חברת שבעת הכוכבים, כמפורט בסעיף 3.2.2 להלן.

נכסים בתי הדירות המוגן מוצגים בדוחות הכספיים של החברה נדל"ן להשקעה לפי מודל השווי ההוגן. המידע אודות בתי הדירות המוגן על פי התקינו המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בגין פעילות נדל"ן להשקעה" ("הנחיית נדל"ן להשקעה") ראו סעיף 3.8 להלן.

(א) בנייה בית גיל הזהב ת"א

בנייה בית גיל הזהב ת"א הינו בין 13 קומות מגורים והוא מהוות חלק מקומפלקס בנייה אשר כולל שתי קומות מסחר ("הקומפלקס"). מרבית השטחים המסחריים בקומפלקס נמכרו לצדים שלishiים והבעלות בשטחים הנדרטים בבניין, למועד פרסום דוח זה, מחלוקת 80% לחברה הבת יצלף ו- 20% לקופטש, כאשר בפועל נעשתה חלוקה של דירות מסויימות לכל צד (312 חדרים מסויימים ייצלף ו- 78 חדרים לקופטש) (לפרטים נוספים בעניין זה ראו סעיף 6.7.1 להלן).

יצלף שכורת מקופטש 78 חדרים בבניין, אשר כאמור נותרו הבעלותו, וכן 20% מהשטחים הציבוריים בבניין בית גיל הזהב ת"א, וזאת על פי הסכם שכירות בו התקשו הצדדים שהוארך מעט לעת, אשר ביום 20 במרץ 2014 נחתם הסכם שכירות חדש לתקופה של כ- 20 שנה, כמפורט בסעיף 6.7.1 להלן.

כמו כן, מוחזקים בעלותם המשותפת של הקבוצה וקופטש שטחים מסחריים אחרים בקומפלקס הכלולים חניון, מחסנים וחניונות, אשר מושכרים לגורמים שונים.

ההתקשרות בין הקבוצה לדירות הבניין מתבצעת באמצעות השכרת היחידות בבניין, לרבות אלו אשר מושכורות מקופטש, לדירות בחוזי שכירות בלתי מוגנים עם יצלף, וכן בהתקשרות מקבילה לתקופה בחוזה ניהול עם החברה.

בבניין בית גיל הזהב ת"א 12 קומות דירות מוגן לעצמאים, מתוכן קומה אחת בה ניתנים גם שירותים דירות תומך וקומה סיועזית. בנוסף, בבניין שטחים ציבוריים הכלולים: קומת מרתף ובה מועדון, משרדים, שטחים טכניים ושטחי חניה; קומת קרקע ובה לובי כניסה ראשי ולובי קומתאי; קומה ראשונה ובה חדר אוכל, לובי קומתאי ושטחים טכניים וקומה שנייה ובה חדרי חוגים, תחזוקה, מרפאה, משרדים וגג ובו מרפסת וכן.

רישום בניין בית גיל הזהב ת"א כבית משותף

הבניין ממוקם על שני חלקות 561 ו- 1560 בגוש 6134 בתל-אביב. קומפלקס הבניה בכללותיו נבנה בשלבים, תחילתה נבנה חלק מפרויקט הבניה על חלקה 561 בלבד, חלק זה נרשם כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים. רישום זה אינו כולל את הבניה שנבנתה מאוחר יותר על חלקה 561.

לאור האמור, הקומפלקס בכללותו, המשתרע על 2 החלקות כאמור, טרם נרשם כבית משותף. יצלף פועלת לקידום הרישום כאמור, בדרך של ביטול צו הבתים המשותפים שנרשם ביחס לחלקה 561 בלבד, ורישום צו בתים משותפים שייתיחס לקומפלקס כולו, וזאת מושם שבבנין זה קיימות זכויות בעלות גם לצדים שלishiים שאינם יצלף (נכסים שונים במרכז המסחרי שבמבנה הכניסה וכן זכויות קופטש המושכורות ליצלף כאמור

בסעיף 6.7.1 להלן). רישום הבניין כבית משותף יאפשר הסדרה של רישום זכויות הבעלות של כל בעלי הזכויות בבניין, כל אחד בנפרד בקשר ליחידתו.

במסגרת רישום הבית המשותף, תירשם כל אחת מהיחידות שבבעלות יצלף כיחידה רישומית נפרדת, ורישום באופן זה יאפשר ליצור במקרה שעובד ו/או מכירה של כל יחידה בנפרד, אם החברה תחפוץ בכך בעתיד או תהיה מחויבת לכך על פי דין.

להערכת החברה, אין לה חשיפה מהותית למי רישום בית משותף.

בכל הנוגע לחוק הדיור המוגן, בנוסחו הנוכחי, מעריכה החברה כי אין לה חשיפה בשל היעדר רישום בניין בית גיל הזהב ת"א כבית משותף, בין היתר, משום שהחברה איננה מציעה לדיררי בניין בית גיל הזהב ת"א בטוחה מסווג משכנתא (אלא העמידה בטוחה מסווג של ערבות בנקאית).

החלת תוכנית בניין עיר ת"א / 2616 על בניין בית גיל הזהב ת"א

יכלף, קופטש ובית החולים נאות לה גרדיה מוצוי בקומת השניה של המרכז הרפואי בקומפלקס ושלא היה בעלות הקבוצה באותה העת, פועלו לאישור תב"ע חדש מס' 2616/2016 לגוש 6134 חלקות 560 ו- 561 עליהם בניוי הקומפלקס של בניין בית גיל הזהב ת"א והמרכז הרפואי ("תב"ע 2616"), וזה פורסמה לממן תוקף.

מטרת תב"ע 2616 היא להסדיר את התכליות בקומפלקס, להקנות זכויות בניה נוספות ולהסדיר את מאزن שטחי השירות והשטחים העיקריים שבקומפלקס. העירייה, יצלף וקופטש מינו שמאי מוסכם ("הSMART מוסכם") לקבעת היטל השבחה שעליהם לשאת בגין תב"ע 2616.

ביום 4 באוקטובר 2010 התקבלה השמאות של השמאי מוסכם, לפיו הוא קבע השבחה בגין תב"ע 2616 בעבר יצלף וקופטש בסך 7.4 מיליון ש"ח (והיטל השבחה בסך של 3.7 מיליון ש"ח) וב吃过ור נאות לה גרדיה בסך של 1 מיליון ש"ח (היטל השבחה בסך של 0.5 מיליון ש"ח). הסכומים צמודים למועד הקבוע משנת 2008.

בחודש אוגוסט 2015 נחתם הסכם עם עיריית תל אביב לפיו יוזמי התוכנית ישפכו כמלטה את המרכז הרפואי בית גיל הזהב כאשר מההשבחה יקוזו עליות שיפוץ המרכז הרפואי. כך שבפועל במקום שהחברה תשלם את היטל השבחה היא תישא בעלות כפולה שתופנה לטובת שיפוץ המרכז הרפואי. בשנת 2019 קיבלת החברה יתר לשיפוץ המרכז הרפואי, ושיפוץ המרכז הרפואי החל. במקביל, החברה הקפיאה את הליך קבלת הבניה לבניית קומות נוספות בקומפלקס.

במהלך שנת 2020, רכשה החברה יחד עם קופטש את זכויות נאות לה גרדיה במרכז הרפואי, ובהתאם עלייהן לשאת בחלוקת של נאות לה גרדיה בהשבחה ובעליות שיפוץ המרכז הרפואי.

נכון למועד אישור הדוחה החברה סיימה את השיפוץ בהתאם להיתר וממתינה לאישור הרשות המקומית להשלמת העבודות.

העמדת בטוחות לטובת הדיירים

בהתאם להוראות חוק הדירות המוגן, על החברה להעמיד לדיררי בית הדירות המוגן בטוחה בהתאם לאחת מהchlorofotus הקבועות בסעיף 27 לחוק הדירות המוגן. החברה העמידה בטוחה לדיררייה מסוג של ערבות בנקאית.

ראו גם סעיף 6.9 - ייעדים וסטרטגייה עסקית.

3.2.2. בית שבעת הכוכבים

ביום 5 בדצמבר 2023 הושלמה העסקה למכירת חברת שבעת הכוכבים, כמפורט להלן: ביום 21 בספטמבר 2023 ("מועד החתימה"), התקשרה החברה בהסכם מכירת מותנה עם ביג מגוריים לגיל השלישי ("הרוכשת"), למכירת מלאה הון המניות המונפק והנפרע (100%). של חברת שבעת הכוכבים דירות מוגן בע"מ ("חברת הנכס") המחזיקה בזכויות בבית דירות מוגן הידוע כ-"בית שבעת הכוכבים" בהרצליה פיתוח ("הנכס").

והכל כמפורט בתמצית להלן:

1. התמורה

התמורה (המידית והעתידית) נקבעה בהתבסס על השווי ההוגן של הנכס בספריה החברה בגין החתחייבויות לפיקדונות נכוון ליום 31 בדצמבר 2022 ובתוספת/גריעת הון אחר ליום ההשלמה כמפורט להלן.

(א) התמורה המידיית - במועד ההשלמה שלימה הרוכשת את הבאים:

סך של כ- 169 מיליון ש"ח (צמוד מัด יוני 2023), בתוספת או גריעת (לפי העניין) של הפרש בין יתרת החתחייבויות מיום 31 בדצמבר 2023 (צמוד מัด נובמבר 2022) לבין יתרת החתחייבויות לפיקדונות ליום ההשלמה.

ההפרש בין נכסיו החברה (למעט נדלין להשקעה) לחתחייבויות החברה הנכס למועד ההשלמה (למעט החתחייבות להשבת פיקדונות דיררים ומיסים נדחים).

(ב) התמורה העתידית - בעת הוצאת היתר בניה להרחבת הנכס:

תשלום הרוכשת סך של 9,233 ש"ח (צמוד מัด יוני 2023) לכל מ"ר עילי העולה על 2,600 מ"ר ועד למקסימום 56 מיליון ש"ח (צמוד מัด יוני 2023).

מובחר כי אין החתחייבות מצד הרוכשת לביצוע הרחבה, אך אין מגבלת תקופת חברות הרוכשת לתשלום יתרת התמורה בסך 40 מיליון ש"ח (צמוד מัด יוני 2023) כנגד ביצוע הרחבה בעתיד.

במקרה של הרחבה לאחר 10 שנים ממועד החתימה, תינתן לחברת הזכות לפנות לשראי להעריך את השווי למ"ר בהתאם למתודולוגיית הערכה דומה לו שבסעודה שמאות הנכס ליום 31 בדצמבר 2022.

למרות האמור, סך של 16 מיליון ש"ח (צמוד מัด יוני 2023) ישולם בכל מקרה ללא תלות בהוצאה היתר בניה להרחבה. סך של 8 מיליון ש"ח (צמוד מัด יוני 2023) לא יותר מאשר מתום חמיש שנים וסך של 8 מיליון ש"ח נוספים (צמוד מัด יוני

. 2023) יחולמו לא יאוחר מთום שבע שנים.

2. **תנאים מתלים**

תוקפה של העסקה הותנה בהתקיימות התנאים המפורטים להלן, במצטבר ("**התנאים המתלים**") :

- (א) קבלת אישור רשות החרoot לעסקה נשוא חוזה זה;
 - (ב) אישור העסקה באסיפה הכללית של בית הזהב לאור עניין אישי של בעל שליטה;
- לאחר התקיימות התנאים המתלים, ביום 30 בנובמבר 2023, הושלמה העסקה של החברה עם ביג מגורים לגיל השלישי למכירת מלא זכויות החברה בשבועת הכוכבים דירות מוגן בע"מ.

3.2.3. **חבילות שירותים**

הקובוצה מציעה מגוון חבילות שירותים משתנה, לבחירת הדירות, כמפורט להלן :

3.2.3.1. **חבילת שירותים בסיסית**

סל שירותי בתשלום בסיסי שאינו מהווה שירותים הכספיים לחוק הדיור המוגן והכול שירותי שמירה, ניקיון ומחזיק בלבד.

3.2.3.2. **חבילת שירותי דיור מוגן**

הקובוצה מציעה מתן סל שירותי בתשלום דמי אחזקה וניהול המתאים לצרכיו של המבוגר, הכוללים :

(1) שירותי תרבות וחברה : הדירות נחנים מקהילת חברים ומשימוש בשטחים ציבוריים מרוחקים הכוללים : לובי, מועדון, חדרי חוגים והרצאות, חדר כושר, ספרייה, בית כנסת ומרפסת גן. בבית השבועה הכוכבים קיימים גם בריכה וSPA (גם לדירות בבניין בית גיל הזהב ת"א אפשרות לשימוש קבוע בבריכה קרובה לבנייה). הדירות נחנים מחברות במועדון הכללת מגוון פעילויות לרבות חוגים, הרצאות, הופעות אומנות, פעילויות גופניות ומגוון פעילויות אחרות המשתנות בהתאם לבקשת הדירות ולכמות המשתתפים בהן.

(2) שירותי רפואיים : לרשות הדירות עומדת מרפאה בחלק משעות היום ושירותי עזרה ראשונה דחופה 24 שעות ביממה.

(3) בכל יחידות הדיור ובשטחים הציבוריים מותקנת מערכת אינטראком המקשרת את הדייר מיידית למרכז הקבלה.

(4) שירותי כלליים : שירותי קבלה, מודיעין, דואר ושליחיות קטנות, שירותי בקרת כניסה 24 שעות ביממה ומצלמות תלוייה במעגל סגור, שירותי אחזקה של הדירה ושל המבנה, שירותי ניקיון שבועיים, ושירותי מרכזית טלפונית. ביצוע חלק מתשלומי ארנונה ומיס חדשניים, וכן הוצאות חשמל וביתוח המבנה והציג המותקן בו.

(5) **שירותי רוחה לדיר:** שירות עובדת סוציאלית, אימהות בית ועובדות רוחה שנוטנות שירות רוחה לדיר הבניין ומתן עזרה וייעוץ כלליים.

(6) **שירותים נוספים בתשלום:** שירות מסעדה ובית קפה, שירות מספירה ומכוון יופי ושירותי פיזיותרפיה המופעלים על ידי צד ג', שירות כביסה וגיהוץ ושירותים נוספים לפי דרישת המופעלים עצמאית.

3.2.4. חבילת שירותים דיר מוגן תומך

שירותי דיר מוגן תומך מיועדים לדירות עצמאיים חלקית המונינימס ומסוגלים להמשיך ולהתגורר בדירותם ולשמור על אורח חיים עצמאי תוך קבלת סל שירותי תמייה לעזרה ביצוע פעילויות יומיומיות.

חבילת שירותים הדיר התומך כוללת שירותים נוספים על אלו הכלולים בחבילת שירות הדיר המוגן, הכוללים :

- (1) **שירותי בריאות מוגברים :** השגחה ועזרה בפעולות יומיומיות, מעקב רפואי מוגבר, תכנית טיפול אישית, סיור וחולקה של תרופות ומערכות קריית מצוקה ממוחשבת.
- (2) **שירותי תרבות ייעודיים וייחודיים .**
- (3) **שירותי נוחות מוגברים :** שירות ניקיון וכביסה אישית מוגברים.
- (4) **שירותי מזון הכלולים בחבילה .**

3.2.5. מחלקת סייעודית

מחלקה סייעודית מיועדת לטפל בדירותים סייעודיים שאינם יכולים לבצע פעולות יומיומיות באופן עצמאי ולדירותים הזוקקים לשירותי אשפוז קצר לאחר אשפוז רפואי בבית חולים. מחלקת סייעודית פועלת ברישיון משרד הבריאות.

בבניין בית גיל הזהב ת"א המחלקת הסייעודית מנוהלת באופן עצמאי.

המנהל הרפואי של המחלקת במבנה בית גיל הזהב ת"א, המופעלת עצמאית, הינו פרופ' אברהם אדונסקי, רופא מומחה בכיר בתחום הרפואה הפנימית והגריאטריה. למחלקת רישיון הפעלה של שנתיים עד ליום 1 בספטמבר 2024.

כל דיר במחלקת הסייעודית נמצא במעקב רפואי אישי של רפואי המחלקה, צוותי אחיזות ומטופלים מקצועיים בניהול אחות ראשית מוסמכת. במחלקה יש חדר פיזיותרפיה עם ציוד טיפול מיוחד ומיטות אישיות משוכללות המתאימות לצרכי הדיר הסייעודי.

שירותי הסייעוד כוללים :

(1) **שירותים רפואיים :** פיקוח וניהול רפואי על ידי צוות רפואי מקצועי לרבות רפואי זמני מדי יום, השגחה רפואית של 24 שעות ביממה, שירות פיזיותרפיה ושירותי ריפוי בעיסוק.

(2) **שירותים סייעודיים וסייע בפעולות יומיומיות :** היגיינה אישית, רחצה, הלבשה, האכלה ועזרה בכל פעילות אחרת שהדירה מתקשה לעשותה בגוף.

- (3) **שירותי מזון :** שירותים מזון מלאים לרבות מזון דיאטטי בפיקוח דיאטנית.
- (4) **שירותי נוחות :** שירותים ניקיון ו坎坷קה על בסיס יומיומי, שירותים כביסה אישיים, שירותים יעוץ סוציאלי ושירותי תרבות ותעסוקה.
- 3.2.6. שינויים בבדיקה וביצוע בתחום הדירות המוגן בישראל**
- לפרטים נוספים בתחום התפוצה ראו סעיף 3.8.1 (7) להלן.
- לפרטים נוספים תחרות בתחום הפעולות ראו סעיף 3.6 להלן.
- 3.3. פיתוח הכנסות ורווחיות מוצריים ושירותים בתחום הדירות המוגן בישראל**

להלן יוצגו נתונים אודות התפלגות הכנסות הקבועה על פי השירותים העיקריים, המהווים 10% או יותר מסך הכנסות הקבועה לשנים 2021-2023 (באלפי ש"ח ובאחוז מכלל הכנסות הקבועה):

שירותי סיעוד			שירותי דירות מוגן ¹¹			הכנסות
2023	2022	2021	(*)2023	2022	2021	
5,069	6,043	5,441	41,441	42,239	41,446	הכנסות
8%	10%	10%	68%	68%	74%	שיעור מכלל הכנסות הקבועה
-387	774	133	16,828	21,192	21,017	סך רווח (הפסד) הגולמי
-8%	13%	7%	41%	50%	51%	שיעור רווח גולמי

(*) הנתונים ביחס לבית שבעת כוכבים הינם עד ליום 30 בנובמבר 2023, מועד ההתחשבנות של החברה עם ביג מגורים לגיל השלישי בהתאם להסכם מכירת מלא זכויות החברה בשבועת הכוכבים דירות מוגן בע"מ.

האמור בטבלה לעיל, הינו התפלגות משירותים עיקריים בתחום הדירות המוגן בישראל ואינו מסתכם לסך הכנסות ו/או הרווח הגולמי זאת בהשוואה לסעיף 3.8 להלן אשר מסכם את הכנסות והרווח מהפעולות בישראל.

לקוחות הדירות המוגן

3.4

כללי

דיירי בתים הדירות המוגן הם לקוחות פרטיים של הקבועה ואין לחברה תלות בלבד כלשהו כמו גם לקוח שהכנסות ממנה מהוות 10% או יותר מסך הכנסות הקבועה. קהל היעד של הקבועה הינו מבוגרים בגילאי ה- 75+, המתגוררים בעיקר באזורים גיאוגרפיים הקרובים לבתי הדירות המוגן.

3.4.2. מאפייני ל��וחות הקבוצה

החברה מעריכה כי עם מאפייניהם העיקריים של ל��וחות נמנים: (1) מעמד סוציאו-אקונומי גבוה מה ממוצע ביחס לכלל האוכלוסייה; (2) על פי רוב, מקום המגורים של ל��וחות הקבוצה, טרם עבר לבתי הדירות המוגן, הינו באזורי המרכז.

3.4.3. התקשרויות עם דירות בבתי הדירות המוגן

להלן יתוארו בתמצית מאפייני סוג ההתקשרות העיקריים בסמוך למועד פרסום הדוח עם הדירות בבתי הדירות המוגן, בין היתר, בהתאם להוראות החלות על התקשרויות כאמור מכוח חוק הדירות המוגן:

מאפייני סוג ההתקשרויות העיקריים עם דירות בניין בית גיל הזהב ת"א

התקשרות עם דירות בניין בית גיל הזהב ת"א מבוצעת בשני חווים נפרדים, האחד, הסכם שכירות בין הדיר ליבן יצלף, בעלת הזכיות ביחידת הדירה (הסכם זה מתואר בסעיף 3.4.3 (א) להלן) והשני הסכם ניהול בין הדיר לבין החברה, לפיו הדיר מקבל שירותי ניהול (הסכם זה מתואר בסעיף 3.4.3 (ב) להלן). בחלוקת הסיעודית, מתקשר הדיר בחוזה לאשפוז סיועדי מול החברה.

(א) חוזה שכירות

כאמור, בין הדיר ליבן, נחתם חוזה שכירות, לפיו שוכר הדיר את יחידת הדיר, אשר עיקרי כלהלן:

באפשרות כל דיר מדיירי הדירות המוגן לבחור באחד מבינן ארבעה מסלולי תשלום:

(1) מסלול דמי כניסה - הדיר משלם דמי כניסה, אשר בתחילת כל חודש שכירות מחולט מתוכם סך השווה ל- 3% משך כניסה מהו חלק מדמי השכירות עד לחילות מלא של מלוא דמי כניסה. יתרת דמי כניסה, במידה ותהיה, מוחזרת לדיר כשהיא צמודה למدد המהירים לצרכן¹² במועד השבת יתרת דמי כניסה, בכפוף לעמידה בהתחייבותו על פי הסכם השכירות על נספחו.

(2) מסלול פיקדון - הדיר מפקיד סכום פיקדון, אשר בתחילת כל שנת שכירות מחולט סך של 3% מתוק סכום זה מהו חלק מדמי השכירות. עד לחילות מקסימלי של 36% מתוק סכום הפיקדון הכלול, גם אם הדיר יתגורר ביחידת במשך תקופה של יותר מ- 12 שנים. הסכם השכירות קבוע כי סכום החילות לא יהיה נמוך משך השווה ל- 9% מתוק סכום הפיקדון הכלול. הדיר זכאי להחזר של יתרת הפיקדון, כשהוא צמוד למدد המהירים לצרכן במועד השבת הפיקדון¹³, בכפוף לעמידה בהתחייבותו על פי הסכם השכירות על נספחו.

עד למועד כניסה לתוקף של חוק הדירות המוגן, נהוג היה כי סכומי יתרת דמי כניסה / הפיקדון המיווך הוצמדו לדולר ארה"ב, אולם בהתאם להוראות חוק הדירות המוגן נקבע כי השבת פיקדון לדיר, ככל שדייר זכאי לה, תעשה בתוספת שיעור עליית המד שפורסם ביום הפקدة הפיקדון ביחס לממד המהירים לצרכן שפורסם לפני יום השבת הפיקדון, וההוראה חלה גם על התקשרויות עם דירות שנחתמו ביום הפקدة הפיקדון. וזאת גם אם הוראות החצמדה על פי הrics הנ"ל הינן לדולר ארה"ב, כאשר ביחס לתקשרות החזק לתוקף, יהיה מודד הבסיס לצורך חישוב החצמדה מודד يوم 3.12.2012.

ראו האמור בה"ש 33 לעיל, הנקו גם לגבי מסלול זה.

(3) מסלול פיקדונן מיוחד - הדיר מפקיד סכום פיקדונן, אשר עם תחילת שנת השכירות הראשונה מחולט מתוכו סך השווה ל- 10% וסכום זה מהוות חלק מדמי השכירות. הדיר זכאי להחזיר של יתרת הפיקדון כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן במועד השבת הפיקדון¹⁴, בכפוף לעמידה בהתחייבותו על פי הסכם השכירות על נספחיו.

(4) מסלול דמי שכירות חודשיים - תשלוםמים חדשים של דמי שכירות, ללא חילוט מפיקדון.

בשלושת המסלולים (1) - (3) כאמור לעיל, משלם הדיר, בנוסף על חילוט דמי הכנסה / הפיקדון / הפיקדון המוביל, דמי שכירות בסיסיים בסכומים זהים בכל המסלולים, ואילו שכר הדירה במסלול דמי שכירות חודשיים (מסלול (4)) גבוה יותר מאשר בשלושת המסלולים. דמי השכירות הינם בנוסף דמי ניהול, השווים בכל אחד מהמסלולים כמפורט בסעיף 3.4.3 (ב) להלן.

בשלושת המסלולים (1) - (3) כאמור לעיל, בהתאם להוראות חוק הדיר המוגן, נדרשת העמדת בטוחה להפקדת פיקדון באחת הדרכיהם המנוויות בחוק וזאת לכל הדירות (לרובות כאלה עם נחתמו חוזי ההתקשרות קודם לכניסת החוק לתוקף). לעניין זה החברה מפנה כאמור בסעיף 3.1.3 לעיל, לעניין התקיקו לחוק הדיר המוגן, שעיקרו **מצומצם החלופות הנוגעות לבתווחות שיש להעמיד להבטחת כספי הפיקדון**.

חוזה ניהול (ב)

כל דיר בחבילת שירותים הדיר המוגן בבניין בית גיל הזהב ת"א מתקשר בחוזה ניהול עם החברה לקבלת שירותים ניהול הכלולים שירותים אשר חובה על החברה להעניק לדיר בהתאם להוראות חוק הדיר המוגן (כדוגמת שירותים אחזקה לבניין בית גיל הזהב ת"א, לדירות ולשטחים הציבוריים, כניסה מבוקרת לבניין בית גיל הזהב ת"א, שירותים בריאות לדירות בידי אחיות ושירותי עזרה ראשונה, פעילויות תרבות ופנאי וכיו"ב) המהווים סל שירותי בסיסי הכלול בתשלום דמי ניהול המושלמים על ידי הדירות ואשר החברה אינה יכולה לגרוע מטיבם ו/או מהיקפם. בנוסף, החברה מציעה לדירות מגוון שירותי רשות, לבחירת הדירות, כדוגמת שירותי מזון וארוחות, כביסה, טיפולים רפואיים ופרה- רפואיים, פעילויות חברה ותרבות נוספות ועודות וכיו"ב. שירותי רשות אלו ניתנים לדירות, על פי בחירתם, בתשלום נוסף, והחברה רשאית לשנות מעט לעת את סוגם, טיבם והיקפם. שירותי הדיר המוגן התומך ניתנים בכפוף לחתימת הדיר על תוספת לחוזה ניהול הסטנדרטי ובתמורה לתוספת דמי ניהול. שירותי אלו כוללים, בנוסף לשירותי ניהול הרגילים, את השירותים כאמור בסעיף 3.2.4 לעיל.

בנוסך קובעים הסכמי ניהול את ההוראות הבאות :

לدير מוקנית זכות לסיום מוקדם של ההסכם, בין השאר בהודעה מראש של 90 ימים. כמו כן, החברה רשאית להביא את ההסכם לסיום מוקדם, בין השאר במקרה

שהנהלת החברה מצאה בהתבסס על הוצאות הרבה מכספי כי מצבו של הדיר הינו כזה שהוא אינו قادر להמשיך להתגורר בבית ו/או כי המשך שהותו בבית פוגע בשאר הדיירים, לרבות מחתמת שנייה במצבו התפקודי ו/או רפואי ו/או הנפשי ו/או מחתמת חשש לשולמו ו/או לרוחתו ו/או מחשש לשלומם ו/או דאגה לרוחותם של מי מן הדיירים להמשך שהותם במבנה בית גיל הזהב ת"א. יובהר כי על פי חוק הדיור המוגן ישנה רשיימה סגורה של מקרים בהם רשאית החברה לפנות דייר מדירכו לרבות: (1) בשל הפרה יסודית של הדיר, לאחר שהדייר לא תיקון בתוקז זמן סביר את ההפרה, והסכם ההתקשרות עמו כולל תנאי לגבי פינוי בנסיבות אלה; (2) הוצאות הרוב-כספי קבוע כי בשל מצבו הבריאותי של הדייר, טובתו של הדייר מחייבת את העברתו מדירכו או שבשל מצבו הבריאותי של הדייר, המשך שהותו בדירתו פוגע בשאר הדיירים בבית הדיור המוגן.

(ג) חוזה לאשפוז סיועדי

דייר בחלוקת הסיעודית במבנה בית גיל הזהב ת"א מתקשר עם החברה בחוזה לאשפוז סיועדי, הכלל את השירותים כאמור בסעיף 3.4.3(ב) לעיל. להבדיל מהדיור המוגן הדייר אינו שוכר דירה ואינו חותם על חוזה שכירות אלא על חוזה לאשפוז בלבד. התשלום בחלוקת הסיעודית הינו תשלום חודשי והדייר נדרש להפקיד פיקדון בגין שני חודשי שכירות שמוחזר לו כשהוא צמוד למדד בתום החוזה, בכפוף לעמידה בהתחייבותו על פי ההסכם על נספחיו.

במקרה של מעבר דייר מהדיור המוגן לחלוקת הסיעודית, יבואו לטיפולם הסכם השכירות והסכם הניהול, והדייר יחתום על חוזה לאשפוז סיועדי. במקרה כזה תוחזר לדיר יתרת הפיקדון בהתאם כאמור בס"ק 3.4.3(א)(2) לעיל.

להלן נתונים בדבר טווחי הפיקדונות והתשלים החודשי, על פי מתירונו החברה, נכנו למועד אישור הדוח, בכל אחד מהמסלולים:

מסלול חדש ²⁴	מסלול פיקדון מיוחד ²⁴	מסלול פיקדון	מסלול דמי כניסה ²⁵	
35,000- 60,000	950,000- 1,900,000	610,000-1,400,000	315,000- 785,000	תשלים חד פעמי בעת הבנייה
11,600- 19,900	4,600-8,900	4,600-8,900	4,600-8,900	תשלים חודשי
-	חילוט חד פעמי במועד הכניסה	אחת לשנה	כל חודש	תדיירות החילוט
-	10% חד פעמי	3%	36%	סכום חילוט שנתי^(*)

^(*) יובהר כי מדובר בסכום החילוט בהתאם להתחייבות החוזית זוatta במהלך 12 החודשים הראשוניים וכי מרכיב החילוט שונה בין המסלולים ונבחר בהתאם להחלטת הדייר, אשר יש להנichi כי במסגרת שיקוליו מתבסס על נזילות נכסיו, מצבו הכספי והכספי שלו למשך השהייה בבית הדיור המוגן.

²⁴ מסלול דמי הכניסה, הפיקדון המיוחד והתשלים החודשי מוצעים, כאמור, לדיר בינוי בית גיל הזהב ת"א בלבד.

3.5. **שיווק ומכירות של תחומי הדיוור המוגן בישראל**

הקבוצה משווקת את בתיה הדיוור המוגן בערכיו המדיה הבאים: פרסום במדיה דיגיטלית, בעיתונות, כתבי עת וחוברות מידע, דיוור ישיר, תשדירים חסות, פרסום חוות, פרסום ברדיו, אינטרנט, ומדריכי מידע לצד קידום מכירות באמצעות סוכנים, אירועים שיווקים, התקשרויות עם מועדונים וכו'.

לקבוצה אין תלות בצלינוריות השיווק שלה ואין לה הסכמי בלעדיות עם גורם כלשהו.

3.6. **תחרות בתחום הדיוור המוגן בישראל**

3.6.1. **כללי**

בתחום מרכזי המגורים הפרטיים לאוכלוסייה המבוגרת פועלים כמה שירותים גופים. התחום עבר תהליך של ריכוזיות, אך עדין מבזבז עם מספר רב של גופים לצד מספר רשותות שמרחיבות את פעילותן. למשתמש ידיעת החברה, קיימות רשותות דיוור מוגן נוספות הנחשבות למוגדים מוביילים בתחום הדיוור המוגן ובן רשות "מגדלי הים התיכון", רשות "אחזות רוביינשטיין", רשות "בית בכפר", רשות "פאלאס רשות בתיה דיוור מוגן מקבוצת עזריאלי", רשות "עד 120" ורשות "פרוטיאה".¹

למשתמש ידעת החברה ולמועד הדוח, שוק הדיוור המוגן לאוכלוסייה הגיל השלישי כולל כ-5,000 יחידות דיוור כאשר רובן באזורי גוש דן והשרון.

להערכת החברה חלקה בשוק הדיוור המוגן הפרטני הינו זניח.

3.6.2. **מתחרים עיקריים**

להערכת החברה, רשות משען, המפעילה סניפים הממוקמים באזורי גיאוגרפי קרובה לבניין בית גיל הזהב ת"א הינה המתחרה העיקרית של הקבוצה. רשות משען מפעילה בתיה דיוור מוגן, בין השאר, בגבעתיים, רמת אפעל, חולון ו- 3 בתים בתל אביב, אשר מהווים את התחרות העיקרית לקבוצה, בעיקר בשל הקربה הגיאוגרפית. מתחרים נוספים הינם: מגדלי הים התיכון בבת ים, אחזות ראשוניים בראשון לציון, אחזות נווה חוף בראשון לציון, בית בלב - תל אביב הקטנה.

כמו כן, בשנים האחרונות חברות נדל"ן מניב מתחנויות בכניסה בתחום הדיוור המוגן, דבר שעשוי להגביר את התחרות בתחום בעtid.

3.6.3. **השיטות העיקריות של הקבוצה להתמודדות עם התחרות ומעמדת התחרותי של הקבוצה**

להלן יפורטו השיטות העיקריות בהן נוקטת הקבוצה על מנת להתמודד עם התחרות בתחום בו היא פועלת:

¹ מבוסס על פרסומי דן אנדרטורייט ישראל בע"מ בכתבובת: <https://www.duns100.co.il/rating>: דיוור מוגן/דיוור מוגן

- (1) הקבוצה מייחסת חשיבות רבה לכך שיינתן שירותים איכוטיים ומקצועיים במהלך תקופת ההתקשרות עם הדירר, דבר אשר בא לידי ביטוי בעיקר במגוון השירותים שמציעה הקבוצה, וזאת, בין השאר על מנת לשמור את נאמנותה ללקוחותיה ולטפח את מוניטין הקבוצה בתחום.
- (2) הקבוצה משתמשת לגוון אט סוג ואופי הפעילויות החברתיות אשר עומדות לרשות לקוחותיה, וזאת בין היתר בהפעלת מועדון תרבותי מוביל לדירותים ולחברים חינוכניים וחיזוק הקשר עם הקהילה.
- (3) בניית בית גיל הזהב ת"א הקבוצה ייחודית בכך שהיא מפעילה ומנהלת את כל מערך השירותים שמעניקה ללקוחותיה, לרבות השירותים הסיעודיים, באופן עצמאי ולא דרך קבלני משנה, ובכך יוצרת רצף אחריות טיפולית לאוכלוסייה הגיל השלישי, וזאת כאמור באמצעות מתן חבילות שירותים רחבות המיעילות ללקוחות עצמאיים, לקוחות עצמאיים הזקוקים לתמיכה וללקוחות סייעודיים.
- (4) החברה משמרת את בית הדירר המוגן כך שיעמוד בסטנדרט גבוה וזאת על מנת להתחרות בסטנדרט של מרכזי דירר מוגן חדשים. הקבוצה ביצעה השקעות אגרסיביות לצורך שדרוג בניית בית גיל הזהב ת"א ויחידות הדירר.
- (5) מיקומים אורבניים, בהם יש מחסור בקרקעות לפיתוח ובهم מחיר הקרקע יקר מאד.
- (6) הרחבת הבתים ושדרוגם מהוות חלק מאסטרטגיית החברה לשמר על מעמדה בשוק, אשר להערכה צפוי להמשיך ולצמוח עם העלייה בכמות האוכלוסייה המבוגרת והעליה ברמת החיים.

רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים בתחום הדירר המוגן בישראל

.3.7

למידע נוסף אודות בניין בית גיל הזהב ת"א ראו האמור בסעיף 3.8 להלן וכן הערכות השווי המצורפות לדוח תקופתי זה.

גילוי בהתאם להנחיית נדלין להשקעה

3.8.

3.8.1. חלק א' - גילוי מצרפי

1. תמצית התוצאות לגבי תחום הדיר המוגן בישראל (באלפי ש"ח)

להלן תמצית תוצאות תחום הדיר המוגן בישראל לכל אחת מהשנים 2021, 2022 ו- 2023 :

לשנה שנשתיימה ביום			פרמטר
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
באלפי ש"ח			
(***) 47,551	(**) 49,884	(*) 49,227	סך הכנסות הפעילות (ماוחד) (****)
25,169	24,749	25,912	רווח גולמי (ماוחד) (****)
3,291	97,350	(395)	רווחים (פסדים) משערוכים (ماוחד)
23,190	24,718	21,393	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (ماוחד)
23,190	24,718	21,393	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
23,190	24,718	21,393	סה"כ NOI (ماוחד)
23,190	24,718	21,393	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

הנתונים ביחס לבית שבעת כוכבים הינם עד ליום 30 בנובמבר 2023, מועד ההתחשבנות של החברה עם ביג מגוריים לגיל השלישי בהתאם להסכם מכירת מלא זכויות החברה בשבועת הכוכבים דיר מוגן בע"מ.

(*) הכנסות הין בניוכי התאמות בין חברותיות בסך של כ- 5,563 אלף ש"ח ובתוספת הכנסות מגור "אחר" בסך של כ- 3,004 אלף ש"ח.

(**) הכנסות הין בניוכי התאמות בין חברותיות בסך של כ- 2,278 אלף ש"ח ובתוספת הכנסות מגור "אחר" בסך של כ- 2,785 אלף ש"ח.

(***) הכנסות הין בניוכי התאמות בין חברותיות בסך של כ- 821 אלף ש"ח ובתוספת הכנסות מגור "אחר" בסך של כ- 1,751 אלף ש"ח.

(****) בשנים קודמות התוצאות הוצגו יחד עם תוצאות המחלקה הסיעודית אשר אינה כללת תחת תחום הנדלין להשקעה בישראל.

2. אזוריים גיאוגרפיים עיקריים בהן פועלת החברה

لتאריך הדוח, פעילות החברה בתחום הדיר המוגן מתבצעת בישראל בלבד. בטבלה שוללו יובאו נתונים בקשר עם המאפיינים הכלכליים העיקריים של מדינת ישראל :

ישראל			פרמטרים מקרו כלכליים :
ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			
2021	2022	2023	
1,555,635	1,759,830	1,868,013	توزר מקומי גולמי במחירים שוטפים (במיליוני ש"ח) *(PPP)
166,087	184,266	191,465	توزר מקומי גולמי לנפש, במחירים שוטפים (בש"ח) *(PPP)
8.1%	6.5%	2.0%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (PPP)*
6.30%	4.4%	(0.1% -)	שיעור צמיחה בתוצר מקומי גולמי לנפש (PPP)*

ישראל			
ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			
2021	2022	2023	
2.8%	5.4%	3.0%	שיעור אינפלציה**
0.85%	3.38%	4.24%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך**
A1	A1	A1 (החל מיום 9 בפברואר 2024 בפברואר 2024 על רמה של עדכן לרמה של (A2	דרוג חוב ממשלתי לטווח ארוך***
3.11 ש"ח	3.519 ש"ח	3.627 ש"ח	שיעור ש"ח ביחס לדולר ליום האחרון של השנה**

(*) אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל - <http://www.cbs.gov.il>

(**) אתר בנק ישראל <http://boi.org.il>

(*)

(**)

3. פילוח שטחי נדלין מניב

ליום 31 בדצמבר				
2021	2022	2023		
30,930	30,930	16,400	במאוחד	שטחי נדלין מניב (מ"ר)
30,930	30,930	16,400	חלק התאגיד	כמויות ייחודות דירור בנכסים המניבים
398	398	296	במאוחד	
398	398	296	חלק התאגיד	
100%	100%	100%	במאוחד	
100%	100%	100%	חלק התאגיד	אחוז מס' שטח הנכסים

הפרע בשנת 2023 נובע מכך שבימים 30 בנובמבר 2023 נמכרו מלא זכויות החברה בשבועת

- הכווכבים דירור מוגן בע"מ ולפייכך, ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה בית דירור מוגן אחד –
- בית גיל הזהב.

4. פילוח שווי נדלין מניב (באלפי ש"ח)

لיום 31 בדצמבר					
2021	2022	2023			
491,200	609,000	256,600	שווי הנכסים המניבים	במאוחד	שווי נדלין (*)
(142,320)	(155,951)	(25,047)	בנייה - יתרת פיקדונות דירות		
348,880	453,049	231,553	שווי נטו, נכסים מניבים		
491,200	609,000	256,600	שווי הנכסים המניבים		
(142,320)	(155,951)	(25,047)	בנייה - יתרת פיקדונות דירות		
348,880	453,049	231,553	שווי נטו, נכסים מניבים		
100%	100%	100%	במאוחד		אחוז מס' שווי הנכסים
100%	100%	100%	חלק התאגיד		

(*) הנתונים הוצגו בהתאם להערכת השווי לבתי הדירור המוגן של הקבוצה המצ"ב לדוח תקופתי זה.

(**) ללא פיקדונות דירות של המחלקה הסיעודית אשר אינה נכללת תחת נדלין להשקעה.

(*)

(**)

הפער בשנת 2023 נובע מכך שביום 30 בנובמבר 2023 נמכרו מלא זכויות החברה בשבועת הכוכבים דיר מוגן בע"מ ולפיכך, ביום 31 בדצמבר 2023 לחברה בית דיר מוגן אחד – בית גיל הזהב.

5. פילוח NOI (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2021	2022	2023	בماוחד	NOI
23,190	24,718	9,429	חלק התאגיד	NOI מותאם
23,190	24,718	9,429	בماוחד	אחו מסק NOI ו- NOI מותאם של הנכסים
23,190	24,718	9,429	חלק התאגיד	
23,190	24,718	9,429	בماוחד	
100%	100%	100%	חלק התאגיד	
100%	100%	100%	בماוחד	

הנתונים ביחס לבית שבעת כוכבים הינם עד ליום 5 בדצמבר 2023, המועד בו נמכרו מלא זכויות החברה בשבועת הכוכבים דיר מוגן בע"מ.

6. פילוח רוחוי (הפסדי) שעורך (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2021	2022	2023	רוחוי (הפסדי) שעורך	אחו מסק רוחוי השערוך
3,291	97,350	(395)	בماוחד	
3,291	97,350	(395)	חלק התאגיד	
100%	100%	100%	בماוחד	
100%	100%	100%	חלק התאגיד	

בשנת 2023 מתאפיין בבית גיל הזהב בלבד וזאת לאחר שב-30 בנובמבר 2023 נמכרו מלא זכויות החברה בשבועת הכוכבים דיר מוגן בע"מ.

7. פילוח תשלומי דירות ממוצעים, שיעורי תפוצה ותשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי נטו בסוף שנה, במאוחד)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2021	2022	2023	תשלומי דירות ממוצעים לחודש ליחידות דיר (ש"ח)	תשלומי דירות ממוצעים לחודש ליחידות דיר מחזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
8,125	8,049	8,050		
8,232	8,774	9,448		
76.6%	70%	58%	שיעור תפוצה ממוצעים	
6.59%	5.52%	4.07%		שיעור תשואה מניבים בפועל
6.68%	5.59%	4.12%		שיעור תשואה מותאמים (*)

שיעור תשואה מותאמים - NOI מוחלק בשווי נטו של נכסים מניבים, בנייני שווי זכויות בניה.

(*)

8. הכנסות צפויות בגין חוזים חתומים:

בהתחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים					תקופת הכרה בהכנסה
אומדן מספר הסכמי שוכרים שישתמשו	אומדן מספר הסכום משתכן עם דירות шибתיימנו	הכנסות משוכרים* (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מדירות* (באלפי ש"ח)		
0	8	812	3,660	רבעון 1	2024
0	8	812	3,601	רבעון 2	
2	8	803	3,529	רבעון 3	
1	8	770	3,495	רבעון 4	
3	28	2,723	13,397		2025
0	23	2,424	11,348		2026
0	19	2,424	7,868		2027
7	68	6,411	8,295		2028 ואילך
13	203	19,254	55,192		סה"כ

* הכנסות מדירות הינו הכנסות לפי חוזים קיימים עם דירות בדירה המוגן. הכנסות משוכרים אלה כוללות הכנסות משטחי מסחר חניות ומחסנים בבית ג'ל הזהב בתל אביב.

צפי זה, הינו מודיע צופה פנוי עתיד כהגדתו בחוק ניירות ערך, אשר נסמך, בין היתר, על הערכות הקבוצה, על ניסיון עבר של הקבוצה בתחום הפעילות והערכתאות אקטואריות. היקף צפי ההכנסות יכול להשתנות בהתאם לשינויים בהיקפי העזיבות של הדירות ו/או שינויים שהקבוצה איננה יכולה לצפות ו/או להעריך.

9. שוכרים העיקריים וחשיפה לענף ספציפי

לקבוצה אין שוכרים שההכנסות מهما מוחות 10% או יותר מהכנסות החברה (בماוחד), או חשיפה לענף כלשהו.

10. התאמות הנדרשות ברמת התאגיד - התאמה לרוח O FFO

לחברה שני תחומי פעילות העיקריים, מתוכם, האחד, הינו תחום פעילות של דירות מוגן בישראל, המהווה נדלין להשקעה, והשני בתמי אבות סייעודיים באנגליה אשר אינו רשום כחברה נדלנית להשקעה. לאור הגידול בפעילויות אנגליה בה התמקדה החברה, משקלו של הנדלין להשקעה בחברה פחת ובהתאם לעמדת החברה אין היא נדרשת להציג נתוני FFO.

3.8.2. חלק ב' - הצגת נכסים מהותיים מאוד

בנייה בית גיל הזהב ת"א

יובהר כי הנתונים בטבלאות להלן הינם בגין תפועל 100% מיחידות הדיר או בבעלות זה.

1. הצגת הנכס

הנכס הינו בניין 13 קומות, כאשר בכל קומה 30 חדרים וסה"כ 390 חדרים, מתוכם 78 חדרים בבעלות קופטש (לפרטים אודות הסכם השכירות עם קופטש ראו סעיף 6.7.1 להלן) ו- 312 חדרים בבעלות יצלף. הקומה הראשונה בבניין בה 30 חדרים משמשת כקומה סיועית ו- 4 חדרים בקומת השניה משמשים כשטח ציבורי ובהתאם, מספר החדרים המשמשים לדיר המוגן הינו 356 חדרים. לא כל חדר מהויה יחידת דיר עצמאית ובהתאם 356 חדרים מתחלקיים ל- 296 יחידות מגורים לדיר מוגן.

פירוט ליום 31.12.2023	(נתונים לפי 100% חלק התאגידי בנכס - 100%) כאשר חלק מהנכס בעלות וחולק מושכר ממופרט להלן
שם הנכס	בית גיל הזהב
מקום הנכס	ஸה"כ ייחוזות דיר בנכס משה דיין 66 תל אביב
שטח הנכס (שטח בניוי) - פיצול לפי שימושים	16,400 מ"ר
מבנה האחזקה בנכס	296 בעלות פרטית
חלק התאגידי האפקטיבי בנכס	80%
ציון שמות השותפים לנכס	למידע אודות התקשרות עם שותף בנכס ראו סעיף 6.7.1 להלן.
תאריך רכישת הנכס	בית הדיר המוגן קיים משנת 1982
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה ועוד)	בעלות בעלות פרטית. הבניין טרם נרשם בפנקס בתים משפטיים, למעט חלק מהנכס הרשות כחלקות משנה (תתי-חלקות) בחלוקת 560 אשר הבניין בתחום נרשם בפנקס בתים משפטיים. ראו פרטים בסעיף 3.2.1 לעיל.
מצב רישום זכויות משפטיות	זכויות בנייה בלתי מנוצלות ממשמעוותיות
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	1,660 מ"ר
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/שווי מאוזני)	אין אחד ל.ר.
פרטים על נכס שנמכר	

2. נתונים עיקריים

משבר הקורונה ועובדות שיפוץ ושדרוג של המרכז המסחרי מתחת לבניין, הובילו לקשיי בשיווק ולירידה בתפוסה של דירות דיור מוגן קבוע. בתחילת שנת 2023, נסתיימו העבודות ולבית מונה צוות ניהול חדש. החווית עובד על תוכנית בניה תדמיתית חדשה לצד תוכנית שיווק ומכרה במטרה להעלות את שיעור התפוסה למקובל בענף. בהקשר זה יצוין, כי בעבר הבית נהנה משיעורי תפוסה גבוהים יותר מהמקובל בענף. בתחום הבינוי, הבית מאכלס דירות פנויות לתקופות קצרות – נופשוניים, להבדיל מדירות דיור מוגן קבוע. סך הדירות המאכלסות בשנת 2023 נע בממוצע סביבה 260 דירות, מהוות כ- 88.5% תפוסה כוללת. יחד עם זאת, מספר הדירות שלא היו מאכלסות בדירות קבוע של דיור מוגן בשנת 2023 נע בממוצע סביבה 90 דירות, מהוות כ- 30%, כאשר בסוף שנה עמד על 82 דירות מהוות כ- 28%. ההכנסות בשנת 2023 בגין השכירות שלא לדירות קבוע דיור מוגן הסתכמו בסך של כ- 4.2 מיליון ₪.

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס	(100%)	שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021
שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)		256,600	255,800	226,100
בנייה - יתרת פיקדונות דירות בסוף השנה (באלפי ש"ח)		25,047	28,471	27,624
שווי נכס, נטו (באלפי ש"ח)		231,553	227,329	198,476
רווח או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)		-365	11,038	-1,688
שיעור תפוצה ממוצע (%)		57.8%	64.3%	72.9%
מספר יחידות מאכלסות בפועל (לסוף השנה)		171	190	200
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) (***)		28,648	29,353	29,304
תשולם דירות ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)		8,050	8,049	8,125
תשולם דירות ממוצעים ליחידת דיור מחזים שנהthemmo בתקופה (ש"ח)		9,448	8,774	8,232
NOI (אלפי ש"ח) (*)		9,429	12,631	13,079
NOI מותאם (אלפי ש"ח) (*)		9,429	12,631	13,079
שיעור תשואה בפועל (%) (**) (***)		4.07%	5.52%	6.59%
שיעור תשואה מותאם (%) (**) (***)		4.12%	5.59%	6.68%

(*) NOI כולל ריבית רגילה בגין פיקדונות דירות (הכנסה רגילה בגין ההלוואות/פיקדונות מדירות שאינם גושאות ריבית) בסכומים של 722 אלפי ש"ח, 411 אלפי ש"ח ו- 825 אלפי ש"ח לשנים 2023, 2022 ו- 2021, בהתאם לדוחות הכספיים. בעוד רישום הכנסה רגילה זו נרשמת הוצאה רגילה בסכומים זהים במסגרת הוצאות המימון לבדוק הכספי בכל שנה וธนา. בנוסף, NOI אינם כוללות הוצאות (הכנסות) בגין הצמדה למัด של הלוואות/פיקדונות מדירות אשר החברה גושאת בהן ואשר נרשמות במסגרת הוצאות (הכנסות) המימון בסכומים של 791 אלפי ש"ח, 1,497 אלפי ש"ח ו- 641 אלפי ש"ח לשנים 2023, 2022 ו- 2021, בהתאם לדוחות הכספיים.

(**) שיעור תשואה מותאם - NOI מחולק בשווי נטו של נכסים מניבים, בגין שווי זכויות בנייה.

(***) שיעור התשואה של הרווח התפעולי הינו מחושב על ה- NAV (שווי נכסים נטו לאחר הלוואות/פיקדונות מדירירים).
שיעור התשואה המתקבלים בפועל לאחר ניכוי הכנסות מריבית רעוננית והצמדה למדד בגין הלוואות/פיקדונות
מדירירים כאמור לעיל הינם 3.42% - 4.69% לשנים 2021 ו- 2022, ו- 5.86% לשנים 2023, 2024 ו- 2025, בהתאם.

(****) סך הכנסות של הנכס המשוערך בネットול הכנסות מהמחלקה הסיעודית אשר נרשמה בספרים ברכוש קבוע.

3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

הכנסות:	חלוקת התאגיד בנכס - (נתונים לפי % 100%)	שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021
(באלפי ש"ח)				
משחיקת פיקדונות דירירים	3,750	4,921	6,566	(**) 18,099
מתשלומיים שוטפים מדירירים	16,229	16,927	16,719	4,639
מהשכרה	8,669	7,505	28,945	29,304
סה"כ הכנסות	28,648	28,945	29,304	(באלפי ש"ח)
עלויות:				
ניהול, אחזקת ותפעול	19,221	16,772	16,225	494
פחית	437	450	-	-
הוצאות אחרות	-	-	-	-
סה"כ עלויות תפעול	19,658	17,172	16,719	12,585
רווח גולמי	8,990	12,181	12,631	13,079
NOI	9,429	12,631	12,631	13,079

4. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומות

הכנסות מדיררים	חלוקת התאגיד בנכס - (נתונים לפי % 100%)	לשנה שתסתティים ביום 31.12.2028 ואילך	לשנה שתסתティים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתティים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתティים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתティים ביום 31.12.2024
(באלפי ש"ח)						
8,295	14,285	11,348	7,868	8,295	13,397	6,411
6,411	3,197	2,424	2,424	6,411	2,723	10,292
14,706	17,481	13,772	10,292	14,706	16,120	13,772
סה"כ						

(*) החברה, באמצעות יצלף, משכירה שטחי מסחר בשכירות חופשית לצדים שלישיים.

כפי זה, הינו מידע צופה לפני עתיד בהגדתו בחוק ניירות ערך, אשר נסמן, בין היתר, על הערכות הקבוצה, על ניסיון עבר של הקבוצה בתחום הפעולות והערכות אקטואריות. היקף ציפוי הכנסות

יכול להשנות כתוצאה משינויים בהיקפי העזיבות של הדירות ו/או משינויים שהקבוצה אינה יכולה לצפות ו/או להעיר.

5. שבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השבעה 31.12.2023 (באלפי ש"ח)
שבודים	לענין שבודים ומגבלות המשפטיות החלות על הנכס מכוח הסכם עם בנק הפועלים - ראו סעיף 6(ה) להלן.	כמפורט בסעיף 6.4(ה)
אחר	לענין שבודים ומגבלות המשפטיות החלות על הנכס מכוח השכירות - ראו סעיף 6.7.1 להלן ובאור 17(ב)(2) לדוחות הכספיים המאוחדים.	
	לענין שבודים ומגבלות המשפטיות הנוגעות לבתוות לטובת הדירות - כאמור לעיל, הבתוה המוצעת לדיררי הדיר המוגן הינה ערבות בנקאית והיא אינה נוגעת לנכס המקרעין.	

6. **פרטים אודות הערכת השווי**

יובהר כי הערכות השווי כאמור בוצעו עבור מלא ייחidot הדיוור בנכס, בגין ההתחייבות לשכר דירה לkopets (לפרטים אודות ההסכם עם kopets ראו סעיף 6.7.1 להלן).

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100%. חלוקת התאגיד בנכס (100% -
226,100	255,800	256,600	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד ברק פרידמן קפלר שימקייז ושות'			זותURI השווי
משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר מכון (1981) רענן דוד - שמיי מקרעון בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית ירושלים			שמות המעריצים והשכלה
כו	כו	כו	האם המעריך בלתי תלוי?
כו	כו	כו	האם קיים הסכם שיפוט?
31.12.21	31.12.22	31.12.23	תאריך התוקף של הערכת השווי
מודל הערכת השווי			
פרמטרים עיקריים שנלקחו בערכת השווי:			
16,850	16,850	16,850	סה"כ שטחים מבוינים של כל הבית
296	296	296	סה"כ ייחdot הדיוור
67.6%	64.2%	57.7%	שיעור תפוצה ליום ההערכתה
28,471	27,087	25,047	יתרת פיקדונות בפועל (אלפי ש"ח)
4.25	4.25	4.25	תקופת החלפה הראשונה
55,603	38,040	42,572	הכנסה צפיה מתחלה ראשונה
8.5%	8.5%	8.5%	שיעור היון להכנסות מתחלה דינמים
57,825	64,054	65,129	שווי דירות במלאי (אלפי ש"ח)
15%	15%	15%	שיעור תחלופה שנתית
3%	3%	3%	שיעור חילוט ממוצע
4,505	4,604	5,538	עודף שנתי ממוצע מתחלה
2,243	2,903	3,472	הכנסה שנתית ממ"ש משטחים מושכרים לחיצוניים (אלפי ש"ח)
10%-5.5%	10%-5.5%	10%-5.0%	שיעור היון להכנסות משטחים מושכרים
(1,674)	1,491	1,491	עדף מתפעול שוטף
760	760	760	פחת כלכלי (אלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	חלוקת התאגיד בנכ"ס (100% - נתונים לפי 100%).
ניטוחי רגישות לשווי			
223,000	223,000	253,500	עלייה של 0.5% שיעור ההיוון לשחיקת פיקדונות מדירות
229,600	229,600	260,200	ירידה של 0.5% שיעור ההיוון לשחיקת פיקדונות מדירות

* ללא פיקדונות דירות של המחלקה הסיועודית אשר אינה נכללת תחת נדל"ז להשקעה.

תחום פעילות - השקעה בחברה כלולה המחזיקה ומפעילה בתי אבות באנגליה

.4

מידע כללי על תחום הפעילות

.4.1

4.1.1 מבוא

כמפורט בסעיף 6.7.2 להלן, החברה התקשרה בהסכם עם רבד שענינו, בתמצית, כונת הצדדים לפעול משותף לרכישה והקמה של בתי אבות באנגליה לצורך הקמת רשות, זאת בהתאם להסדרים שנקבעו בו.

החל משלט 2013 החברה מחזיקה, באמצעות שותפות מוגבלת (המוחזקת בחלוקת שווים על ידי החברה ורבד- כמפורט במבנה האחזקות בסעיף 1.1.5 לעיל) בחברה כלולה הרשומה בלוקסמבורג, המחזיקה בחברה הרשומה באנגליה המחזיקה ומפעילה בית אבות סיועדי בעיר הנלי שבאנגליה.

בנובמבר 2014, נרכשו בחלוקת שווים על ידי החברה ורבד מלא מנויותה של חברת הרשומה באנגליה¹⁷, המחזיקה ומפעילה חמייה בתי אבות סיועדים בניהול עצמאי באנגליה, הממוקמים בלונדון וסביבתה, אוקספורד וורצ'סטר.

בחודש פברואר 2017, נרכשו מלא מנויותה של חברת הרשומה באנגליה¹⁸, המחזיקה ומפעילה שלושה עשר בתי אבות סיועדים בניהול עצמאי באנגליה, הממוקמים בעיקר בלונדון ובסביבת המפרץ.

נכוון לתאריך הדוח, הרשות כוללת 18 בתי אבות סיועדים (עד ליום 31/12/2021 היו 19 בתים, כאשר הבית Chestnut house נמכר לאחר תאריך המazon), המוחזקים בשלוש חברות בנות שונות הרשומות באנגליה, כאשר החברות הבנות מוחזקות באמצעות חברת כלולה בעלות שווה של בית הזהב ורבד אשר רשומה בלוקסמבורג.

הפעולות בתחום מתמקדת בפיתוח, החזקה והפעלה של בתי אבות סיועדים ומתן השירותים הנלוויים והכרוכים בכך. אופן התשלומים בגין שהות הדיירים נעשה באחת מהדריכים הבאים: (1) מימון עצמי מטעם הדייר; (2) מימון בסבוסד חלקי או מלא מצד מועצות מקומיות ו/או מצד רשות הבריאות הציבורית - National Health Service ("NHS").

4.1.2. התקשרות בכתב הסכמה עם רבד למטרת משותפת של הפעולות המשותפת באנגליה

בהמשך להודעת רבד על רצונה למכור את חלקה בפעולות המשותפת של הצדדים באנגליה כאמור בסעיף 1.1.2.2 לעיל, בהמשך להצעה בלתי מחייבת בכתב שקיבלה רבד מרוכש

לפרטים אודות ההתקשרות ראו באור 8(ה') לדוחות הכספיים המאוחדים. צוין כי חלק מהנכסים של רשות בתי האבות כאמור, נרכש מבעלי החברה האנגלית כאמור.

לפרטים אודות ההתקשרות ראו באור 8(ה') לדוחות הכספיים המאוחדים. צוין כי חלק מהנכסים של רשות בתי האבות כאמור, נרכש מבעלי החברה האנגלית כאמור.

¹⁷¹⁸

פוטנציאלי לרכוש את פעילות אנגליה בשלמות (100%) בתמורה המשקפת שווי של פעילות בתי האבות בסך של כ-145 מיליון ליש"ט החברה ובהמשך לפניה רבד לחברה לקבלת את הסכמתה למוכר את פעילות אנגליה בשלמות (100%) לרכוש פוטנציאלי ("המכירה המשותפת"), ביום 26 באוקטובר 2023, התקשרו החברה רבד (וכן השותפות והשותף הכללי, המוחזקים על ידם בחלוקת שווים; להלן: "השותפות", אשר מחזיקים בבעלות מלאה בפעילויות בתי האבות באנגליה באמצעות חברת Care Investments Uk Sarl) אשר משלם בתמורה בתמונת הערך (Care) בכתב הסכם ("כתב ההסכם"), אשר משקף את התנאים וההסדרים שבכפוף להתקיימותם תיתן החברה את הסכמתה למכירה המשותפת והכל ממופרט בתמצית להלן:

(א) התמורה תשקף שווי של פעילות בתי האבות בסך של 152 מיליון ליש"ט וזאת בהתאם להערכת שווי ליום 31/12/2022 ("סכום הערצת השווי") בתוספת ו/או הפקחת סכומי נכסים והתחייבויות מסוימים המפורטים בספרית התאגידים באנגליה כאמור.

(ב) ככל והתמורה תשקף שווי פעילות נמוך מסכום הערכת השווי, איזי חלקה של החברה בתמורה וכן בזכאות לחלוקת עודפים עודפת (דמי קידום) הנובעים מהמכירה המשותפת, יהיה אילו נעשה המכירה בתמורה המשקפת את שווי פעילות בתי האבות בסכום הערצת השווי. למעשה במקרה של הפקחת עקב ממצאי בדיקת נאותות ובהתקנים לתנאים ותקרת הפקחה שנקבעו בכתב ההסכם.

(ג) חוזה המכירה יהיה בנוסחים המקובלים בעסקאות בענף, כאשר נקבעו הוראות בדבר ניהול המומ"ם עם הרוכש הפוטנציאלי, חלוקת הוצאות המכירה וכדומה.

(ד) התקשרות בית הזהב בחוזה המכירה כפופה ומוגנית בקבלת אישור המוסדות המוסמכים של החברה לרבות אישור האסיפה הכללית של החברה, ככל וידרש. זאת מאחר וכאמור במסגרת המכירה החברת זכאית לחלוקת עודפת בגין דמי קידום ומר ארנון רובינשטיין מבعلي השליטה בחברה המשמש כמנהל מקומי באנגליה זכאי, בהתאם לתנאי העסקתו לחלק דמי הקידום.

(ה) ככל שלא ייחתמו הסכם מכיר מחייב עם הרוכש הפוטנציאלי או רוכש אחר עד ליום 31 במאי 2024, יפרק תוקף כתב ההסכם.

יובהר כי הצעת הרוכש הפוטנציאלי שנמסרה לרבד בקשר עם פעילות בתי האבות, כמפורט לעיל, אינה מחייבת, ואין כל וודאות כי הסכם מכירה משותפת של פעילות בתי האבות תשתכלל עסקה מחייבת, או כל מכירה מסווג אחר של פעילות בתי האבות, ייצאו לפועל. בנוסף, הערכות החברה בקשר עם התזרים הצפוי והרווח הצפוי להירשם בספריה עקב מכירה משותפת של פעילות בתי האבות כמפורט לעיל מבוססות על נתונים הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ובהתאם לשער החליפין של 4.62 ש"ח ל-1 ליש"ט הינו מידע צופה פני עתיד בהגדלת המונה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ולפיכך, אין כל וודאות להת�性ותן, והן עשויות להתmesh גם באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מהמתואר לעיל.

4.1.3. חתימה על מזכיר עקרונות למכירת פעילות בתי האבות באנגליה

במשך לאמור בסעיף 4.1.2 לעיל, ביום 9 בינואר 2024 חתמו החברה ורבד (וכן השותפות והשותף הכללי, המוחזקים על ידם בחלוקת שווים, להלן ביחד: "המוכרים") אשר מחזיקים בבעלויות מלאה בפעילויות בתי האבות האנגליה באמצעות Care, על מזכר עקרונות (Heads of Terms), הכספי לחתימת הסכם מחייב, עם הרוכש הפוטנציאלי שהינו – למיטב ידיעת החברה – תאגיד זר בעל פעילות קיימת של בתי אבות האנגליה.

במסגרת מזכר העקרונות היתרו הצדדים תנאים והסדרים העיקריים מפורטים להלן:

א. הרוכש ירכוש 100% ממניות חברת Care וכן את הלוואות הבעלים שהועמדו לה על ידי המוכרים וזאת בתמורה לכך של 145 מיליון ליש"ט בתוספת או הפחתת רכיביו הוו חוזר למועד השלמת העסקה אשר נכוון ליום 30 בספטמבר 2023, הסתכם בכך של כ- 8.5 מיליון ליש"ט ובכך של כ- 2 מיליון ליש"ט לאחר שכך של כ- 6.5 מיליון ליש"ט הוועבר לחברה ולרבד בחודש אוקטובר 2023.

ב. למרות האמור בסעיף קטן א' לעיל, כאמור בסעיף 4.1.2 לעיל, חלקה של החברה בתמורה וכן בזכאות לחלוקת עודפים עודפת (דמי קידום) הנובעים מהמכירה המשותפת, יהיו כאילו נעשתה המכירה בתמורה המשקפת את שווי פעילות בתי האבות בסכום הערכת השווי בכך של כ- 152 מיליון ליש"ט, לפחות במקרה של הפחתה עקב ממצאי בדיקת נאותות ובהתקנים לתנאים ותקרת הפחתה שנקבעו בכתב ההסכם.

ג. הסכם מכיר מלא ומחייב יהתנס עד תום 14 שבועות ממועד חתימת מזכר העקרונות. במועד חתימת הסכם המכיר יפקיד הרוכש בנאמנות 5% מהתמורה. במהלך תקופה זו יערוך הרוכש הפוטנציאלי בדיקת נאותות מקיפה לפעילויות בתי האבות.

ד. במועד השלמת העסקה, תשולם מלאה תמורת המכירה בתשלומים אחד (בניכוי הפקדון שהופקד במועד חתימת הסכם המכיר) ובניכוי כל סכום שיידרש לפחות פירעון מלא יתרת הלוואות הבנקאיות שנלקחו על ידי התאגידיים הפעילים באנגליה (כולל עלויות פירעון מוקדם, ככל ויהיו) שמייננו את פעילות בתי האבות. התמורה תועבר לשותפות, כנגד העברת אחזקותה במניות Care וכן נגד פירעון מלאה הלוואות הבעלים כפי יתרתן במועד ההשלמה.

ה. העסקה עשויה להיות כפופה, לכך שהרוכש הפוטנציאלי קיבל מימון בתנאי מינוף סבירים. הרוכש הפוטנציאלי הצהיר כי יש בידו לפחות 75 מיליון ליש"ט הפנויים למימון הרכישה.

ו. עם השלמת העסקה, תעריך תוך 50 ימי עסקים, התחשבנות בין הצדדים, ביחס ליתרונות ההוו חוזר למועד ההשלמה בהתאם למנגנון שנקבע, כאשר יתרת הוו חוזר זה תנתוסף או תגሩ מתמורות המכירה. בהתאם לביקורת הנאותות, הרוכש הפוטנציאלי וכן לדריש הפקדת סכום שיווסכם בין הצדדים, בפיקדון בנאמנות עד להשלמת ההתחשבנות האמורה.

ז. הסכם המכיר המחייב יוכל מציגים ושיפורים כמקובל בעסקאות בענף, כאשר התוצאות המוכרים תבוטח במלואה במסגרת ביטוח מציגים ושיפורים (Warranty & Indemnity).

המוכרים יישאו ב-50% מעליות ביטוח זה.

ח. חתימה על הסכם המכיר כפופה לאישור מוסדות החברה ולרבות אישור אסיפת בעלי המניות של החברה, ככל ויידרש וכן אישור דירקטוריון רבד.

ט. המוכרים העניקו לרוכש הפוטנציאלי בלעדיו ביחס למכירת פעילות בתי האבות לתקופה של עד 14 שבועות ממועד חתימת חוזה מזכר העקרונות וזאת בכפוף לעמידת הרוכש הפוטנציאלי בתנאי כתוב הסודיות שהתחם בעבר בקשר לעסקה זו וכן למאזים סבירים של הרוכש הפוטנציאלי בתקופת הבלדיות להשלמת חתימת הסכם מכור מהיב.

ג. מזכר העקרונות והסכם המכר כפופים להוראות הדין האנגלי.

יובחר כי חתימה על מזכר העקרונות בקשר עם פעילות בתי האבות, כמפורט לעיל, אינה מחייבת חתימה על הסכם מכר, ואין כל וודאות כי הסכם מכירה משותפת של פעילות בתי האבות ייחתס, או כי כל מכירה מסוג אחר של פעילות בתי האבות, תצא לפועל.

4.1.4. מבנה תחום הפעולות והשינויים שהלו בו

תקופת הזקנה מלאה בקשישים גופניים, קוגניטיביים ונפשיים הנובעים מגילו המבוגר של האדם, אשר מקשים עליו לתקן בגפו והוא נדרש למסגרת מתאימה לצרכיו, כגון: מחלקות סייעודיות, תשושי גוף ותשושי נפש.

על פי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה באנגליה, נכון לשנת 2021 מספר הקשישים בגילאי 65 ומעלה באנגליה עומד על כ-12.73 מיליוןים שהיו כ-18.95% מכלל האוכלוסייה באנגליה.

על פי התחזית הצפואה לשנת 2030 יחול גידול עתידי במספרם של הקשישים בגילאי 65 ומעלה לכ-15 מיליוןים. הגידול המשמעותי בשיעור האוכלוסייה המבוגרת באנגליה יגדיל להערכת החברה את הצורך במציאות פתרונות בשוק השירותים לאוכלוסייה הגיל השלישי.

אוכלוסייה זו צפואה לגודל וכמעט להכפיל את עצמה ב-50 השנים הבאות. מתוך אוכלוסייה זו, בני 85+, אשר הינם קהל היעד העיקרי לתחום הפעולות של החברה באנגליה מונים כ-1.7 מיליוןים, וצפויים לגודל בכ-69% בתחום כ-20 שנה, משקפים קצב גידול ממוצע של כ-2.8% בשנה.

لتאריך הדוח, ישנים כ-14,750 בתים אבות רשומים באנגליה עם כ-455 אלפי מיטות. כ-85% מהמיטות הקיימות בשוק מנוהלות על ידי בתים ומוסדות למטרות רווח, מתוכן כ-45% מהמיטות הינו תחת הגדרה של בתים סייעודים (Nursing), וכ-55% תחת הגדרה של בתים כלליים (Residential).

נכון לשנת 2023 הביקוש למיטות סייעודיות השתקם וכמעט חזר לרמתו טרם מגיפת הקורונה ועמד על כ-86.5%. חרב משבר הקורונה ההשפעה על הביקוש העתידי נראהית כמשמעותו והביקוש למיטות צפוי יותר מלהכפיל את עצמו בתחום כ-20 שנה, ביחס כמעט ישיר לגידול באוכלוסיית בני 85+.

בתים אבות באנגליה עובדים תחת רגולציה כבده שמכסה את כל האלמנטים של הפעולות הבתים והתחזוקה שלהם. הגוף הרגולטורי המוביל נקרא "CQC" (Quality Commission).

בגוף זה ועליהם אחריות ישירה לדאגן לכך שהחברה והבתים יפעלו בהתאם לכל התקנות והחוקים המרוביים הרלוונטיים להפעלת בתיה אבות באנגליה.

חוקים ותקנות אלו מכסים בין היתר את התחומים הבאים:

(א) כוח אדם ותהליכי הגיוס של כוח אדם, בריאות וביטחון, איכות הטיפול הנitin, מעקב אחר כל תחום התרופות, תזונה, מידת האפקטיביות של הטיפול ומידת יכולת התגובה של הבתים והארגון לשינויים.

(ב) בנוסף ל-CQC הבתים נבדקים גם על ידי גופים שונים של הרשותות המקומיות, מכבי האש ורשות הבריאות הציבורית - NHS.

4.1.5. השינויים החלים בשוק:

שולוי הרוח בתחום מצוים בירידה בשנים האחרונות וזאת בשל עלייה בהוצאות התפעול מחד וצמצום תמיכה ובססוד ציבורי לדירות המצויים תחת מימון ציבורי. מאידך, העלייה בהוצאות התפעול מושפעת בעיקר מעלייתו של שכר המינימום השנתי. בחודש אפריל 2023, עלה שכר המינימום השנתי מ-9.5 פאונד ל-10.42 פאונד, וצפוי להמשיך לעלות באפריל 2024 ל-11.44 פאונד. קשה להעריך כיצד הדבר ישפיע על רווחיות הבתים בשל עלייה צפואה של הכנסות בהתאם ובגין עלית שכר מינימום זו. בני האבות המושפעים מכח הינם בעיקר אלו הננסכים על מימון ציבורי.

لتאריך אישור הדוח, מקובל לבנות בתים חדשים שכילו כ-60 מיטות בהשוואה לכ-40 מיטות לבתים מ모וצע בעבר. השינוי בגודל הבתים, בשילוב הגברת הרגולציה והתחרות הגברת מוביילה לשינויים בשוק לפחות לתנאים המנוהלים בניהול משפחתי הוילכים ונסגרים. בעולם הרגולטרי החדש יש מקום נרחב יותר לתאגידים בעלי אמצעים ובעלי יכולת לפתח ניהול עבודה ותהליכי ביקורת ואיכות הנדרשים בהתאם לגודל הבתים והתקינה החדשה, כמו גם יכולת השקיע בשיפור הבתים ובשיווק ולהקם בתים עם מספר מיטות רב יותר.

ניתן לראות שעיל אף הקמת בתים חדשים בשנים האחרונות, כמוות המיטות באנגליה נשארה כמעט ללא שינוי. לפי נתוני ה-CQC בשנת 2010 היו בשוק כ-460 אלף מיטות פעילות. נכון למועד הדוח מספר זה נשאר כמעט ללא שינוי ועומד אף הוא על כ-460 אלף מיטות. נתון זה נובע מסגירה מואצת של בתים ישנים ומצויב על חוסר ציפוי בהיקף של מיטות בטוחה הנראאה לעין.

שוק בתיה האבות באנגליה מאופיין בתחרות הולכת וגוברת בין הבתים הקיימים המיעודים לumed סוציאאקונומי ביןוני עד גובה, אשר מביאה לעלייה ברמת בתיה האבות, הן בהיבט איכות המבנים של בתיה האבות, והן בהיבט השירותים המוצעים על ידם לדירות. מידע נוסף על תחרות בתחום הפעולות ראו סעיף 4.1.10 להלן.

4.1.6. מגבלות حقיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעולות:

פעילותה של החברה הכלולה כפופה לדינים השוניים החלים על תחום בתי האבות באנגליה, לרגולטור האחראי בין היתר על תחום בתי האבות באנגליה - CQC, ובכלל זה לחוקים הנוגעים להפעלת בתי אבות.

החוקים הרלוונטיים בתחום הפעולות הינט, בין היתר, כדלקמן :

Health and Social Care Act 2008 (Regulated Activities) Regulations 2014

החוק מסדיר את העקרונות הבסיסיים הנוגעים לכשירות ולתנאי הסף הנדרשים למנהלים ולדיקטורים בחברות המפעילות בתי אבות ומסדיר מנגנוני אחריות בכל הנוגע לתנאים בטיחותיים, פיזיים, התנהגות רואיה כלפי הדיירים וכשירות מנהלים ומטפלים.

Care Quality Commission (Registration) Regulations 2009

החוק מסדיר מנגנוני אחריות, פיקוח, התנהלות פיננסית ואופן הדיווח השוטף ל-CQC. כל בתי האבות למעט אחד (Belmont Care) בהם מחזיקה החברה הכלולה באנגליה רשומים במרשמי ה-CQC כ- "Care home with nursing", כל בתי האבות כפויים לביקורות שוטפות לצורך בדיקת עמידה בדרישות.

4.1.7. **שינויים בהיקף הפעולות בתחום הפעולות וברוחניותו**

במהלך השנים האחרונות ישנים יותר ויוטר גופים המקומיים בתים ורשותות חדשות ברמת גמר מאוד גבוהה המכונים לפלא האוכלוסייה הגבוה ביותר בעלי האמצעים לתשלום פרטי. מגמה זו מעלה את רף המלונות והסטנדרט בענף כולם.

כאמור, עליה בהוצאות התפעול הנגרות בעיקרה מעלייה בשכר המינימום, לצד אי התאמה של המחיר המשולם על ידי הרשות או קושי לגבות יותר בהתאם לעלייה מלוקחות פרטיאים, מוביילים לירידה בשיעורי הרווחיות בשנים האחרונות. מגמה זו צפואה להימשך גם בשנים הקרובות. על פי פרטומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה באנגליה, נכון לאמצע שנת 2021 מספרם ושיעורם של הקשיים בגילאי 65 ומעלה באנגליה המשיך לעלות ומהן כ- 12.7 מיליון שהו כ- 18.95% מכלל האוכלוסייה באנגליה¹⁹. תחזיות גידול האוכלוסין לגילאי 65 ומעלה לא הושפו כמעט כלל בגין מגיפת הקורונה.

התחזית הצפואה ל-50 השנים הבאות היא שמספרם של הקשיים בגילאי 65 ומעלה עתיד לגדול לכ- 20 מיליון בקירוב. הגידול המשמעותי בשיעור האוכלוסייה המבוגרת באנגליה יגדיל להערכת החברה את הצורך למציאת פתרונות בשוק השירותים לאוכלוסיית הגיל השלישי.

4.1.8. **התפתחויות בשוקים של תחומי הפעולות, או שינויים במאפייני הלקחות שלו**²⁰

Laing & Buisson¹⁹

<https://www.statista.com/statistics/375195/gdp->, <http://www.tradingeconomics.com>, <http://www.ons.gov.uk/growth-forecast-uk>²⁰

התוצר המקומי הגולמי נשאר כמעט ללא שינוי עם גידול של כ- 0.1% בשנת 2023 לעומת עלייה של כ- 4% בשנת 2022. בסוף שנת 2023, האבטלה עמדה על 3.8% זהה לرمתה בגובה של כ- 3.7% לסוף שנת 2022. האינפלציה לשנת 2023 ירדה משמעותית מרמתה בשנת 2022 לכ- 4% לעומת כ- 10.1% בהתקופה.

4.1.9. **שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מहותית על תחומי הפעילות**

ענף בתיה האבות אנגליה מאופיין כיום ברמת מחשוב נמוכה יחסית, אשר עתידה להתחדשות מהירה ומתמדת עם כניסה של חברות טכנולוגיות בתחום והטמעתם של פתרונות ייעודיים וכליים טכנולוגיים מודיקים יותר לאבחון וטיפול בעיות בריאותיות העשויים לשפר משמעותית את איכות וטיב רמת התפעול, הייעילות, וההשגחה על הטיפול בבית האבות אנגליה.

בו זמנית, להתחדשות הטכנולוגיות החזויות בתחום הסיוע והבריאות תיתכן השפעה נגדית בהיבט של הביקוש לבתי האבות. התפתחויות טכנולוגיות נוכחות כוללות מיזמים מתחווים השוקדים על פיתוח מערכות ניטור ובקרה על פעילותם של הקשייש ב ביתו. מערכות מתפתחות אלו עשויות לסייע בשיפור איכות חייו והארכת משך חייו של הקשייש בביתו הפרט, ומכאן לדחיה או אף ביטול של הצורך בכניסתו לבית אבות. בכך, התפתחות טכנולוגית יש בכוחה להקטנה מहותית של הביקוש לבתי אבות, על אף הגידול החזוי בביטחון כתוצאה מהגידול באוכלוסייה המבוגרת.

4.1.10. **גורם הצלחה הכספיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם**

לעומת הנהלת החברה קיימים מספר גורמי הצלחה כספיים בתחום הפעילות, אשר המהותיים שביניהם מפורטים להלן :

(1) **מקום הבית** - ישנה חשיבות מכרעת לאזרם בו ממוקם בית האבות, כאשר ישנה העדפה לאזורי שתושביהם הינם מממד סוציאו-כלכלי בינוני-גבוה אשר על פי רוב נושאים במימון השהות באופן פרטי.

(2) **רמת החדרים והשטחים הציבוריים** - לักษות פרטיים יעדיפו בתים מודרניים ברמת גמר מלונאית גבוהה.

(3) **גודל הבית** - בתיה אבות בעלי מספר חדרים רב יותר, הינם בעליים יותר בהיבט התפעול.

(4) **מונייטין רמת השירות והטיפול בבית** - הצלחת בית האבות מושפעת רבות מממציאות הוצאות המטפל, הוצאות הניהולי והוצאות התומך והמפקח.

(5) **שקייפות ועידוד מדידת איכות** - לנוכח יכולת פרסום מידע בראש האינטרנט וזמיןותו של מידע כאמור, לרבות חוות דעת מטעם מקבלים שירותים, ולאחר קיומה של דרישת חוקית, יש צורך להשקיע במערך מידע גלוי ומקיף על הבתים ועידוד בדיקה ודיווח גלוי ל- CQC שבדיקתו גלויה לכל מתעניין וモצגת באתר האינטרנט של החברה.

(6) **השקעה בשיווק** - ישנה חשיבות רבה בשיווק בתי האבות בשני מישורים: שיווק ברמת המקרו - מיתוג ותדמית של הגורם המפעיל את בתי האבות. שיווק ברמת המיקרו - כל בית צריך להיות משוקן בנפרד לסייעתו הקרויה בהתאם לשירותים אותם הוא מספק.

(7) **מחקר שוק נפרד לכל אזור** - בכל אזור קיים ביקוש והיצע שונה בכל הנוגע לסוגי בתי האבות ורמת המחיירים. זיהוי מאפייני הביקוש וההצע הינו בעל חשיבות בהצלחה של בית.

11.1.4. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעולות והשינויים החלים בהם

חסמי כניסה עיקריים:

(1) חסם הכניסה המרכזי הינו הידע הדרוש לתפעול מערך שירות וטיפול סיודי עם מאות עובדים תחת רגולציה כבדה ומאוד הדוקה ומקצועית.

(2) חסם כניסה נוסף נובע מהעלות הגבוהה יחסית של בתי אבות, ובמיוחד למפעלים קטנים וחדים. המגמה ההולכת וגוברת לבתים באיכות גבוהה וכמות דירות מ-50 ומעלה, מעלה את הסכום המינימלי להשקעה בבית אבות יחיד.

חסמי יציאה עיקריים:

(1) במידה ועסק מעוניין שלא להמשיך בהפעלת בית אבות, קיימות עליות סגירה שונות לרבות **תשולמי פיצויים** לעובדים ומציאת מקום מגורים אלטרנטיבי לדירות.

(2) לבעלי בתים ישנים, אשר אינם עומדים בסטנדרט הנדרש ביום, יש לעיתים קושי במציאת קונים לבתים או אלטרנטיבת שימוש פוטנציאלית לבניים.

12.1.4. תחליפים לモצרי תחום הפעולות והשינויים החלים בהם

החלופה העיקרית לשהייה בבית אבות הינה טיפול ביתי - Domestic Care. עיקר השירות נתן באופן של ביקור של מטפל בבית הקישיש.

שינויים והתקדמות בטכנולוגיה, כמו גם הعلاאת המודעות ו מגוון השירותים המספקים לבעלי גיל השלישי (כגון: מטפלות אישיות, שירות ארוות, ציוד עוז לניהול המטבח ושהייה בבית, לחצני מצוקה, אפשרות למקבב וניטור מצב רפואי וכן העלאת נגישות למוסדות שונים), מאפשרים לסייע להישאר בביתו ולדוחות את המעבר לשהייה בתים.

עליה במידעות הממשלה והרשויות המקומיות לרצוץ הקשיים להישאר בתיהם הפרטיים, ונטיחה לצמוך תמיכה וסבירוד בתים אבות שממומנים על ידי הביטוח הלאומי, הרשות המקומית ועל ידי NHS, הביאו את הרשות לתמוך ביצירת וחיזוק השירותים הנחוצים בבית.

4.1.13. מבנה התחרות בתחום הפעולות והשינויים החלים בו

בתיה האבות מתחרים זה בזה בעיקר על בסיס גיאוגרפי, רמת בתיה האבות מבחינה סטנדרט הבנייה, מגוון השירותים ובעיקר במוניטין השירות והטיפול בבית.

בתיה האבות אשר מפעילה החברה הכלולה, מצויים במחוזות ובערים המוגדרים כאזוריים מבוססים יחסית המהווים המשיכה לגורמים הפעילים בענף, ועל כן התחרות הינה רבה וצפואה להמשיך לגדול. למידע נוסף ראו סעיף 4.7 להלן.

4.2.

מוצרים ושירותים בתחום הפעילות

4.2.1. כללי

החברה הכלולה באנגליה מחזיקה ומפעילה שמונה עשר בתיה אבות. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 השקעת החברה בחברה הכלולה באנגליה מסתכמה בכ- 139 מיליון ש"ח.

להלן מידע על תשעה עשר בתי האבות באנגליה:

שם	מקום	הkitmat ha-bayit	תיאור ha-bayit v-sabibuto	הכניות	שיעור bat-kofot ha-duda	הכנסות bat-kofot ha-duda	EBITDA (אלפי ליש"ט)	השקעות teta'arik ha-duda	הבנייה ul shwi ha-nekst	השפעה zkiyot ha-nekst	דיירוג (למודד) (הדו"ח) CQC
Acacia Lodge	Henley on the Thames Oxfordshire	בנית המבנה המועד כ-36 מיל מלודון. כבית אבות מדרני הושלמה בשנת 2010, ובית האבות נפתח לאכלוס בתחילת שנת 2011.	הבית ממוקם בעיר Henley on the Thames, מרכז מלודון. בית האבות מוקם במיקום מרכזי בהנלי ובסמיכות לתחנת הרכבת. שטח הקרקע- כ-2 דונם. תיאור המבנה- הבית בניי מרובע קומוט (כולל קומת הקרקע) המשתרעת על פני כ- 2,400 מ"ר (ברוטו) וכולו 55 חדרי מגורים. בנוסף קיימים מבנה שירותים ציבוריים לבנות ספרייה ובר. כל קומה מיועדת לסוג טיפול - קומה סייעודית, קומה לתאושיגוף וקומה לתאושין נש. הקומה השלישית משמשת כשתיה תפעולי בה מונղת מטבח הראשי, שירות המדרדים, חדרי צוות, חדרי כביסה וכיובי. במבנה קיימות שתי מעליות.	55	97.5% (מתוכם 60% הינם פרטיטים) לקוחות	3,937	1,604	של הנכס והפעלתו בסכומים שאינם מהותיים.	שוויון הנכס אינו מושפע מזכויות בנייה.	Good	
Priory Court	South - West London	הבית מבנה המקורי במשך שנות השמורות של המבנה המקורי, אך עבר שדרוג משמעותי, לפניה עשר שנים, על מנת לתת מענה לצרכים והסטנדרטים שהשתנו עם הזמן. הבית עבר חידוש נוסף וווספה אן בשנת 2010.	הבית ממוקם כ-12 מייל דרום מערבית למטרו לודון באזורי Epsom. תיאור המבנה- המבנה מורכב מ-3 קומות ו- 89 חדרי מגורים לתאושים, לטובלם משיטיון סייעודיים. בנוסף קיימים מבנה שירותים ציבוריים רבים, גינה רחבה ובריכת הידרו.	89	96% (מתוכם 63% הינם פרטיטים) לקוחות	6,926	2,668	של הנכס והפעלתו בסכומים שאינם מהותיים.	שוויון הנכס אינו מושפע מזכויות בנייה.	Good	
Stowfod House	Abingdon, Oxfordshire	הבית נפתח לאכלוס בשנת 2011 ויועד לשמש כבית סיעודי בלבד תוך התאמתו לשרת מטרה זו.	הבית ממוקם ב- Abingdon (פרבר של העיר Oxford). המבנה המקורי מונה כ-7,700 איש. תיאור תרבух- כ-4.25 דונם. תיאור המבנה- בבית שתי קומות בהן 51 חדרים המהווים לשני אגפים: אגף סייעודי ואגף לטוביון סייעודיים. בנוסף, קיימים מבנה שירותים ציבוריים רבים ווינה רחבה.	51	89% (מתוכם 74% הינם פרטיטים) לקוחות	3,340	1,021	של הנכס והפעלתו בסכומים שאינם מהותיים.	שוויון הנכס אינו מושפע מזכויות בנייה.	Good	

CQC	דרוג הדוח (למועד הבדיקה)	השפעת הבניה על שווי הנכס	השיקעות צבויות הدواה	צפויות לתאריך הדוח	EBITDA (באלפי ליש"ט)	הכנסות הדוח בתקופת הדוח (באלפי ליש"ט)	שיעור תפוצה הדוח בתקופת הדוח	ממוצע תפוצה הדוח בתקופת הדוח	מס' מיטות	תיאור הבית וסביבתו	היקיות הבית	מקום	שם
Requires Improvement	Shows improvement required	Shows the value of the property has been reduced due to construction.	Shows the property has been improved.	The property is located in the center of the town.	404	2,842	74.5% (מתוכם 57% הינם פרטיזים)	3.6- 6.3 דונם	60	The house is located in the center of Haslemere town, c-12 miles from Guildford, Surrey. It is a detached house with 3 bedrooms, 2 bathrooms, and a garage. The property is surrounded by residential buildings.	The house was built in the early 1970s. It is a single-story house with a garage. It is located in a residential area with other houses nearby.	Haslemere, Surrey	ChestnutView
Requires Improvement	Shows improvement required	Shows the value of the property has been reduced due to construction.	Shows the property has been improved.	The property is located in the center of the town.	(54)	1,856	73% (מתוכם 44% הינם פרטיזים)	1.3- 5.5 miles from Worcester and Bromsgrove.	39	The house is located in the center of Worcester town, c-5 miles from Bromsgrove. It is a detached house with 3 bedrooms, 2 bathrooms, and a garage. The property is surrounded by residential buildings.	The house was built in the early 1990s. It is a single-story house with a garage. It is located in a residential area with other houses nearby.	Upton-Upon Severn	The Boynes Care Centre
Requires Improvement	Shows improvement required	Shows the value of the property has been reduced due to construction.	Shows the property has been improved.	The property is located in the center of the town.	350	2,505	78% (מתוכם 40% הינם פרטיזים)	4.7- 17 miles from Kidderminster and Birmingham.	58	The house is located in the center of Kidderminster town, c-17 miles from Birmingham. It is a detached house with 3 bedrooms, 2 bathrooms, and a garage. The property is surrounded by residential buildings.	The house was built in the early 1960s. It is a single-story house with a garage. It is located in a residential area with other houses nearby.	Kidderminster	Holmwood
Good	Shows good condition	Shows the value of the property has been reduced due to construction.	Shows the property has been improved.	The property is located in the center of the town.	998	3,678	97% (מתוכם 7% הינם פרטיזים)	2.8- 9.5 miles from Croydon and Albany Lodge.	62	The house is located in the center of Croydon town, c-9.5 miles from Albany Lodge. It is a detached house with 3 bedrooms, 2 bathrooms, and a garage. The property is surrounded by residential buildings.	The house was built in the early 2000s. It is a single-story house with a garage. It is located in a residential area with other houses nearby.	South London	Acacia Care Centre

CQC	דרוג הדוח'ה (למועדן)	השפעת זכויות הנבנה על שווי הנכס	הSKUות צפויות להאריך הדוח	EBITDA (באלפי ליש"ט)	הכנסות הדוח בתקופת הדוח (באלפי ליש"ט)	שיעור תפוצה הדוח במוצע בתקופת הדוח	מס' מיטות	תיאור הבית וסביבתו	היקיות הבית	מקום	שם
Requires Improvement		שווי הנכס אינו מושפע מזכויות בנייה.	תחזוקה שוטפת של הנכס והפעלתו בסכומים שאינם מהותיים.	999	5,245	83.5% (מתוכם 10% הינם ל��חות פרטיטים)	100	הבית ממוקם כ- 7.5 מייל דרומית למרכז לונדון באזור Croydon. הבית ממוקם בסמיכות לשני בתים נוספים של הרשות: Cedar View-Acacia Care Centre שנפתחה לאחרונה. שטח קרקע- כ- 2.7 דונם. תיאור המבנה- בבית 5 קומות בrox 100 חדרים המשתרעים בכמות זהה דיירים סייעודיים ודיירים סייעודיים הסובלים משיכריוון. בנוסף, קיימים בבית שטחים ציבוריים רבים ווינה.	הבית נפתח לאכלוס בשנת 2008 ויועד לשמש כבית אבות סיעודי בלבד תוך התאמתו לשרת מטרה זו.	South London	Albany Lodge
Good		שווי הנכס אינו מושפע מזכויות בנייה.	תחזוקה שוטפת של הנכס והפעלתו בסכומים שאינם מהותיים.	190	1,542	73.5% (מתוכם 72% הינם ל��חות פרטיטים)	37	שטח הקרקע- כ- 11 דונם. תיאור המבנה- בית 3 קומות המכילות 36 יחידאות מגורים המצוידות לתוששי גור. בית האבות הינו היחיד שאינו בית אבות סייעודי בקבואה. בנוסף קיימים בבית שטחים ציבוריים רבים ווינה רחבה.	הבית נבנה במקור בתחלת המאה ה-19, והורחב בשנת 1985.	Bedhampton	Belmont Castle
Good		שווי הנכס אינו מושפע מזכויות בנייה.	תחזוקה שוטפת של הנכס והפעלתו בסכומים שאינם מהותיים.	735	2,719	94.5% (מתוכם 22% הינם ל��חות פרטיטים)	40	הבית ממוקם ב- Surbiton שבדרום מערב לונדון. הבית ממוקם באותו הרובע ובOMICHTOT לשני בתים נוספים: Hamilton House -> House .Southborough Nursing Home 38 קומות המכילות 38 חדרים- 39 מיטות. הבית מתוכחה בשירות לחולים סייעודיים הסובלים משיכריוון. בנוסף קיימים בבית שטחים ציבוריים רבים ווינה רחבה.	הבית נבנה במקור בתחלת המאה ה-20 והורחב מספר פעמים בשנים ה-80 וה-90. הבית שופץ בהרחבה בשנת 2014.	South - West London	Bourne House
Good		שווי הנכס אינו מושפע מזכויות בנייה.	תחזוקה שוטפת של הנכס והפעלתו בסכומים שאינם מהותיים.	826	2,642	93.5% (מתוכם 43% הינם ל��חות פרטיטים)	32	הבית ממוקם ב- Surbiton שבדרום מערב לונדון. שטח הקרקע- כ- 1.6 דונם. תיאור המבנה- בית 3 קומות המכילות 32 חדרים מגורים המשתרעים וחולמים סייעודיים וחולמים סייעודיים הסובלים משיכריוון.	הבית נפתח לאכלוס בשנת 2013 ויועד לשמש כבית אבות סייעודי בלבד תוך התאמתו לשרת מטרה זו.	South - West London	Brook House
Good		שווי הנכס אינו מושפע מזכויות בנייה.	תחזוקה שוטפת של הנכס והפעלתו בסכומים שאינם מהותיים.	1,629	4,335	86.5% (מתוכם 65% הינם ל��חות פרטיטים)	65	הבית ממוקם כ- 10.5 מייל דרומית למרכז לונדון באזור Croydon. הבית ממוקם בסמיכות לשני בתים נוספים של הרשות: Acacia Care-Albany Lodge-Centre 65 קומות בrox 65 חדרים המועדים לשרת וחולמים סייעודיים וחולמים סייעודיים הסובלים משיכריוון.	הבית מודרני שנפתח לאכלוס בחודש מאי 2016 ועוד לשמש כבית אבות סייעודי בלבד תוך התאמתו לשרת מטרה זו.	South London	Cedar View

CQC	ديرוג الدوح (لموعده)	الimpacts على قيمة البناء	ال SKUات المتوقعة في تاريخ الممتلكات	EBITDA (بالإuros)	الدخل في فترة المدة	שיעור تفاصيل في فترة المدة	متوسط في فترة المدة	عدد غرف	بيانات المأوى وبيئته	إنشاء المأوى	الموقع	الاسم
Good	Good	שווי הנכס אינו מושפע מזכויות בנייה.	תחזוקה שוטפת של הנכס והפעלתו בסכומים שאינם מהותיים.	702	2,732	97% (מתוכם 33% לקוחות פרטיים)	39	Surbiton שבדרומן של בראונס. הבית ממוקם באותו הרחוב ובסמיינט לשני בתים נוספים: Southborough Nursing Home - House .Southborough Nursing Home - House . שטח הקרקע- כ- 3.2 דונם. תיאור המבנה- בבית 3 קומות המכילות 38 חדרי מגורים ו- 39- מיטות מתוכן 13 הינם באגף החדש. המינוחות לתושווים לחולמים סייעודים וחולמים סייעודים הסובלים משיטוון.	הבית נבנה בתחילת המאה ה-20. לאחרונה נבנה בבית אגף חדש אשר נפתח לאוכלוס במהלך שנת 2017.	South - West London	Hamilton House	
Requires Improvement	Requires Improvement	שווי הנכס אינו מושפע מזכויות בנייה.	תחזוקה שוטפת של הנכס והפעלתו בסכומים שאינם מהותיים.	1,707	4,376	85% (מתוכם 46% לקוחות פרטיים)	77	Bosham בקרבת עירית Chichester ומייל-ערת בושם הינה עיר קטנה ומונת כ- 4,300 איש עם חנויות וمتוקנים ספרתיים לציבור. שטח הקרקע- כ- 3.0 דונם. תיאור המבנה- בית 3 קומות המכילות 77 חדרים מגורים המשרתים תושבים, חולמים סייעודים וחולמים סייעודים קיימים במבנה שטחים ציבוריים רבים וגינה רחבה.	הבית נפתח לאוכלוס בשנת 2008 והוא משמש כבית אבות סעודי בלבד תוך התאמתו לשרת מטרה זו.	West Sussex	Kings Lodge	
Good	Good	שווי הנכס אינו מושפע מזכויות בנייה.	למעט השקעה חד פעמית פנים במתחית לבית, תחזקה שוטפת של הנכס והפעלתו בסכומים שאינם מהותיים.	1,661	4,732	84% (מתוכם 39% לקוחות פרטיים)	72	Allington Road באזורה כפרי בקצה הצפוני של Southampton שנייה עיר חוף גדולה יחסית המונה מעל ל- 200 אלף תושבים. שטח הקרקע- כ- 9 דונם. תיאור המבנה- בהשלך החודשים האחרונים התקבל אישור להפעלת 24 חמימות הנוסף מעבר ל- 54 מיטות שהיו לתאריך הדוח הקודם. נכון להיום ישן 72 מיטות פעילות המינוחות לתושווים לחולמים סייעודים וחולמים סייעודים הסובלים משיטוון. בנוסף קיימים וחולמים סייעודים בסביבה שטחים ציבוריים רבים וגינה רחבה.	הבית נבנה במקור במהלך המאה ה-19 ושופץ והורחב במהלך שנות השמונים של המאה הקודמת. במהלך 2016 הסתיימה בנייתו של אגף נוסף לבית מטריה להגדילו ב告诉.	Southampton	Oaklands House	

CQC	דרוג הדוו"ח (למועד הבדיקה)	השפעת זכויות הנכס על שווי הבניה	השיקעות צפויות הדוח לתאריך הנכס	EBITDA (באלפי ליש"ט)	הכנסות הדוח בתקופת הדוח (באלפי ליש"ט)	שיעור תפוצה הדוח בתקופת הדוח	ממוצע בתקופת הדוח (מיטות מס' מיטות)	תיאור הבית וסביבתו	היקם הבית	מקום	שם
Good	שרוי הנכס אינו מושפע מזכויות בנייה.	LRH בכוון השקעה משמשותית נכו' לתאריך הדוו"ח, טרם ידוע גובה החשקה הנדרשת. נכו' למועד הדוח - תחזקה שוטפת של הנכס והפעלו' בסכומים שאינם מוחשיים.	804	3,323	94% (мотוכם 30% הינם ל��וחות פרטיטים)	45	Surbiton Shabdroom מערב לונדון. הבית ממוקם באותו הרחוב Broune HouseHamilton House- House Street Krakow- כ- 4.5 דונם.	הבית נבנה בתחילת המאה ה-20 וושאך והותאם לשימוש כבית אבות לפני כשלושים שנה.	South - West London	Southborough Nursing Home ²¹	
Good	שרוי הנכס אינו מושפע מזכויות בנייה.	תחזקה שוטפת של הנכס והפעלו' בסכומים שאינם מוחשיים.	1,207	3,770	89.5% (мотוכם 37% הינם ל��וחות פרטיטים)	56	Petersfield אשר הינה עירה בינוי המונה כ- 15 אלף איש. Street Krakow- כ- 13 דונם.	הבית נבנה במהלך המאה ה-19 וושאך והותאם לשימוש כבית אבות לפני כעשרים שנה. ההרבה האחורה בבית בוצעה בשנת 2008.	Petersfield	Steep House	
Good	שרוי הנכס אינו מושפע מזכויות בנייה.	תחזקה שוטפת של הנכס והפעלו' בסכומים שאינם מוחשיים.	697	3,717	88.5% (мотוכם 46% הינם ל��וחות פרטיטים)	2261	Wootton Bridge בעיר Isle of Wight הממוקם מדרום למלטה האוכלוסייה בווטון ברידג' מונה כ- 3,500 איש. Street Krakow- כ- 4.5 דונם.	לבית שני אגפים – אחד אשר נבנה במהלך המאה ה-19 וושאך והותאם לשימוש כבית אבות לפני כשלושים ארבעים שנה. עם הרבה נספתה שבוצעה לפני כעשרים שנה. בשנת 2008 בוצעה הרבה נספתה של 51 יחידות חדשות (мотוך 89 שקיימות סך הכל בבית).	Wootton Bridge	Solent Grange	

²¹ במהלך שנת 2017 התקבל אישור להרשות את הבית ולבנייה במקום בית בן 66 חדרים מודרניים.

²² בתחילת שנת 2024 הוכשרו עוד 5 חדרים. אחזקוי התפוצה המוצגים לתקופה הימם לסך של 56 מיטות פעילות לתקופת הדוו"ח.

4.2.2. אופן ניהול הפעולות המקצועית השוטפת

כאמור בהתאם להוראות ה嗑סם עם רבד (כמפורט בסעיף 6.7.2 להלן), החברה נותנת שירותים ביחס לניהול המקצועי השוטף של בתיה האבות שנרכשו ושירכשו על ידי החברה הכלולה של החברה.

החל מיום 1 בדצמבר 2013 מכון מר ארנון רובינשטיין, בעלי השליטה בחברה, כמנהל הפעולות המקומי באנגליה.

למידע אודות תנאי כהונתו של מר ארנון רובינשטיין, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה, כמנהל המקומי באנגליה ראו האמור ביחס לתקנה 22 לתקנות בפרק הרביעי לדוח התקופתי להלן.

4.3. שינויים בביקוש וביצוע בתחום הפעולות

לפרטים נוספים התפוצה בכל אחד מבתי האבות באנגליה ראו סעיף 4.2.1 לעיל.

4.4. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים בתחום הפעולות

מאחר ותחום הפעולות הינו השקעה בחברה כלולה הרי שאין לחברת הכנסות שוטפות מתחום הפעולות.

4.5. לקוחות

4.5.1. כלל

נכון לתאריך הדוח, חברות אנגליה המוחזקות על ידי החברה הכלולה כוללות 18 בתים בסך הכל. מחיר השירות נע בין 850 ל-1,850 פאונד לשבוע, ביחס להיקף השירותים הנחוצים והגוף הממן. לתאריך הדוח הרשותות המקומיות באנגליה מסביסדות א' ורק אוכלוסייה בעלת אמצעים מוגבלים וזאת במקרים בהם שערוך הנכסים של המטופל נמוך מכך של 23,000 פאונד.

4.5.2. מאפייני לקוחות

חברות אנגליה המוחזקות על ידי החברה הכלולה מספקות שירותי לאוכלוסייה מבוגרת באזורי קרובים למיקום הבתים. לקוחות החברות באנגליה הינם מבוגרים הנדרשים לשירותי סייעוד ותמייה הסובלים מתחומי גוף נפשית.

באופן כללי, רמת התמיכה המספקת הינה גבוהה. דיררי הבתים מגיעים אליהם לאחר שאינם יכולים לגור בזכות עצמם בתיהם או בתים קרוביהם. ב- The Boynes ניתנים גם שירותי אשפוז ושהייה לסובלים ממחלת הטרשת הנפוצה.

4.5.3. התקשרות עם דיירים

כל דיר, טרם כניסה לדירה, עובר ראיון מול מנהלת הבית בו מעריכים את מצבו הרפואי, עלות הטיפול בו ויכולתו לשלם עלות זו.

כל מועמד עובר תהליך התאמת לבית בו נקבעת רמת התלוות והשירותים הנדרשים בהתאם לטבלה שמספקת על ידי המטה של החברות באנגליה.

לפני הכניסה לבית, עובר כל דייר בכתב תוכנית עבודה מפורטת - Care Plan שבה ניתן פרטים רבים הרלוונטיים לשתייתו של הדייר בבית. בין המפורט: מצבו הרפואי והעדפותיו האישיות לגבי הטיפולים השוטפים והשחיה. תוכנית זו מעודכנת באופן תדיר לארוך כל תקופה שהיא של הדייר.

ההתשרות מול הדיירים הינה בצורת תשלום שהוא שבoui והגביה מתבצעת אחת לחודש וمرة.

במידה והליך פרטי, ההנהלות הכספיות מול מפעיל הבית מנוהלת על ידי הדייר עצמו ממורותיו הכספיים. במידה ואינו יכול לנהל את ענייניו הכספיים ממוֹן לו אפוטרופוס.

במידה והשחות של הדייר ממומנת על ידי הרשותות המקומיות ו/או ה-NHS, דרישה הסכמתם תשלום את העלות השבואי. הרשותות משלמות בד"כ כ 20-25% פחות מצרכנים פרטיים. הסיבות לקבלת תלויות אלו תלויות במיקום הבתים והיכולת הכספיות של האוכלוסייה בסביבת בית האבות והרצון לשמור על יחס עבודה טובים עם הרשותות הרלוונטיות אשר מפנות את רוב הדיירים לבתיהם.

4.5.4. מאפייני סוג התקשרות עיקריים עם הלוקחות

כל דיר חותם על חוזה אישי. החוזה הינו זהה ואחד. בחוזה מפורטים השירותים המזומנים לדיר ומוקור המימון.

היקף השירותים והחייב השבועי ניתנים להערכת מוחודשת בהתאם לנסיבות המשתנות בטיפול הנדרש לדיר/ת.

4.6. שיווק ומכירות של תחומי הפעילות

הmeta של החברות באנגליה אחראי על עיצוב התדמית של החברות באנגליה ושל כל בית בנפרד - תוך שיתוף פעולה עם מנהלי הבתים.

ال לחברות באנגליה מפעילות אתר אינטרנט המעודכן באופן שוטף. לאור הפיזור הגיאוגרפי של הבתים והשינויים הניטרניים, נקבעה מדיניות של פרסום שוטף של הבתים במקומות ועתונים מקומיים, לכל בית בנפרד, בנוסף לשיווק באמצעות מנוע החיפוש העיקרי לבתי אבות באנגליה.

מירב הדיירים, כולל המומנים באופן פרטי, מופנים אל הבתים דרך הרשות המקומיות, בתי החוליםים והמרפאות המקומיות. בכל בית חולים ישנו עובדים סוציאליים, אשר במידה הצורך מפנים את המטופלים שמתחררים משאפו אל בית האבות. מנהלי הבתים אחראים על התפוצה השוטפת של הבתים וקידום קבלת הפניות מהגורמים המקומיים שצוינו לעיל.

4.7. תחרות בתחום הפעולות

4.7.1. כלל

המתחרים העיקריים בהפעלת בתי האבות הינם בתי אבות מקומיים בסמכות. פרט לבתי אבות מתחרים, תחום בתי האבות מתחרה כאמור בפעולות של Domestic Care (טיפול בבית).

يُؤكَد כי חלק מהמקרים ההשפעה של התחרות ניכרת גם בקושי לגיוס כוח אדם לבתי אבות.

בתיה האבות של הקבוצה מקומיים באזורי אטרקטיביים ו עקב כך ישנה תחרות מקומית לכל אחד מן הבתים בכל רמות המחיר.

4.7.2. שיטות עיקריות להתמודדות עם התחרות ומעמדן התחרותי של החברות באנגליה

החברות באנגליה ממצבות את עצמן כספק איכוטי של שירותים לדירות נתמכים, חולי שיטיון וסיעודיים. בתים ישנה אווירה יידידותית ותומכת לדירות ובני משפחותיהם, תוך עמידה בכל הכללים הנוקשים הנדרשים ע"י הרשות השונות. לחברות באנגליה נהלי עבודה ופיקוח מפורטים שמכוודים לדאגה לכך שרמת השירות תהיה גבוהה.

רוב הבתים פועלים תקופה ארוכה באזורי בהם הם מקומיים ונוהנים ממוניטין גבוה. רמת התחרור הינה גבוהה ובהתרמס ליכולות האוכלוסייה המקומית. על פי רוב התחרור פונה לקהל יעד מוגן סוציאו-כלכלי ביןוני עד גבוהה, אך אין מתחרה בתים החדשניים בעלי רמת גימור ובניה גבוהים מאוד ועלות שבועית בהתאם.

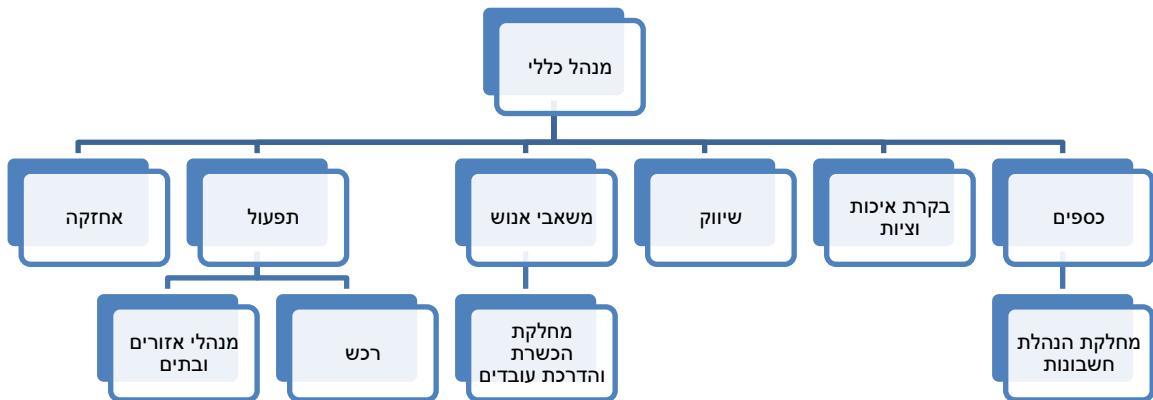
החברות באנגליה מפרסמות מגזינים ועתונים מקומיים ומתקיימת פעילות חברותית לדירות ובני המשפחות הפונות לקהל המקומי.

4.8. רכוש קבוע, מקרקעין וمتankנים

בתקופת הדוח, הרכוש קבוע של החברות באנגליה מתמצה בשמונה עשר בתי אבות כמפורט בסעיף 4.2.1 לעיל.

4.9.1. המבנה הארגוני של תחום הפעולות

נכון לתקופת הדוח החברות באנגליה ניהלו בתחום הפעולות 18 בתים תחת שם המותג Future Care Group ("פיז'יר קייר גראוף").



(*) מנהל החברות באנגליה הינו מר ארנון רובינשטיין. פרטים נוספים ראו סעיף 4.2.2 לעיל.

4.9.2. שינויים מהותיים שחלו בתקופת הדוח

תפוסת החברות באנגליה המשיכה להשתקם כתוצאה מהפגיעה שחוותה בתקופת הקורונה ולרמה של כ-89% לסוף שנת 2023, חוזרת לרמתה לשנת 2019 טרם מגיפת הקורונה.

4.9.3. שינויים מהותיים האפויים בשנה הקרובה

החברות באנגליה החלו בשנת 2020 בתחילת הטמעה רחבה ייקף של מערכות מידע, אשר הסתיימו במהלך השנהurrentה צפוי להמשיך גם לשנת 2024. הטמעת מערכות אלו ממיעיטה בצורה משמעותית את הצורך בשימוש בנייר ומאפשרת לחברת לערוּץ מעקב מסודר כולל ניתוח טרנדים וכן אחר פעילותה בכלל והדיירים בפרט. תהליך ההטמעה הינו ארוך וטומן בחובו סיכוןים תעופולים שונים.

במשך לאמר בסעיפים 4.1.2 ו-4.1.3 אמר ב-9 בינואר 2024 חתמו החברה ורבד (וכן השותפות והשותף הכללי, המוחזקים על ידם בחלוקת שווים, להלן ביחד: "המוכרים") אשר מחזיקים בעלות מלאה בפעילויות בתיה האבות באנגליה באמצעות Care, על מזכר עקרונות (Heads of Terms), הCPF של חתימת הסכם מחייב, עם הרוכש הפוטנציאלי שהינו – למיטב ידיעת החברה – תאגיד זר בעל פעילות קיימת של בתיה אבות באנגליה.

4.9.4. תלות מהותית בעובד מסוים

אין תלות מהותית בעובד מסוים בתחום הפעולות.

4.9.5. תיאור השקעה בהברשות והדרבה

הכשרות והדרכות שוטפות הינן אחד ממרכיבי ההצלחה העיקריים של תחום הפעולות. לחברות הכלולות באנגליה מערכ הכשרה מסודר המפוקח על ידי מנהל תפעול. לעובדים נערכות בחינות רשמיות מטעם משרד הבריאות, בעזרתן מדורגים העובדים בהתאם לרמתם המקצועית.

הדרכת העובדים נעשית באמצעות מחלוקת הדרכה פנים חברתית נוספת לקורסי השלהמה מקצועיים שמסופקים על ידי גורמים חיצוניים, מנהלי הבתים ואנשי מקצועיים ייעודיים בתים עצם. לכל עובד ישנו מעקב צמוד אחר רמת ה漈תו המקצועית ומותאמת לו תכנית אישית לקורסי השלהמה והכשרה שונים.

4.9.6. תיאור כללי של הסכמי העבודה הטבות וטיבט

כלל החזים הינט חזוי העסקה אישיים.

מנהל הבתים ועובד המשרד הראשי מקבלים שכר קבוע שנקבע בהתאם לתפקידם ושבועות התעסוקה השבועיות של כל אחד מהם. עובדי הנהלה הבכירה - כמעט מר ארנון רובינשטיין, מנהלי הבתים וסגניםם נהנים מבונוסים שנתיים בהתאם לביצועי הבתים בפרט והחברה בכלל - בהתאם לתפקיד העובד.

4.9.7. תוכניות התיעילות וקיצוצים שבוצעו או אשר צפויות או מתוכנות להתבצע בעתיד

לא צפויות תוכניות התיעילות.

4.10. מימון

המימון בתחום הפעולות נעשה בעיקר בדרך של נטילת הלוואות מתאגידים בנקאים באנגליה, המיעודות לרכישת נכס ספציפי, כאשר הנכס כאמור משועבד להבטחת פירעון הלוואות וכן מנטילת הלוואות בעליים מהחברה ורביד.

4.10.1. מימון עסקת סנט קלואוד

בתחילת שנת 2020, בוצע מימון חדש להלוואה לסנט קלואוד, באמצעות קבלת הלוואה Non-recourse שנייטה על ידי חברת הרשות באנגליה, שהוקמה לצורך החזקה במישרין בנכס, מתאגיד בנקאי באנגליה (להלן בסעיף זה: "הלוואה החדשה").

כברותה להלוואה החדשה יצירה החברה הכלולה באנגליה שעובדים על נכסיה.

הלוואה החדשה הינה בסך של כ- 16.5 מיליון ליש"ט הנושאת ריבית משתנה בשיעור של 2.3%+ Sonia (נכון למועד הדוח) ובובה הריבית עומד על כ- 2.42%).

על פי תנאי ההלוואה החדשה, חמישה אחוזים מקרן ההלוואה יפרעו כל שנה, במשך חמיש שנים ובתום השנה החמשית תיפרע מלוא יתרת קרן ההלוואה.

הבטוחות שהועמדו לטובת הלוואה החדשה הינן דומות לבטוחות שהועמדו לטובת הלוואה הקודמת וכן שמיירה על יתרת מזומנים של 1 מיליון ליש"ט. תנאי המימון כוללים עמידה באמות מידע פיננסיות כדלקמן:

(1) עמידה ביחס מינוף - היחס בין החוב נטו ל- EBITDA לא יעלה על 5.75 בשנה הראשונה ולאחר מכן יירד באופן מדורג עד ל-5.25 (היחס בפועל ליום 31/12/2023 הינו 3.35).

(2) עמידה ביחס תזרים - היחס בין תזרים המזומנים השנתי לבין ההחזר השנתי של הלוואה (קרן + ריבית) לא יפחத מ- 1.3 (היחס בפועל ליום 31/12/2023 הינו 1.58).

(3) שמיירה על יתרות מזומנים ושווי מזומנים בכל עת בסך שלא יפחத מ- 1 מיליון ליש"ט (היתריה בפועל ליום 31/12/2023 הינה 2.2 מיליון ליש"ט).

(4) עמידה ביחס LTV - היחס בין סך הלוואה לבין שווי הנכסים לא יעלה על 65% (היחס בפועל ליום 31/12/2023 הינו 36%).

4.10.2. מימון עסקת הנלי-

בתחילת 2019 בוצע מימון חדש להלוואה להנלי באמצעות קבלת הלוואה - Non recourse שניטלה על ידי חברת הרשותה באנגליה, שהוקמה לצורך החזקה במישרין בנכס, מתאגיד בנקאי באנגליה(להלן בסעיף זה: "הלוואה החדשה"). כבטיחה להלוואה החדשה יוצרה החברה הכלולה באנגליה שעבודים על נכסיה.

הלוואה החדשה הינה בסך 3.5 מיליון ליש"ט ובריבית בשיעור שנתי קבוע של 3.6%. הסכם הלוואה אשר היה אמור להסתיים במהלך חודש פברואר 2024, הוארך לתקופה של שלושה חודשים לחודש מאי 2024.

במסגרת הסכם הלוואה החדשה החברה לעמוד באמות מידע פיננסיות כדלקמן:

(1) עמידה ביחס מינוף - היחס בין החוב נטו ל- EBITDA לא יעלה על 5.75 (היחס בפועל ליום 31/12/2023 הינו 2.33);

(2) עמידה ביחס תזרים - היחס בין תזרים המזומנים השנתי לבין ההחזר השנתי של הלוואה (קרן + ריבית) לא יפחத מ- 1.3 (היחס בפועל ליום 31/12/2023 הינו 2.91);

(3) שמיירה על יתרות מזומנים ושווי מזומנים בכל עת בסך שלא יפחத מ-200 אלף ליש"ט (היתריה בפועל ליום 31/12/2023 הינה 790 אלפי ליש"ט).

(4) עמידה ב- LTV - היחס בין סך הלוואה לבין שווי הנכסים לא יעלה על 65% (היחס בפועל ליום 31/12/2023 הינו 39%).

למועד הדוח ולתאריך הדוח עומדת החברה הכלולה בכל התנויות הפיננסיות המקוריות דלעיל.

4.10.3 מימון עסקת LRH

ביום 14 בפברואר 2022, התקשרה LRH עם שני תאגידים בנקאים מקומיים, בהסכם מימון חדש ("הסכם המימון החדש") שיעירו תיקון להסכם המימון שהיה קיים עימם המפורט, שתנאיו העיקריים הינם כדלקמן:

(א) המימון חדש בוצע ל-11 בתי אבות בלבד (מתוך 12 בתי אבות שבבעלות LRH), היהות ואינו כולל בית אבות אחד אשר התקבל בגיןו היתר בניה להריסה ובניה מחדש כבית גדול יותר.

(ב) המימון חדש כולל העמדת הלואה חדשה בסך של כ- 35.6 מיליון ליש"ט הנושאת ריבית משתנה בשיעור של Sonia+2.4%²³ ל-3 חודשים ("הלוואה החדשה"). מתוך סך ההלוואה החדשה סך של כ- 34 מיליון ליש"ט ישמש לפירעון ההלוואה הקודמת וכן לתשלוםعمالות ווצאות נלוות לעסקת המימון החדשה והיתרה תהיה פניה לשימוש החופשי של LRH.

(ג) במסגרת הסכם המימון החדש, זכאיות LRH לפנות, במהלך תקופת ההלוואה, לבנקים המומנים להגדלת יתרת ההלוואה עד לסך נוסף של 4.4 מיליון ליש"ט וזאת בכפוף לעמידה בתנאים ובהתאם למנגנון כמפורט בהסכם המימון החדש.

(ד) ההלוואה החדשה יהיה לתקופה של 5 שנים הכוללת תשלום ריבית רבעונית והחזר קרן רבעוני בשיעור של 5% בשנה ויתרת הקרן בתום תקופת ההלוואה.

(ה) הבתווחות שהועמדו ל佗ת ההלוואה החדשה הינו בדומה לבתווחות שהועמדו להלוואה הקודמת, למעט שחרור השעבוד על בית האבות המיועד לבניה מחדש (ראו סעיף ב' לעיל) ולמעט תוספת שעבוד שני על בתיה האבות.

(ו) בתנאי ההלוואה החדשה התחייבה LRH לעמוד במידה מידת פיננסיות, כדלקמן:

(1) **עמידה ביחס מינוף** - היחס בין החוב Neto ל- EBITDA לא יעלה על 5.75 בשנה הראשונה, 5.25 בשנה השנייה ובשנים שלאחר מכן לא יעלה על 5 (היחס בפועל ליום 31/12/2023 הינו 2.97).

(2) **עמידה ביחס ריבית** - היחס EBIT לשלומי ריבית, לא יפחית מ-5.2 בהתאם לתיקון המפורט להלן ביום 21 בדצמבר 2023 שנחתם בעקבות עליית האינפלציה בגין עליית הריבית המשנית (היחס בפועל ליום 31/12/2023 הינו 3.95).

(3) **עמידה ביחס תזרים** - היחס בין תזרים המזומנים לשנתי לבין החזר השנתי של ההלוואה (קרן + ריבית) לא יפחית מ- 1.25 (היחס בפועל ליום 31/12/2023 הינו 2.05).

(4) **עמידה ביחס LTV** - היחס בין סך ההלוואה לבין שווי הנכסים לא יעלה על 60% (היחס בפועל ליום 31/12/2023 הינו 38%).

(5) **בנוסף התחייבה LRH לשמירה**, בכל עת, על יתרת מזומנים בחשבון הבנק שלא תפחת מסך של 2 מיליון ליש"ט (היתרה בפועל ליום 31/12/2023 הינה 4.2 מיליון ליש"ט).

.Sterling Overnight Interbank Average Rate - Sonia .²³

(ז) LRH פועלת להתקשרות בהסכם לקיבוע אחוז הריבית הנקוב בהסכם הלוואה על פני תקופת הלוואה וזאת במטרה להקטין את החשיפה לריבית המשטנה הנקובה וזאת ביחס למלא או חלק ממהלואה.

ביום 21 בדצמבר 2023, התקשרה LRH ביוזמתה עם המלוויים בתיקו להסכם המימון, הכול בעיקרו תיקונים לשתי אמות מידת פיננסיות, כדלקמן:

(1) עמידה ביחס סך EBIT לסך תשומתי ריבית ב-4 רבעונים עוקבים כך שלא יחתה מ-2.5 וזאת חלף עמידה ביחס סך EBIT לתשומתי ריבית שלא יחתה מ-3.

(2) סך השקעה הונית בנכסים ("CAPEX")

(א) ההתחייבות האמורה עמדה לפני התקיקו על כך שסך השקעה הונית לא עולה על 500 אלף ליש"ט בשנה (לא כולל השקעות במערכות מחשוב ומידע). לאחר התקיקו סך השקעה הונית גדול לסך של 675 אלף ליש"ט בשנה

(ב) בשנים 2023 ו-2024 סך השקעה במערכות מחשוב ומידע, לא עולה על 1 מיליון ליש"ט בשנה.

(ג) ההפרש בין תוספת והגריעיה לסך נכסים זכות שימוש, במשך תקופה של 5 שנים לא עולה על 100 אלף ליש"ט.

למועד הדוח ולתאריך אישור הדוח עומדת החברה הכלולה בכל התנויות הפיננסיות המקוריות דלעיל.

4.11. מיסוי

ראו ביאור 19 בדוחות הכספיים המאוחדים וסעיף 6.5.3 להלן.

4.12.

סיכוןים סביבתיים ודרכי ניהול

להערכת החברה ולמועד הדוח, אין סיכוןים סביבתיים אשר יש להם או צפויים להיות להם השפעה מהותית על החברה בתחום פעילות זה. כמו כן מעריכת החברה, כי אין להוראות הדין בתחום אייקות הסביבה השלכיות מהותיות על החברה בתחום הפעולות לרבות על השקעות הונית, הרווח והמעמד התחרותי של החברה ולא ידוע על כל הגבלות החלות על פעילותה בשל הוראות הדין בתחום אייקות הסביבה. לפיכך, להערכת החברה לא קיימת לחשיפה מהותית בהקשר זה ונכוון למועד הדוח אין לחברה מדיניות מוגדרת לניהול סיכוןים סביבתיים, ככל ויהיו.

4.13.

הסכמים מהותיים

לחברות באנגליה שיטופי פעולה עם הרשותות השונות, אך אין מדובר בהתקשרות בהסכםים פורמליים עם גופים אלו.

למידע אודות התקשרות החברה עם רבד ראו סעיף 6.7.2 להלן.

למידע אודות התקשרות בהסכם לרכישת בית האבות בהנלי ראו באור 8(ה') לדוחות הכספיים.

למייד אודות התקשרות בהסכם לרכישת בתי אבות - סנט קלאוד (חמישה בתי אבות הממוקמים בלונדון וסביבתה, אוקספורד וורצ'סטר) ראו באור 8(ה') לדוחות הכספיים.

למייד אודות התקשרות בהסכם לרכישת בתי אבות - LRH (שלושה עשר בתי אבות הממוקמים בלונדון וסביבתה, ודרום אנגליה) ראו ביאור 8(ה') לדוחות הכספיים.

4.14. הסכמי שיתוף פעולה

לחברות באנגליה שיתופי פעולה עם הרשויות השונות, אך היא אינה חתומה על הסכמים פורמליים עם גופים אלו.

4.15. עדדים ואסטרטגייה עסקית

היעדים והאסטרטגייה העסקית הינם פועל יוצא של השתכלותו או אי השתכלותו של מזכר ההבנות שנחתם ביום 9 בינואר 2024 כמפורט בסעיף 4.1.3 לעיל.
כמו כן, ראו סעיף 6.9 להלן.

תחום פעילות "אחר"

.5.

מידע כללי על התחום

.5.1

תחום המוכר בדוחות הכספיים של החברה כמגזר "אחר" כולל את השקעות החברה בחברות כלולות, אשר לאור היקפן נכוון למועד הדוח, איןן עלות כדי תחום פעילות.

להלן עיקרי ההשקעות בחברות הכלולות:

(1) החזקה במלוא הון מנויותה של הרפז, המחזיקה בכ- 42% משותפות אשר הינה הבעלים של 50% מפרויקט בפראג שבצ'כיה, ממפורט בסעיף 5.2.2 להלן. החזקות הרפז כאמור מסווגות בדוחות הכספיים כהשקעות בשותפות כלולה. בשנת 2019 נפרעה כל יתרת ההצלאות והפעולות בפרויקט הסתיימה ממפורט בביורו 8ד' לדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

(2) החזקה במלוא הון מנויותה של יצלף, המחזיקה בזכויות בשטחים מסחריים במרכז המסקי בית גיל הזהב ת"א, המיועדים להשכלה לצדדים שלישיים, הנכללים בתחום פעילות זה.

(3) עד חודש יוני 2022, החזקה בכ- 10.93% מהון המניות המונפק של רבד, חברת העוסקת בהשקעה בנדל"ן מניב במערב אירופה ובישראל, בייזום נדל"ן בישראל, וכן מחזיקה ביתרת 50% בשותפות, המחזיקה בתתי אבות סייעודיים באנגליה, כאמור בסעיף 1.1.3 לעיל.

ביום 3 במאי 2022, התקשרה החברה ביחד עם תאגידים בשליטת מר יונל כהן, מבעלי השליטה בחברה ועם תאגידים בשליטת מר אייציק עוז ומר אלי ספרר - צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או למני מבعلي השליטה בה (להלן ביחיד - "המודריס") בהסכם מותנה עם שני רוכשים - צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לב בעלי השליטה בה (להלן ביחיד - "הרוכשים") למכירת כלל החזקות המוכרים בחברת רבד, המהוות כ- 62% מהון המניות של רבד. הסכם המכור הותנה בתנאים מתלימים וביניהם, חלוקת דיבידנד לבבעלי המניות ברבד בסך של 70 מיליון ש"ח (קודם להשלמת עסקת המכירה כאמור), וכן קבלת אישורי בנקים אשר העמידו הלואות לרבד. ביום 28 ביוני 2022, הושלמה העסקה, כאשר החברה קיבלה בתמורה להחזקותה בשיעור של כ- 10.93% קיבלה סך של כ- 7.6 מיליון ש"ח כחלוקת לדיבידנד שהולך על ידי רבד קודם להשלמת העסקה וכן סך נוספים של כ- 27.5 מיליון ש".ה החברה רשמה רווח (מהמכירה ומחלוקת הדיבידנד כאמור לעיל) בסך של כ- 6 מיליון ש"

פעילות החברה בתחום פעילות "אחר"

.5.2

פעילות החברה בתחום זה מתבצעת באמצעות החברה והחברות הרפז ויצלף.

להלן יובא פירוט אוזות השקעות החברה בתחום פעילות זה:

5.2.1 הרפז

למועד הדוח אין השקעות פעילות בחברת הרפז. בשנים האחרונות ועד לשנת 2019 השקעת הרפז היחידה הייתה בميزם להקמת פרויקט מגוריים למכירה בפראג, צ'כיה.

5.2.2. החזקת שטחים מסחריים במרכז המסחרי בית גיל הזהב ת"א (לרובות באמצעות יצלף)

והשכרתם לצדים שלישיים

החברה ויצלף מחזיקות בשטחים במרכז המסחרי בבית גיל הזהב תל אביב, המושכרים לצדים שלישיים שונים בהתאם להסכמי שכירות בלתי מוגנת שנחתמו עתה ובתמורה לדמי שכירות שנתתיים המסתכנים לסך כולל (חלוקת של החברה בלבד) של כ- 2.4 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2019, רכשה יצלף יחד עם קופטש שטח של כ- 1,975 מ"ר מצד ג' בתמורה לסהך כולל של 21,625 אלף ש"ח, כאשר חלקה של יצלף ברכישה עמד על 56.68% (וככל בשטחים אשר פורטו לעיל). בד בבד עם הרכישה, הושכר שטח זה לדואר ישראל לתקופה בת 5 שנים עם אופציית הראה.

ביום 31 באוקטובר 2022, זכתה החברה והשותף להחזקה בבניין בית גיל הזהב (קופטש) במסגרת הליך הזמנה להצעה הצעות שפרנסם בנק לאומי לישראל בע"מ ("בנק לאומי") לרכישת זכויות בנק לאומי בשטחים במרכז המסחרי בבית גיל הזהב הכלולים כ- 110 מ"ר בקומת מרתק, כ- 211 מ"ר בקומת הקרקע וככ- 280 מ"ר בקומת הראשונה וזאת בתמורה לסהך של כ – 18.5 מיליון ש"ח (חלוקת של החברה 80% ומסתכם לכ- 15 מיליון ש"ח. במהלך חודש דצמבר 2022, הושלמה העסקה ושולמה התמורה באמצעות העצמיים של החברה.

מידע הנוגע לפעולות החברה בכללותה

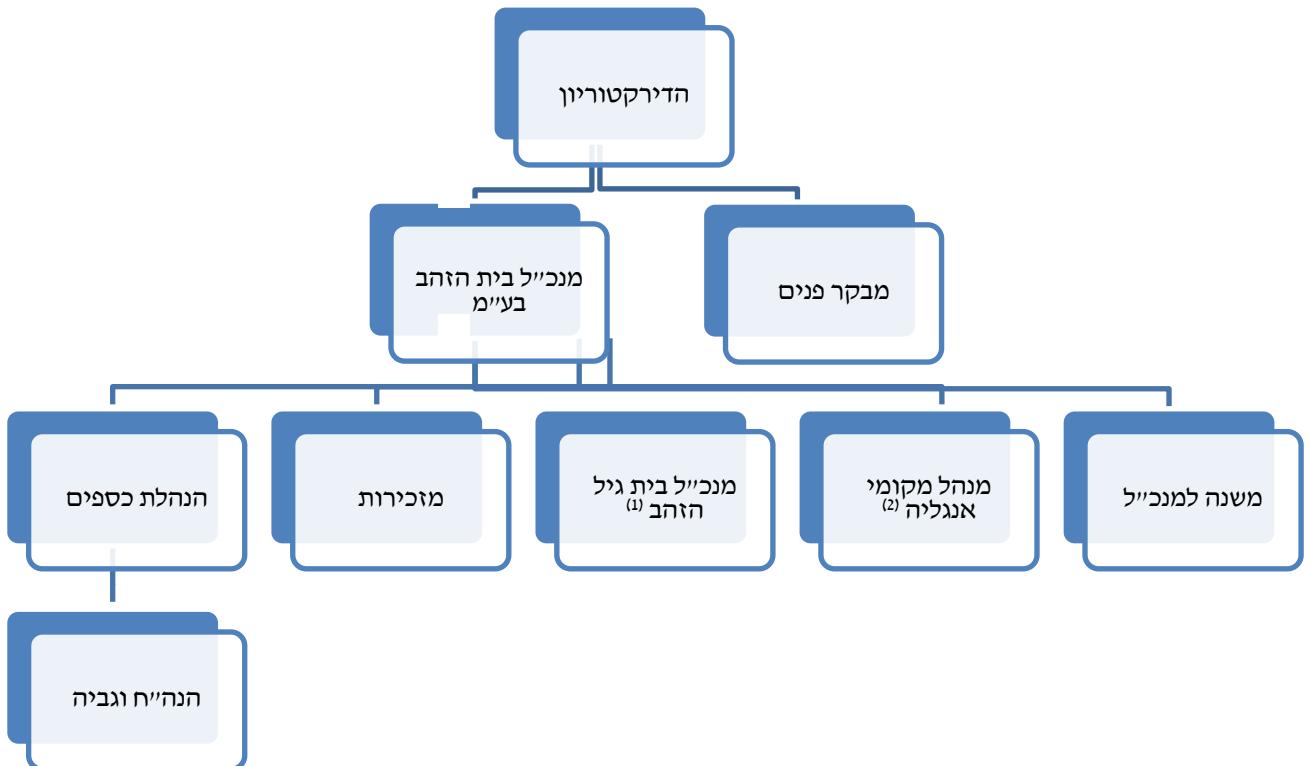
.6.

הוּ אֲנוֹשִׁי – מידע הנוגע לפעולות החברה בכללותה

.6.1.

להלן תרשימים המבנה הארגוני של הקבוצה:

.6.1.1.



⁽¹⁾ מנכ"ל בית גיל הזהב ת"א אמונה על ניהול מחלקות שונות הקיימות בבית גיל הזהב ת"א ובכללן מחלקה מכירות, מחלקה שיווק, מחלקה תרבות, מחלקה אחזקת, מחלקה משק, המחלקה הסיעודית, מחלקה רוחחה מחלקת הנהלת חשבונות וגביהה מديירים ועוד.

⁽²⁾ למידע אודות מינוי מר ארנון רובינשטיין למנהל מקומי באנגליה ראו סעיף 4.2.2 לעיל וכן ראו המבנה הארגוני של תחום בתים אבות סייעודיים באנגליה בסעיף 4.9.1 לעיל.

6.1.2. מבנה ארגוני

בהנהלה הבכירה של הקבוצה מכהנים יו"ר הדירקטוריון, המנכ"ל, מנכ"ל בית גיל הזוחב ת"א, מנהל פעילות מקומי באנגליה (המשויכת לפועלות כמפורט בסעיף 4.9.1 לעיל), החשבת הראשית של החברה ומשנה למנכ"ל. הנושאים בתפקידים אלו הינם מקבלי החלטות לגבי מדיניותה של הקבוצה וכלל פעילותה ברמת הנהלה ובכפיפות לדירקטוריון.

לקבוצה אין תלות מהותית בעובד מסוים.

6.1.3. להלן מצבת העובדים של הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר של השנים 2023 – 2022 וסמן

لتאריך אישור הדוח:

31.12.2022	31.12.2023	בסמוך לתאריך הדוח	
15	15	15	הנהלה
7	5	5	שיווק ומכירות
128	100	103	תפעול
150	115	118	סה"כ

השינויי במצבה כה האדם ליום 31 בדצמבר 2023 ובסמוך לתאריך הדוח, נובע מכח שבועות 30 בנובמבר 2023 הושלמה העסקה למכירת חברת שבעת הכוכבים כמפורט בסעיף 3.2.2 לעיל.

6.1.4. השקעות התאגיד בהכשרות והדרכות

הקבוצה מקיימת הכשרות והדרכות לעובדייה בהתאם לתפקיד העובד וצרבי הקבוצה.

6.1.5. תכניות תגמול עובדים

הקבוצה נהגת מיידי שנה לחלק מענקים לעובדים בתגמול ישיר למאם או פרויקט מיוחד שעשו. המענקים אינם ניתנים במועד קבוע ואינם חלק מתנאי העסקה של העובדים. המענקים ניתנים בהתאם לתפקיד ולדרגת העובד ומגיעים במקרה הגבוה ביותר לסכום השווה עד שיש משכורות חודשיות לעובד. כמו כן, הקבוצה נהגת לתרمز את עובדייה ולתת עמלת לעובד שמנעה דיריר לבתי הדיור המוגן. אנשי המכירות של הקבוצה מקבלים עמלות בגין מכירות נוספות בסך לשכר הבסיס, כאשר עמלות אלה נחשות לחלק מהשכר.

6.1.6. הסכמי העסקה

עובדיה הקבוצה שאינם עובדי הנהלה בכירה, אינם קשורים בחוזי העסקה ותנאי העבודה שלהם כוללים את מרכיבי השכר ברוטו לשעת עבודה (לעובדים שעתיים) או לחודש (לעובדים חודשיים), בכפוף לתוספות היוקר. העובדים זכאים לתשלום בגין שעות נוספות (להוציא עובדים בכירים בתפקידים ניהול ניהול אשר שכרים גלובלי), ימי מלחמה וחופשה ודמי הבראה קבוע בחוק. בנוסף מופרשים לעובדים תגמולים בשיעור של 6.5%, אבדן כושר עבודה עד שיעור של 1.5% (מוותנה בNICHI של 6.0% תגמולים משכר העובד) ופייצויים בשיעור הקבוע בחוק.

עובדים המועסקים במשמרות זכאים לתוספות בהתאם לסוג המשמרת והתקpid. עובדי המכירות מקבלים מדי חדש עמלות משתנות התלוויות בהיקף המכירות וזאת בנוסף לשכרים החודשי ולתוספות המפורטות לעיל, ועמלות אלה נחשות חלק מהשכר לצורך פיצויים.

על עובדי הקבוצה לא חלים הסכמים קיבוציים, למעט הוראות הסכמים קיבוציים החלים על התאגיד ועובדיו מכוח צווי הרחבת החלים על כלל העובדים והמעבידים בישראל.

6.1.7. עובדי הנהלה הבכירה

עובדיה הנהלה הבכירה של הקבוצה מועסקים בחזים אישיים הכלולים ביטוח מנהלים, קרן השתלמאות, החזר הוצאות ורכיב צמוד או בהסכם ניהול. למידע בדבר תנאי הסכמים וgemäß נושא המשרה הבכירה של החברה ראו תקנה 21 בפרק הרביעי (פרטים נוספים על החברה) לדוח תקופתי זה.

6.2. הון חוזר - מידע הנוגע לפעילויות החברה בכללות

6.2.1. הרכב ההון חוזר של החברה וגרעונו בהון חוזר

הרכב ההון חוזר של החברה כולל:

נכסים שוטפים הכלולים בעיקר מזומנים ושוויי מזומנים, והשקלות בניריות ערך סחירים. הנכסים השוטפים מסתכמים ליום 31 בדצמבר 2023 בסך כולל של 181,541 אלפי ש"ח.

התchiafibiotot שוטפות ליום 31 בדצמבר 2023 הינו בסך של כ- 108,800 אלפי ש"ח אשר כ- 25% מהן הינם פיקדונות מדירירים.

מתוך התchiafibiotot השוטפות של החברה סך של כ- 21,220 אלפי ש"ח הינם התchiafibiotot לרשותות המס בגין עסקת מכירת בית שבעה כוכבים.

יתרת הפיקדונות לדירירים מוצגת כהתchiafibiotot שוטפת בסך של 26,858 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023.

לאור האמור לעיל לחברת הון חוזר חיובי המסתכם ליום 31 בדצמבר 2023 בסך של 72,733 אלפי ש"ח (לא פיקדונות הון חוזר חיובי – 99,951 אלפי ש"ח)

בעבר נהגה החברה לרשותם את התchiafibiotot בגין פיקדונות דירירים על בסיס אקטוארי בערך נוכחי ולסוג חלק מהן לטוווח השוטף על בסיס אקטוארי כהתchiafibiotot לפירעון, זאת מאחר ומהודל העסקי בו פועלת החברה מבוסס על אקטואරיה של משך שהות הדירירים ולא תחת הנהחה שימושית כל הפיקדונות תתרחש ברגע אחד. ניסיונה רב הטעים של החברה מצבע על קצב תחלופת דירירים דומה מידישנה וchnה הנגור מתחלת הייתה הדירירים בדיור המוגן. לדעת החברה כללי IFRS בקשר להציגת הפיקדונות כהתchiafibiotot שוטפת אינה משקפת את המודל הכלכלי והמציאות בה פועלת החברה ומעוותת את הצגת ההון חוזר.

בהתאם להערכות כליליות של החברה, המتبسطות על הנחה של שיעור תחלופה של בין 10%-14% בשנה ועל ההנחה שתמהיל מסלולי החזויים של הדיירים העוזבים יהיה דומה לתמהיל המוצע של כלל הדיירים וכן דומה ליתרת הפיקדון הממוצעת בכל סוג מסלול, החברה מעריכה כי בשנת 2024 היא צריכה להשיב פיקדונות לדירות ולירושיהם בסך של כ- 3 מיליון ש"ח.

יודגש כי המספרים על פיהם בוצעו הערכות אינט מבורקרים ומדובר בהערכות כליליות בלבד.

ازהרה בגין מידע צופה פני עתיד: **ההערכות שביצעה החברה עליהם הتبسط שיעור העזיבה / התחלופה של הדיירים, הינו מידע צופה פני עתיד, בהגדתו בחוק ניירות ערך. שיעור העזיבה / התחלופה של הדיירים בפועל, עשוי להיות שונה וההערכה עשויה לא להתקיים אם יתקיים מיגורמי הסיכון המנוים בסעיף 6.10 להלן, ובכל שיחול שינוי מהותי בתמהיל המסלולים, בתוחלת השהייה של הדיירים ו/או במצב הביריאוטי של הדיירים.**

6.2.2. ההון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים אינו שונה מההון החוזר המוצג על פי דוחותיה הכספיים של החברה.

השקעות כספי החברה - מידע הנוגע לפעילויות החברה בכללותה

.6.3

להלן פרטים בדבר תיק ניירות הערך של החברה:

<u>נכסים ליום (באלפי ש"ח)</u>		
<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
5,390	3,000	אג"ח קונצראני צמוד
3,270	1,641	אג"ח קונצראני לא צמוד
7,942	5,675	אג"ח ממשלתי ש"ח
4,544	2,307	אג"ח ממשלתי צמוד
3,207	2,632	מניות
24,353	15,256	סה"כ

השינויים ב יתרות ליום 31 בדצמבר 2023, נובע מכך שביום 5 בדצמבר 2023 הושלמה העסקה למכירת חברת שבעת הכוכבים כמפורט בסעיף 3.2.2 לעיל ובהתאם, התקבלו בחברה מזומנים בסך של כ- 170 מיליון ש"ח.

למידע אודות השקעות חברות כלולות ראו סעיף 5.2 לעיל לעניין תחום פעילות "אחר" אשר בו נכלל תיאור לגבי השקעות חברות כלולות.

מימון - מידע הנוגע לפעילויות החברה בכללותה

.6.4

מקורות המימון של הקבוצה מתבססים בעיקר על הלוואות מתאגיד בנקאי, גiros אגרות חוב בהנפקות לציבור ופיקדונות מדירות. בפועל התוועטה מקורות המימון העיקריים של הקבוצה הם הרווחיות התפעולית בתוספת ההפרש שבין סכומי הפיקדונות שנתקבלו לכלכלי הפיקדונות שנפרעו.

למידע אודות הלוואות שנטלו חברות בתחום בתא אבות סייעודיים באנגליה ראו סעיף 4.10 לעיל.

(א) שיעור הריבית הממוצעת והריבית האפקטיבית

שנת 2023				
ריבית אפקטיבית		ריבית ממוצעת		
הלוואות לזמן קצר	הלוואות לזמן ארוך	הלוואות לזמן קצר	הלוואות לזמן ארוך	
				מקורות בנקאים
	אין			אגרות חוב (סדרה ג')
				אגרות חוב (סדרה ד')

שנת 2022				
ריבית אפקטיבית		ריבית ממוצעת		
הלוואות לזמן קצר	הלוואות לזמן ארוך	הלוואות לזמן קצר	הלוואות לזמן ארוך	
5.96%-5.88%		פריים +1% 1.12%		מקורות בנקאים
3.45%	אין	3.55%		אגרות חוב (סדרה ג')
3.60%		3.13% – 3/6/2020 (3.38%)		אגרות חוב (סדרה ד')

(ב) מגבלות אשראי

למעט כמפורט בסעיף (ה) להלן, לעניין התקשרות עם בנק הפעלים בע"מ, לקבוצה לא נקבעו מגבלות בקבלת אשראי.

(ג) אשראי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים ועד לתאריך הדוחות

בתקופה שבין ה-31 בדצמבר 2023 ועד לתאריך הדוח, לא נתקבל אשראי נוסף.

(ד) דירוג אשראי

ביום 1 ביולי 2014, קבעה Standard & Poor's Maalot, שהינה חברת דירוג שקיבלה את אישור הממונה על שוק ההון במשרד האוצר ("חברה המדרגת"), דירוג BBB+.

ביום 29 במאי 2018 עדכנה החברה המדרגת את דירוג האשראי של החברה, מדירוג (BBB+) לדירוג (A). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 במאי 2018 (מספר אסמכתא : 052585-01-01).

ביום 3 ביוני 2020, עדכנה החברה המדרגת את דירוג האשראי של החברה, לדירוג (BBB+) עם תחזית שלילית בשל היכלשות בביטחונות התפעוליים בהשפעת מגפת הקורונה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 ביוני 2020 (מספר

asmcata : 057246-01-01-2020). בעקבות הורדת הדירוג, עלה שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ב- 0.25%, החל ממועד הורדת הדירוג.

ביום 14 באוקטובר 2020, ניתן על ידי החברה המדרגת דירוג אשראי לאגרות החוב (סדרה ג') אגב הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ג'), לדירוג (BBB+) עם תחזית שלילית בשל אי וודאות רבה לגבי התפתחות מגפת הקורונה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 14 באוקטובר 2020 (מס' asmcta : 112107-01-2020).

ביום 3 ביוני 2021, עדכנה החברה המדרגת את דירוג האשראי של החברה, לדירוג (BBB+) עם תחזית יציבה בשל התוצאות השפעות מגפת הקורונה על פעילות החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 ביוני 2021 (מס' asmcta : 035158-01-2021).

ביום 12 ביוני 2022, פרסמה אס אנד פי גלובל רייטינגים מעלות בע"מ אישור דירוג לחברה BBB+ ועדכו תחזית הדירוג ליציבה על רקע התוצאות השפעות מגפת הקורונה על פעילות החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 ביוני 2022 (מס' asmcta : 072568-01-2022).

ביום 7 ביוני 2023, הודיעה Maalot S&P Global Ratings על אישור דירוג מנפיק (i) BBB+(ii) וזאת לאור תחזית יציבה וכן על העלאת דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור מדירוג (iii) BBB+ לדירוג (-i) A (החל מיום 7 ביוני 2023 ("**מועד העלאת הדירוג**") וזאת בעקבות קיטון החוב של החברה. בהתאם, ולאור תנאי אגרות החוב (סדרה ד') החל עדכון בשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה כך שהחל ממועד העלאת הדירוג פחת שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ד') ב- 0.25%.

לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור ראו סעיפים 15.1.7 ו- 15.2.7 לדוח הדיקטוריון להלן.

(ה) מסגרת אשראי שהועמדה על ידי בנק הפועלים בע"מ ("בנה" פ') ונוצאה במלואה

ביום 6 במאי 2009 אישר בנה"פ את הסכמו להקצת מסגרת אשראי בסך של 65 מיליון ש"ח בתקופה שבין השנים 2009-2012 ("הhaloah"), בפרישה לתקופה ארוכה (12 שנה מיום המשיכה) כך שמועד פירעון halooah האחרון יחול בשנת 2024.

halooah תישא ריבית בשיעור השווה לריבית הסיטונאית הנקבעת ע"י בנה"פ מפעם לפעם ומשמשת בסיס לקביעת הריבית באותו סוג לתקופות דומות ולסקומים בסדר גודל זהה בצווף 2%. halooah תילקח בריבית משתנה על בסיס ריבית פרימיום. החברה תהיה רשאית בכל שלב, או לפני או אחרי לקיחת halooah, להמיר אותה להלוואה צמודה למדד על בסיס אותו המרווח מהריבית הסיטונאית שצמודה למדד.

החל משנת 2012 נמשך מלא סכום מסגרת האשראי.

החברה העמידה בטחנות הכלולים שעבוד שוטף כלליא ללא הגבלה בסכום על נכסים יclf' והחברה, שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על הזכיות בבניין בית גיל הזהב ת"א, לרבות מתן התcheinויות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה ולא הגבלה בסכום לטובת הבנק מיד עם רישום בניין בית גיל הזהב ת"א כבית משותף, שעבוד זכויות חוזיות על פי הסכם השכירות עם קופטש (ראו סעיף 6.7.1 להלן) הסכמי שכירות והסכםים אחרים, ערביות הדדיות בין יclf' לבין החברה והcheinויות בלתי חוזרת לעמידה בתניניות פיננסיות

וחתчиיביות נוספות, בקשר עם החלטת שליטה בחברה, איסור על יצירת שעבודים ומטען ערביות, שמירה על הנכסים המשועבדים ועריכת ביטוח וכיווץ באלה.

בהתאם לכתב התchiיבות שנחתם על ידי החברה לטובת בנה"פ, התchiיבת החברה, בין היתר, כי אם וככל שסכום ההלוואה שנמשכה בפועל על ידי החברה בלבד עם ההלוואה שניתלה בפועל, יעמוד על 20 מיליון ש"ח ויותר, יחולו על החברה תנויות פיננסיות.

במהלך שנת 2020 נחתם כתוב התchiיבות חדש לטובת בנק הפועלים אשר ביטל את כתבי התchiיבות שנחתמו על ידי החברה לטובת בנק הפועלים והוחלף בכתב התchiיבות חדש, על פיו התchiיבת החברה ששיעור ההון העצמי מס' המזון לא יפחט בכלל עד מ- 20% ומס' של 150,000,000 ש"ח, וכן היחס בין החוב הפיננסי נטו של בית הזהב ויצף ובתוספת יתרת פקודות דירות, לבין שווי הבית בשלמות לא עולה בכלל עד מ- 75 %.

לפרטים בדבר התנויות פיננסיות החלות על החברה כתוצאה מהענקת אגרות החוב (סדרות ג' ו-ד') ראו סעיף 15 לדוח הדירקטוריון.

החברה התchiיבת, בין היתר, כי רק אם תעמוד בהtanיות הפיננסיות ובתחчиיבות כלפי בנה"פ תהא רשאית לחלק ו/או תשלום דיבידנדים לבני המניות ("התנויות הפיננסיות").לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4.4 לעיל.

لتאריך הדוח הקבוצה עומדת בהתחчиיבותית דלעיל ובהtanיות הפיננסיות.

(ו) בטבלה להלן יובאו פרטי אודוט ניצול מסגרת האשראי שהועמדה על ידי בנה"פ לחברת:

<u>התchiיבויות/ בטוחות נוספות/ מעבר לאלו הקבועות על פי מסגרת האשראי</u>	<u>ריבית, הצמדה ומועד פירעון</u>	<u>סכום ההלוואה</u>	<u>הלוואה</u>	<u>מועד נטילת הלוואה</u>
אין	נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרוחק בשיעור של 1.12% (נכון ליום 31.12.2022 - שיעור ריבית (7.37%) ועומדת לפירעון החל ממועד דצמבר 2012 ב- 24-تشולם חצי שנתיים.	8 מיליון ש"ח יצוין כי ליום 31.12.2023 ההלוואה הבלתי מסולקת הינה כ- 0.4 מיליון ש"ח.	בית הזהב	<u>יוני 2012</u>
אין	נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרוחק בשיעור של 1.05% (נכון ליום 31.12.2022 - שיעור ריבית (7.3%) ועומדת לפירעון החל ממועד מרץ 2013 ב- 24-תשולם חצי שנתיים.	42 מיליון ש"ח יצוין כי ליום 31.12.2023 ההלוואה הבלתי מסולקת הינה כ- 4.5 מיליון ש"ח	בית הזהב	<u>ספטמבר 2012</u>
		50 מיליון ש"ח יצוין כי ליום 31.12.2023 הבלתי מסולקת של ההלוואות דלעיל הינה 5 מיליון ש"ח	סה"כ	

(ז) אשראי בר דיווח

מגבלות נוספות החולות על התאגיד	Cross Default	מנגנון מידת פיננסיות	אמות מידת ההצמדה	בטוחות שהועמדן לטובת המלואה	מנגנון ההצמדה	הריבית המשולמת	לוח סילוקין	תכלית הלוואה	היקף ההלוואה (אלפי ש"ח)	מאפייני הملואה	שם הלואה	מס'ז'
				ראו סעיף 6.4(ה) לעיל בנוגע למסגרת האישrai שהועמדנה על ידי בנק הפעלים	פריים	ריבית שנתנית בשיעור של פריים בתוספת מרווה של 1.12%	ראו סעיף 6.4(א) לעיל	לשימוש של החברה	8,000		החברה/ לא יעוד לפרויקט ספציפי	.1.
					פריים	ריבית שנתנית בשיעור של פריים בתוספת מרווה של 1.05%			42,000			.2

(ח) אשראי בר דיוקן (המשך)

(ז) בחודש אפריל 2020 התקשרו החברה והחברה הבת יצלפ"י עם בנק הפעלים בהסכם להעמדת מסגרת אשראי של עד 40 מיליון ש"ח לטובת העמדת ערבות בנקאיות לדירות בבית גיל הזהב ת"א, כנדרש לפי חוק הדיור המוגן. בחודש אוקטובר 2021, הופחתה מסגרת האשראי לסך של 25 מיליון ש"ח, ונכון ליום 31 בדצמבר 2023 נوصل סך של כ-25 מיליון ש"ח מtower מסגרת האשראי.

בד בבד, התקשרו חברות הבת יצלפ' עם בנק הפעלים בכתב התchiebot חדש כולל התנויות פיננסיות מעודכנות, כדלקמן:

בית גיל הזהב ת"א	
20% מסך המזון ומסך של 150 מיליון ש"ח	הון עצמי מינימלי
לא עולה על 75%	יחס חוב לשווי הבית ²⁴

6.5.

6.5.1. למידע אודות המשך על פעילות הקבוצה ראו באור 19 לדוחות הכספיים של החברה.

6.5.2. **פסקת בית המשפט העליון לעניין אי תחולת פטור מע"מ על שכירות בדירות מוגן**
בחודש מרס 2012, ניתנה החלטת בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק (להלן בסעיף זה: "בית המשפט") בעטירה שהוגשה על ידי עמותת דيري הדיר המוגן בישראל שעניינה בשאלת האם שירותי דיור מוגן חייבים במסعر מסוים או זכאים לפטור בעסקת שכירות ("העתירה"). בית המשפט דחה את העטירה וקבע כי התשלומים המשתלמים על ידי הדיר מחויבים במלואם במע"מ.

חוות דעת שנערכה לביקורת החברה ואשר על פיה נבחנה סוגיות הטיפול לצורכי מסعر נוסף בהכנסות מדמי שכירות שמקבלת יצלפ' מהשכרת יחידות למגורים בבניין בית גיל הזהב ת"א, קבעה, בין היתר, כי ניתן ויש לאבחן את מקרה יצלפ' ובית הזהב מהדיון הכללי בעטירה וכי הכנסות יצלפ' הינו הכנסות מהשכרה למגורים הפטורות ממשער נוסף.

²⁴ בית שבעת הכוכבים - היחס בין החוב הפיננסי נטו של שבעת הכוכבים בתוספת יתרת פקדונות דירות, לבין שווי בית שבעת הכוכבים בשלמותו.

בית גיל הזהב ת"א - היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה בתוספת החוב הפיננסי נטו של יצלפ' בתוספת יתרת פקדונות דירות, לבין שווי בית גיל הזהב ת"א בשלמותו.

מיסוי באנגליה

ההשעות באנגליה התבכעו בשני אופנים. הראשון, רכישה באמצעות תאגיד לוקסבורגי, תאגיד אנגלי המחזיק בבעלי האבות באנגליה (רכישת LRH וכן Henley SCC). והשני רכישה ישירה של תאגיד אנגלי המחזיק בבעלי אבות באנגליה (רכישת SCC).

ההשקעה בLRH בוצעה בעיקר באמצעות מימון בנקאי באנגליה וחלוות בעליים לחברות בלוקסבורג ובאנגליה.

בין ישראל לבריטניה קיימת אמנה למניעת כפל מס. עפ"י כללי האמנה ניתן למסות רוחבי מיזם של חברה רק במדינה שבה מצוי מפעל הקבוע של אותה חברת, בבריטניה או בישראל ("כלל הבלתי").

בחיות החברות באנגליה המחזיקות ומנהלות את בתיה האבות מאוגדות בבריטניה וכל נכסיה ועסקיה מומוקמים בבריטניה וניהולן המשמש מצוי בבריטניה, וכל הזיקות שלhn הינו לבריטניה, רוחבי החברות האמורות ימוסו באנגליה בלבד.

הכנסות החברות באנגליה המחזיקות ומנהלות את בתיה האבות צפויות להיות כפופות למס החברות הבריטי ששיעורו 25% נכון החל מיום 1 באפריל 2023. החברה באנגליה תהיה זכאית לנכונות, על בסיס שניתי, את הוצאתה השוטפת הקשורות להפעלת בתיה האבות הנרכשים, לרבות הוצאות מימון ופחות על פי הוראות הדין האנגלי.

מיסוי בישראל

הכנסה של החברות האנגליות מפעילותם השוטפת של בתיה האבות הינה הכנסה אקטיבית-הכנסה מעסך ולאחר, הכנסה כאמור אינה צפופה להיחשב ככנסה פאסיבית לצורך הוראות חברה נשלטת זרה בישראל. כמו כן, החברות האנגליות אין בגדר חברה נשלטת זרה לאור שיעור המס החל באנגליה - שיעור העולה על 15%.

توزימי מזומנים שיתקבלו בחברת האם יהיו כפופים למיסוי בהתאם לאופי התשלום. פירעון קרו הלואות בעליים אינם חב במס. ריבית והפרשי שער חייבים במס בישראל בשיעור מס החברות הישראלי הרגיל, כיוום 23%.

על פי הדין הפנימי בלוקסבורג לא חל ניכוי במקור בגין תשלומי ריבית לישראל. על פי הדין הפנימי באנגליה, דיבידנדים שיחולקו מהחברה האנגלית לא צפויים להיות כפופים לניכוי מס במקור באנגליה.

הכנסות בית הזהב מדיבידנדים שיתקבלו מאנגליה, באמצעות שותפות בית הזהב-רבד, תהינה כפופות למס חברות בישראל בשיעור הקבוע בחוק - 23% החל משנת 2018, תוך מתן זיכוי מס זר עקייף-מס תשתיות, שהינו מס החברות ששולם באנגליה בגין הרוחה המחולק וזאת בהתאם להוראה ייעודית בפקודת מס הכנסה. כמו כן, בהתאם לכללי פקודת מס הכנסה, ניתן לקוז הפסדים נגד ריבית ודיבידנד המתקבלים מחברות זרות.

6.5.4. חוק עידוד השקעות הון, תש"י"ט-1959.

לבניין בית גיל הזהב ת"א המוחזק על ידי יצלף מעמד של "נכס מאושר", "בניין להשכרה", על פי החוק לעידוד השקעות הון, תש"י"ט-1959 ("חוק עידוד השקעות") ואישור סופי ממרכז ההשקעות משנת 1981. צוין כי בהתאם לחוק עידוד השקעות תוקפו של האישור אינו מוגבל בזמן, קרי מדובר באישור בר - תוקף בכל עת.

במסגרת שינויי חקיקה בחוק לעידוד השקעות נוספת לחוק זה הגדרה חדשה של "בניין חדש להשכרה". בניין בית גיל הזהב ת"א עונה להגדרה זו.

לפיכך, שיעור המס החל על השכרת הבניין וכן על השבח הריאלי בעת מכירתו הינו 11%. דיבידנד המחולק מהכנסות כאמור חייב בשיעור מס של 15%.

צוין כי החברה מחלוקת את כל הדיבידנדים שיצלף מכירה ומקורם מ"בניין חדש להשכרה" לבעלי מנויותיה. ניכוי במקור בשיעור מס של 15% מתבצע בעת חלוקת הדיבידנד של החברה לבעלי מנויותיה בחוק.

יובהר, כי דיבידנדים שיחולקו מיצלף לחברת ומקורם מ"בניין חדש להשכרה", אשר לא יחולקו לבעלי מנויות החברה, ישאו מס בשיעור של 15% שיחול על החברה.

6.6. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגידי

לענין זה ראו גם האמור בסעיף 3.1.3 לעיל.

6.6.1. כלל

נכסים החברה כפופים לדרישות החוקיות המקומיות המקובלות, בסוגיות שונות, בין היתר, בתחום דיני המקראען, דין הקשורים להקמה והפעלה של נכסים מקראען, דין הקשורים להקמה ופיתוח של נכסים מקראען, דין בקשר המוניציפלי בקשר לרשויות השימוש בנכסים והפעלתם ודיניהם הקשורים לדירות המוגן ולתחום הסיעוד.

6.6.2. רישיון עסק

לבניין בית גיל הזהב ת"א היה בעבר רישיון עסק לפריט רישיון השכרת חדרים אשר אינו קיים יותר בצו רישיוני עסקים כאשר מדובר בעסק המשכיר יחידות דיור בשכירות לתקופות ארוכות. הפעלת בית דיור מוגן אינו טעון רישיון עסק בכללותו אלא לרישיונות נקודתיים בלבד כגון הפעלת חדר אוכל בתשלום לדירות.

לבניין בית גיל הזהב ת"א רישיון עסק בתוקף להפעלת חדר אוכל/מסעדה בבניין בית גיל הזהב ת"א עד ליום 31 בדצמבר 2029.

למייטב ידיעת החברה, למועד הדוח לא קיימים בתיה עסק נוספים בבניין בית גיל הזהב ת"א, אשר לשם הפעלתם נדרש רישיון עסק.

6.6.3. תעודה רישום בית חולים

החברה קיבלה, בהתאם לקבוע בסעיף 24 א' לתקנות בראשות העם (רישום בית חולים) תשכ"ו-1966 תעודה רישום בית חולים ממשרד הבריאות בישראל להפעלת בית חולים מסווג פרטי, בבניין בית גיל הזהב ת"א. המחלקה הסיעודית נרשמה בפנקס בתיה החולים

ביום 1 בספטמבר 2021 לתקופה של שנתיים. ענפי הרפואה שהחברה מורשה לעסוק בהם הינם, אשפוז - גריatorium סיועודית בהיקף של 36 מיטות. מנהל המחלקה הינו פרופ' אברהם אדונסקי מומחה ברפואה פנימית וגראטריה. במסגרת הפעלת המחלקה הסיועודית, החברה נתונה לפיקוח וביקורת שוטפת מטעם משרד הבריאות. כאמור, הרישויון מחודש בכל פעם לתקופה נוספת בכפוף לעמידת החברה בקריטריונים שנקבעו בתקנות כאמור.

لمחלקה הסיועודית בשבועת הכוכבים רשיון הפעלה לשנתיים החל מיום 1 באפריל 2022.

6.6.4. אישור שירותים לבאות והצלה

לבניין בית גיל הזהב ת"א קיים אישור מהמחלקה לכיבוי אש בעירייה ת"א בתוקף מיום 13 בינואר 2022.

6.6.5. רישיון מפעיל בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן

בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, על מפעיל בית דיור מוגן לקבל רישיון הפעלה מأت הממונה על חוק הדיור המוגן לשם הפעלת בית דיור מוגן. במהלך חודש פברואר 2017, פנתה הממונה על חוק הדיור המוגן בבקשת להמציא לה מסמכים ונתונים במסגרת הייערכות ליישום הוראות חוק הדיור המוגן והסדרת הרישויון.

המסמכים והנתונים אודות בניין בית גיל הזהב ת"א הומצאו לממונה.

למייטב ידיעת החברה, נכוון למועד אישור הדוח, טרם הונפקו רישיונות הפעלה למי מבתיהם הדיור המוגן בישראל.

סיכום סביבתיים ודרכי ניהול

להערכת החברה, נכוון למועד הדוח אין סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויים להיות להם השפעה מहותית על החברה. כמו כן מעירica החברה, כי אין להוראות הדין בתחום איכות הסביבה השלכות מהותיות על החברה לרבות על ההשקעות הכלכליות, הרוח והעמדת התחרותי של החברה ולא ידוע על כל הגבלות החולות על פעילותה בשל הוראות הדין בתחום איכות הסביבה. לפיכך, להערכת החברה לא קיימת לה חשיפה מהותית בהקשר זה ונכוון למועד הדוח אין לחברה מדיניות מוגדרת לניהול סיכונים סביבתיים, ככל ויהיו.

6.7. הסכמים מוחותיים

6.7.1. הסכם שכירות קופטש

ביום 20 במרץ 2014 נחתם הסכם שכירות חדש בין יצלף קופטש אשר מחליף הסכם שכירות קודם שנשתיים ("הסכם שכירות" ו/או "הסכם החדש"), על-פיו שכירה יצלף מקופטש את חלקה של קופטש בשטחים בבניין בית גיל הזהב ת"א המהווה 78 חדרים ו- 20% מהשטחים הציבוריים ("המושכר"). תקופת השכירות על פי הסכם החדש הינה 20 שנים ו- 7 חודשים, שתחלתה ביום 31 במאי 2013 וסיומה ביום 31 בדצמבר 2033 ("תקופת השכירות").

עם זאת, לאור הוראות חוק הדיור המוגן אשר אינן מאפשרות פינוי דירות מחדדים (אלא בהתאם להוראותיו) עלה הצורך לקבוע מנגנון חדש בין הצדדים אשר יאפשר היישרותם של דירות בדירות קופטש עד לתום תקופת ההתקשרות בין הדיירים ולבין יצלף, ולפיכך נקבע בהסכם החדש כי החל מיום 31 דצמבר 2023 ("מועד החתק"), יצלף לא תתקשר בהסכם שכירות עם דירות חדשים ביחס לחדרי קופטש שייהיו פנויים או שיתפתחו. בחלוקת 3 שנים ממועד החתק או بد בבד עם פינויים של 60 דירות מחדדים קופטש, לפי המאוחר, תושב החזקה בחדדים הפנויים קופטש.

במהלך שנת 2023 הסכם ההתקשרות למל קופטש הוארך לשנה לתאריך 31 בדצמבר 2024.

דמי השכירות החודשיים שישולם על ידי יצלף קופטש בתקופה שעד למועד החתק, יעדמו על סך של כ- 200 אלף ש"ח, צמוד לממד, אשר יעלה בנוסף ב- 1% כל שנה החל מיום 1 ביוני 2015. לאחר מועד החתק, יופחתו דמי השכירות החודשיים ויחשבו בהתאם למספר החדרים שייהיו בתפעול על ידי דירות בכל עת, בתוספת סכומי תוספת שהוסכמו בין הצדדים במסגרת הסכם השכירות.

עוד נקבע בהסכם השכירות כי בנסיבות מסוימות יוקדם מועד החתק, כגון: במקרה של אי קבלת רישיון הפעלה במושכר בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, במקרה של הפרה יסודית של הסכם השכירות על ידי יצלף, ובמקרה של חלה חובת תשלום מע"מ על קופטש בגין דמי השכירות. במקרים הניל נקבעו בנוסף הסדרים השונים בין הצדדים בנוגע תשלום דמי השכירות וסיום ההסכם.

כמו כן, נקבע בהסכם השכירות כי מדמי השכירות יופחתו סכומים בגין השתתפות קופטש בהשקעות שביצעה ו/או תבצע יצלף בחלוקת קופטש בנכס (לרבות כאלה שבוצעו קודם לחתימת ההסכם החדש) בסך של כ- 200 אלף ש"ח בשנה זו את במהלך 15 שנים השכירות הראשונות, ולאחר 15 שנה ישולם כ- 2,000 ש"ח בשנה (או בגין חלק ממנה) עבור כל חדר תפוס.

בהסכם החדש נשמרו ההסדרים שהיו קיימים בהתאם להוראות הסכם השכירות הקודם שנשתiya, ביחס לזכות קדימה הדנית לרכישת המניות ביצף ו/או בחלוקת במקרה של העברת שליטה (למעט במקרים של הבערה לבני שליטה או לבני משפחתם מדרגה ראשונה, ושל העברת חזורת מהנערבים הניל לבעיר). כן נקבעה בהסכם זכות קדימה הדנית לרכישת זכויותיו של כל צד במרקען עליהם בניין בית גיל הזהב ת"א, וכן זכות Tag Along.

על-פי הסכם השכירות, התchiיבת יצלף (בהתchiיבות זהה לו שהייתה קיימת לה בהתאם להוראות הסכם השכירות הקודם) כי החברה תמשכן לטובת קופטש (במשךנתה מדרגה ראשונה) שטחים בניין בית גיל הזהב ת"א להבטחת התchiיבות (יכלוף כלפי קופטש (שלוש חניות בקומת הקרקע של בניין בית גיל הזהב ת"א וכן מחסנים מסוימים). כמו כן, התchiיבת יצלף לגרום לכך שהחברה תרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין וכן שעבוד בראש החברה בגין ההתקשרות לרישום המשכנתה כאמור, וזאת עד לרישום המשכנתה.

בהתאם השכירות נקבע מנגנון בוררות לפתרון חילוקי דעת, ככל שתעוררו בין הצדדים.

ביום 1 בינואר 2024, התקשרו הצדדים בתוספת להסכם השכירות, לפיה, החל ממועד החתך ועד ליום 31 בדצמבר 2024 ("התקופה הרלוונטית"), יclf' תהיה רשאית להתקשר בחוזי שכירות משנה עם דיר משנה חדשם למטרת דיר מוגן וכן כי דמי השכירות בתקופה הרלוונטית יהיו דמי השכירות הנוכחיים ובניכוי 25%.

6.7.2. ההסכם עם רבד

בסמוך למועד חתימת הסכם לרכישת בית האבות בהנלי התקשרה החברה בחוזה שותפות עם רבד המסדיר את יחסיו הצדדים בכל הנוגע לרכישת הנכס והפעולות הנרכשת בהנלי, וכן מסדר את יחסיו הצדדים ביחס לכוונתם להמשיך ולפעול במשותף לרכישת בתי אבות באנגליה והקמת רשות בתי אבות באנגליה ובהתאם להסדרים שנקבעו בו ("ההסכם עם רבד" ו-"הרשות", בהתאם).

רבד והחברה יכונו להלן יחד : "השותפים".

בהתאם להסכם עם רבד, תהא החברה אחראית לאיתור ובחינה של בתי האבות לרכישה וכן לניהולם המڪוציאי השוטף. רבד אחראית על גיבוש הסכמי הרכישה כאשר הצדדים יעבדו בשיתוף פעולה ובקיפות מלאה. בעבר שירותו הצדדים לשותפות ולהתאגידים בה יהיו החברה ורבד זכאים לתחומיות כפי שנקבע בהסכם עם רבד.

על פי ההסכם עם רבד, בעבר שירותה של החברה לרשות, החברה תהא זכאית לתשלומים שיפורטו להלן בתמצית:

- דמי ניהול שישולמו מדי חדש בחודשו בגיןה שיעור מעלותם של בתי האבות הנכללים בראשת אותה העת, כפי שנקבע בהסכם עם רבד ;

- דמי קידום בשיעור מעודף התשואה על התזרים הפנוי ביחס לכל בית אבות בנפרד, כפי שהוגדר בהסכם עם רבד ;

בעבר שירותה של רבד לרשות, רבד תהא זכאית לדמי ניהול בגיןה שיעור מעלותם של בתי האבות הנכללים בראשת אותה העת, כפי שנקבע בהסכם עם רבד.

בנוסף, ההסכם עם רבד כולל, בין היתר, הוראות לעניין מימון הפעולות המשותפת על ידי הצדדים, סדר חלוקת תזרים המזומנים והוראות לעניין העברת הזכיות של הצדדים.

בשנת 2013 רבד והחברה, רכשו באמצעות חברת בעלות משותפת הרשמה בלוקסמבורג את הפעולות ואת בית האבות בהנלי. השותפים הקימו שותפות מוגבלת בישראל אשר השותף הכללי בה הינו החברה בעלות ובשליטה בחלוקת שווים (50%) של החברה ורבד, אשר באמצעותה מחזיקות החברה ורבד בחברה הרשמה בלוקסמבורג, המחזיקה בቤת האבות בהנלי ("השותפות המוגבלת") (ראו תרשימים מבנה אחזקות של החברה בסעיף 1.1.5 לעיל).

ביום 14 בנובמבר 2014 נחתמה תוספת להסכם עם רבד לפיה החברה ורבד מעוניינות לרכוש את מלאה הון המניות של חברת אנגלית בשם St Cloud Care Ltd, המחזיקה ומפעילה רשות של חמישה בתי אבות סיעודיים באנגליה ומעוניינות לשנות את מבנה האחזקות בתחום הפעולות

באופן שבמוקם שהשותפות המוגבלת תרכוש את חברת St Cloud Care Ltd., ירכשו החברה במישרין וחברה בת של רבד, בחלוקת שווים ביניהם, כל אחת, ממחצית (50%) מהוניה המונפק של חברת St Cloud Care Ltd.

ביום 16 בפברואר 2017, הושלמה עסקת LRH, לפיה, נרכשו 13 בתי אבות בתמורה לכך כולל של כ- 74.6 מיליון ליש"ט ובתוספת מיסים וועלויות רכישה סך של כ- 76.7 מיליון ליש"ט.

ביום 28 באוגוסט 2022, דיווחה רבד בע"מ ("רבד"), שותפת החברה להחזקה בפעילויות בתי האבות באנגליה, על החלטת דירקטוריון רבד מאותו היום, לפעול למימוש השקעתה של רבד בתי האבות באנגליה.

6.7.3. החברה התקשרה בשטר נאמנות עם הנאמן למצויקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה ביום 18 במאי 2014, אשר توוקן ביום 19 באפריל 2016. לפרטים אודות עיקרי תנאי שטר הנאמנות ראו סעיף 15.1 לדוח הדירקטוריון.

6.7.4. הסכם למכירת מנויות רבד - לפרטים אודות ההסכם ראו סעיף 1.4.3 לעיל.

6.7.5. החברה התקשרה בשטר נאמנות עם הנאמן למצויקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ביום 24 בספטמבר 2019. לפרטים אודות עיקרי תנאי שטר הנאמנות ראו סעיף 15.2 לדוח הדירקטוריון.

6.7.6. הסכם למכירת חברת שבעת כוכבים דיוור מוגן בע"מ – לפרטים אודות תנאי ההסכם ראו סעיף 3.2.2 לעיל.

6.8. הליכים משפטיים - מידע הנוגע לפעילויות החברה בכללותה

למידע אודות הליכים משפטיים מהותיים אשר החברה צד להם ראו באור 17ג' לדוחות הכספיים.

6.9. עדדים ואסטרטגייה עסקית - מידע הנוגע לפעילויות החברה בכללותה

(א) כללי

לאור מימוש החזקות החברה בבית שבעת כוכבים דיוור מוגן בע"מ – כאמור בסעיף 3.2.2 לעיל וככל שימושו החזקות החברה בתי אבות באנגליה – כמפורט בס"ק (ב) להלן, החברה בוחנת ומキימת דיוונים פנימיים לגבי האפשריות העסקיות שהן היא תקדם את פעילותה, לרבות להשקעות, אשר עד למציאתן, יושקעו כספייה של החברה ממימושים כאמור, בשוק ההון בהתאם להחלטת ועדת ההשקעות של החברה, כאשר הסך השווה ליתרת חוב החברה כלפימצויקי אגרות החוב, כפי שיהיה מעת לעת, ינוהל ברמת סיכון נמוכה.

(ב) אסטרטגייה וכוונת התאגיד בתחום בתי האבות באנגליה

ביום 28 באוגוסט 2022, דיווחה רבד בע"מ ("רבד"), שותפת החברה להחזקה בפעילויות בתי האבות באנגליה, על החלטת דירקטוריון רבד מאותו היום, לפעול למימוש השקעתה של רבד בתי האבות באנגליה.

החברה קיימה מגעים עם רבד לבחינת האפשרויות העומדות בפניה אשר הסתכמו בהתקשרות בכתב הסכמה כמפורט בסעיף 4.1.2 לעיל.

ביום 9 בינואר 2024, חתמו החברה ורבד (וכן השותפות והשותף הכללי, המוחזקים על ידם בחלוקת שווים: "השותפות", להלן ביחד: "המוכרית") אשר מחזיקים בבעלות Care Investments UK S.a.r.l ("Care"), הרשותה בלוקסמבורג על מזכר עקרונות (Heads of Terms), הcpf של החתימת הסכם מחייב, עם הרוכש הפוטנציאלי שהינו – למייטב ידיעת החברה - תאגיד זר בעל פעילות קיימת של בתיה אבות באנגליה והכל כמפורט בסעיף 4.1.3 לעיל.

אם וככל שהתקשרות לעיל, לא תצא לפועל, החברה תבחן מחדש, יחד עם רבד את המשך הדרכם של השותפות.

(ג) מגמות הפיתוח בבניו בית גיל הזהב ת"א

החברה בוחנת את האפשרויות הנדרשיות בכל הנוגע לפיתוח המקרקעין והשימושים בו.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, ביחס לאסטרטגייה העסקית ובוגנות החברה לעתיד שהובאו לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התרחשותו אינה וודאית ותלויה בגורמים חיצוניים לקבוצה, בהם, בין היתר, התקיימות מי מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה והחברות הכלולות, התפתחותם בסביבה הכלכלית ובגורם החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, זמיינות פרויקטים פוטנציאליים וזמיינות מקורות ממון לביצוע פרויקטים כאמור. לפיכך, אין כל וודאות כי המידע יתרחש בפועל, או כי תוצאות התרחשותו תהיה לפי הערכות החברה.

6.10.

דיון בגורם סיכון - מידע הנוגע לפעילויות החברה בכללותה

גורם סיכון הנובעים מסביבתו הכלכלית של התאגיד

במהלך תקופת הדוח בוצע בחברה סקר סיכוןים וזאת על מנת לבסס תוכנית ביקורת רב שנתית. פרטים אודות הסקר ראו סעיף 11.17 לדוח הדירקטוריון להלן.

(א) האטה בשוק הנדל"ן

האטה בשוק הנדל"ן ובפרט האטה בשוק דירות יד שנייה המלווה בירידת מחירי הדירות ושכר הדירה עלולה להביא לירידה בביקוש לדירות מוגן, זאת לאור הצורך של דיירים הננסים להתגורר בדירות המוגן למוכר או להשכיר את דירותם הקודמת.

(ב) חשיפה לעלייה במדד המוצרים לצרכן

כמפורט בסעיף 2.2.1 לעיל החברה חשופה לעלייה במדד המוצרים לצרכן מאחר וחלק ניכר מהתחייבותיה צמודות למדד המוצרים לצרכן.

(ג) חשיפה לשינויים בריבית

הקבוצה חסופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלואות לזמן ארוך שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה. מדיניות הקבוצה היא לנחל את עלויות המימון המתийיחסות לריבית תוך שימוש בתמיהיל בין ריבית משתנה לבין ריבית קבועה בגין התחייבויות לזמן ארוך של הקבוצה.

(ד) חשיפה לירידה בשיע"ח של הליש"ט

החברה נתונה לחסיפה כתוצאה ממשינוי שער החליפין של השקל מול הליש"ט ביחס להשקעות החברה באנגליה. לפרטים נוספים ראה באור 15א(5) לדוחות הכספיים המאוחדים.

(ה) חשיפה לסיכון סייבר

בשנים האחרונות הולכות וగוברות מתקפות סייבר על ארגונים. שימוש הקבוצה במערכות ממוחשבות חשוף אותה לפרצות אבטחה ממוחשבות אשר עלולות להשפיע על קבוצה נזקים כלכליים מסוימים שונים, לרבות פגיעה במוניטין ודיליפת מידע וריש. במהלך הרביעון הראשון לשנת 2019 ארצה פרצת אבטחה למערכות המחשב של הקבוצה, במסגרתה נאלצה החברה לשלם כופר בסכום זניח ולא השפיעו מהותית. הקבוצה בוחנת מעת לעת את אמצעי ההגנה החדשניים מפני סיוכנים אלו ופעלת במספר מישורים כדי לצמצם את האפשרות להינזק מסיכון אלו, לרבות באמצעות בחינת מערכ אבטחת המידע בקבוצה, וairoז נוהל הגנה והتمודדות מול סיוני הסייבר הקיימים.

(ו) שינוי חיקיקה בבריטניה בעקבות עזיבת בריטניה את האיחוד האירופי

בריטניה הייתה חברה במוסדות האירופיים החל משנת 1973, אז ה策טרפה לקהילה הכלכלית האירופית, הארגון שהפך מאוחר יותר לאיחוד האירופי. תהליך הפרישה החל ביום 29 במרץ 2017 עם ההפעלה של סעיף 50 באמנת ליסボון, לאחר שבמשךם עם שהתקיימו ביום 23 ביוני 2016 הציבו רוב תושבי הממלכה המאוחדת بعد פרישה מן האיחוד והכרעתם אושרה על ידי הפרלמנט הבריטי ומלכת בריטניה. התהליך היה אמור להסתיים ביום 29 במרץ 2019, אך המועצה האירופית אישרה, לביקשת הממלכה המאוחדת, דחיה של המועד ליום 31 בינוואר 2020. עם כניסה הפרישה לתוקף ביום 1 בפברואר 2020, החלה תקופת מעבר שעלה פי ההסכם עד ליום 31 בדצמבר 2020. במהלך תקופת המעבר נשמר הסטטוס קוו בין הצדדים. הצדדים הגיעו להסכמות והממלכה המאוחדת פרשה מהאיחוד האירופאי החל מיום 1 לינוואר 2021. נכון לתאריך הדוח, אין בידי החברה להעיר את כל ההשפעות של האמור לעיל על הפעולות באנגליה אך משך ארבעת השנים הקרובות הילך ופחות מספר העובדים ממזרחה ומערב אירופה שעסקים בחברות באנגליה והחברה מצפה שמצוב זה ישמר עתיד ככל עוד לא ניתנות הקלות מיוחדות בתחום על ידי משרד הפנים הבריטי.

(ז) חשיפה למשבר פיננסי

לחברת חשיפה למשבר פיננסי במדינה, אשר עלול להביא להתדרדות עד כדי חסימה של מקורות לגיוס הון או עליה בדרישות הלימוט ההון, אשר עלולה להביא להתדרדות עד כדי חסימה של המקורות לגיוס הון.

(ח) סיכון סייבר

במסגרת פעילותה, החברה משתמשת במערכות ממוחשבות ובמארגי מידע ממוחשבים לצורך ניהול פעילותה השוטפת. תקיפות סייבר אשר עלולות להביא לחדירה או לפגיעה במערכות הממוחשבות של החברה, בשימוש התקין בהן או במידע השמור בהן, עלולה לגרום לנזקים שונים לחברת, לרבות הפרעה לפעילות השוטפת, מתקפות כופרה, אובדן מידע או דילפטו, איסוף מידע מסחרי, פגיעה במוניטין והוצאות לשיקום המערכות הממוחשבות האמורות.

בשנים האחרונות הולכות וגוברות מתקפות סייבר על ארגונים בתחוםים שונים. שימוש החברה במערכות ממוחשבות ובמארגי מידע ממוחשבים חשוב אותה לפרצות אבטחה ממוחשבות, אשר עלולות להשפיע לחברה נזקים כלכליים מסוימים שונים.

החברה בוחנת מעת לעת את אמצעי ההגנה הנדרשים מפני סיוכנים אלו ופעלת במספר מישורים על מנת לצמצם את האפשרות להינזק מסיכונים אלו, לרבות באמצעות בחינת מערכ אבטחת המידע בחברה.

(ט) השפעות מלחמת "חרבות ברזיל"

לפרטים ראו סעיף 2.2.1 לעיל.

גורמי סיכון הנובעים מהענף בו פועלת החברה

(יא) התגברות ההיצע והבקוש למוצרים חליפיים

בשנים האחרונות קיימת עלייה ב מגוון השירותים ומטען פתרונות המוצעים לאדם המבוגר במסגרת דירתו הפרטית. מגמת ההתפתחות בשוק השירותים לגיל השלישי עלולה להביא לירידה בביקוש לדירות המוגן.

(יא) תחרות

התעוררות בשוק הדיור המוגן הגדילה את כמות המתחרים בסביבתה העסקית של הקבוצה. פתיוח מרכזיים מוגרים לדירות מוגן חדשים וגדול בהיצע באזורי גאוגרפי בו פועלת הקבוצה, עלולה לגרום לירידה בביקוש לדירות ולתחרות מחיריים בין המרכזים השונים.

(יב) שינויים בדינמים החלים על הקבוצה -

ישומן של הוראות חוק הדיור המוגן ו/או ישומן של הלוות שנפסקו ו/או ייפסקו על ידי בית המשפט בקשר עם דיור מוגן ו/או שינויים בהחלט דין המשיכים החלים על החברה, עלולים להשפיע הן על פעילות הקבוצה ורווחיותה והן על הביקוש הדיור המוגן ושירותיו. לעניין זה ראו האמור בסעיף 3.1.3 לעיל לעניין התקיקו לחוק הדיור

המוגן.

(יג) רגולציה בתחום הדירות המוגן

לענין זה ראו האמור בסעיף 3.1.3 לעיל.

(יד) תחלואה

ריבוי מקרי תחלואה וכן התפשטות מהירה של מחלת בקרבת דירות מי מהבטים (מגיפה), עלולים לחסוך את החברה לעזיבה המונית של דירות ופגיעה במוניטין ובשם הטוב של החברה ומשכך בתוצאות בחברה.

גורמי סיכון הייחודיים לקבוצה

(טו) רגולציה בתחום הדירות המוגן

לענין זה ראו האמור בסעיף 3.1.3 לעיל.

(טז) אי רישום בית משותף

לענין זה ראו האמור בסעיף 2.3 לעיל.

(יז) פגיעה במוניטין

העיסוק באוכלוסייה המבוגרת מעצםطبعו חשוף את הקבוצה לסיכוןים משפטיים ולפגיעה במוניטין. בחלק מפעילותה, הקבוצה נותנת שירות רפואי רפואי לאוכלוסיית הגיל השלישי, אשר מעצם טבעה רגישה יותר למחלות ופיגיעות גופניות. העיסוק בשירות רפואי רפואי לגיל השלישי חשוף את הקבוצה לסיכוןים כתוצאה מתיפול רפואי שגוי. הקבוצה מכוסה נגד סיכונים אלו בפוליסטה ביטוח אחריות מקצועי רפואי. יחד עם זאת, החשש הוא מפיגיעות גופניות מכל סוג בידי مديرיה הבטים כתוצאה ישירה או עקיפה שימוש בمتיקני הבית, או כתוצאה מפעולות הדיר בתחום הבניין, אשר תביא להשיפה תקשורתית ותפגע במוניטין שכבה החברה, כמו גם, לתגובה קשה בקרבת הדירות.

(יח) סיום מוקדם של הסכמי שכירות

הואיל והסכמי השכירות ניתנים לסיום מוקדם בהודעה קצרה של 90 ימים, עשוי סיום מוקדם של חלק מהותי מהסכמי השכירות, לגרום לפגיעה מהותית בתוצאות הכספיות של הקבוצה, הן בגל הפסקת תשלום דמי שכירות ודמי ניהול והן בגל החזר פיקדונות דירות בסכומים מהותיים.

(יט) יכולתימוש נכסים - במקרה בו החברה תבקש למש_use נכסים בעתיד, קיימים סיכון כי תנאי השוק לא יאפשרו שימוש כזה, או לחלופין, יקשה על שימוש או יאפשרו שימוש רק במקרים נזוכים יחסית.

(כ) אי עמידה בנסיבות פיננסיות - החברה התחייבה על פי שטרי הנאמנות שנחתמו בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג') ואגרות החוב (סדרה ד') ועל פי הסכם עם תאגיד

בנקיי ממוני ניטלה הלוואה לשמירה על אמות מידת פיננסיות מסוימות. בנוסף לחברות הכלולות, התחייבו במסגרת הסכמי המימון לרכישת הנכסים בתחום בתים האבות הסיעודיים באנגליה, לשמירה על אמות מידת פיננסיות. אי עמידה בתנויות הפיננסיות כאמור, עלולה להוביל להעמדת הלוואות שקיבלו החברה ו/או חברות הכלולות לדרישת פירעון מיידי של ההלוואה ולמיושם שעובדים שנייתנו להבטחת החוב (ככל שנייתנו), לרבות העברת הנכסים המשועבדים לבועלות הלוואה.

(כא) הנהלת הקבוצה - תלות באנשי מפתח לרבות המנכ"ל ומנהל הפעולות באנגליה

קושי בשליטה ובקרה על פעילות החברה באנגליה, לאור הריחוק הגיאוגרפי וההבדלים בסביבה העסקית (רגולציה, תרבויות וכו'). קושי בקבלת החלטות בדיקטוריון החברה, אשר עלול לגרום לסטגנטציה ואי התאמת החברה לשינויים בשוק. החברה פועלת בהתאם לכללי מושל תאגידי תקינים והדיקטוריון מקיים פיקוח ובקרה על כל פעילותוֹתיה.

טבלת גורמי סיכון

בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם - סיכוןי מקרו, סיכוןים ענפיים וסיכוןים מיוחדים לחברה, אשר דורגו בהתאם להערכת הנהלת החברה, על פי השפעתם על עסקיו התאגיד בכללותו:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקים החברה			טיב הסיכון	גורמי סיכון
קטנה	בינונית	גדולה		
	+		סיכון מקרו	האטיה בשוק הנדל"ן
	+		סיכון מקרו	חשיפה לעלייה במידע המחרירים לצרכן
+			סיכון מקרו	חשיפה לשינויים בריבית
		+	סיכון מקרו	חשיפה לירידה בשע"ח של הליש"ט
	+		סיכון מקרו	חשיפה לסיכון סייבר
		+	סיכון מקרו	שינויי חקיקה בריטנית בעקבות עזיבת בריטניה את האיחוד האירופי
	+		סיכון מקרו	חשיפה למושב פיננסי
+			סיכון מקרו	סיכון סייבר
+			סיכון מקרו	חשיפה למלחמה חרבות ברזיל
	+		סיכון ענפי	התגברות ההיצע והביטחון החליפיים
	+		סיכון ענפי	תחרות
		+	סיכון ענפי	שינויים בדינמים החלים על הקבוצה
		+	סיכון ענפי/ סיכון מיוחד לקבוצה	רגולציה
		+	סיכון ענפי	תחלואה כלל והשפעות נגיף הקורונה בפרט
+			סיכון מיוחד לקבוצה	אי רישום בית משותף
		+	סיכון מיוחד לקבוצה	פגיעה במוניטין
+			סיכון מיוחד לקבוצה	סיום מוקדם של הסכמי השכירות
	+		סיכון מיוחד לקבוצה	יכולת מימוש נכסים
	+		סיכון מיוחד לקבוצה	אי עמידה באמות מידת פיננסיות
	+		סיכון מיוחד לקבוצה	הנהלת הקבוצה

זהו גורמי הסיכון ומידת השפעתם על הקבוצה הינם על סמך הערכה של החברה בלבד ויתכן כי בפועל קיימים גורמי סיכון שטרם זוהו או שהשפעתם שונה מהאמור לעיל

החל מיום 1 בינואר 2023 מתקיימים התנאים להגדرتה של החברה כ- "תאגיד קטן" על פי הוראות תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) תש"ל - 1970 ("התקנות"). בהתאם, חלות על החברה מלאה ההקלות לתאגידיים קטנים הנכללות בתקנות, למעט ההקללה בדבר דיווח במתכונת חצי שנתית וזאת לאור העובדה כי לחברה אגרות חוב ב הציבור.

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני בית הזהב בע"מ (להלן - "החברה")

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן - "תקופת הדוח" ו- "מועדamazon")

אנו מתכבדים להגיש לבני המניות את דו"ח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, עפ"י תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 (להלן - "התקנות").

נתונים המופיעים בדוח הינם נכונים למועדamazon. עם זאת, במקרים מסוימים בדוח מובאים פרטים הסוקרים אירועים בח"י התאגיד אשר התרחשו לאחר מועדamazon וסמן ליום 31 במרץ 2024, הוא מועד אישורו על-ידי דירקטוריון החברה ("מועד אישור הדוח"). במקרים כאלה יזכיר הדבר במפורש באמירה, כי אלו נמסרים נכון למועד אישור הדוח.

הסבירי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוכנות פעילותה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

1. נתוניים עיקריים מתוך תאור עסקיתאגיד

ראו פרק א' לדוח התקופתי - פרק תיאור עסקיתאגיד (להלן - "פרק א' לדוח התקופתי").

2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדוח

(א) להשפעות מלחמת חרבות ברזל על פעילותה של החברה בישראל ובאנגליה ראו באור 1 ג' בדוחות הכספיים.

(ב) החברה נתונה לחסיפה כתוצאה ממשינוי שער החליפין של השקל מול הלירה שטרלינג בקשר עם השקעות החברה באנגליה. בתקופת הדוח נחלש השקל לעומת הליש"ט בשיעור של כ- 9.05%. לשינוי כאמור בשער החליפין השפעה חיובית בסך של כ- 12 מיליון ש"ח מול השקעות החברה כאמור (כולל השפעה על יתרות מזומנים ושווי מזומנים בליש"ט), מתוכן כ- 6 מיליון ש"ח נזקפו להכנסות מימון וכ- 6 מיליון לרוחן כולל אחר. מיום 31 בדצמבר 2023 ועד סמן למועד אישור הדוח, התחזק שער החליפין של הליש"ט בשיעור של כ-1%.

(ג) ביום 28 באוגוסט 2022, דיווחה רבד בע"מ ("רבד"), שותפת החברה להזקה

בפעולות בתי האבות באנגליה, על החלטת דירקטוריון רבד מאותו היום, לפעול למימוש השקעתה של רבד בבתי האבות באנגליה. החברה קיימה מגעים עם רבד לבחינת האפשרויות העומדות בפנייה אשר הסתכמו בהתקשרות בכתב הסכמה כאמור בס"ק כ' להלן.

(ד) ביום 1 בינואר 2023, מונה נטי זילברברג כחוב הראשי ואחראי הבכיר בתחום הכספיים. בהתאם, באותו המועד חדל לכahn גולן רובינשטיין כאחראי בכיר בחברה בתחום הכספיים.

(ה) ביום 2 בינואר 2023, עדכנה החברה כי מתקיימים לגבייה התנאים להגדرتה כתאגיד קטן. בהתאם, החברה מיישמת את מלאה ההקלות לתאגיד קטן, למעט דיווח במתכונת רביעונית וזאת לאור כך שלחברה אגרות חוב המוחזקות בידי הציבור.

(ו) ביום 16 במרץ 2023 התקשרה החברה בעסקת הגנה על הליש"ט לשנת 2023. מדובר בהגנה תזרימית מתחת לשער של 4 שקלים מנגד חסיפה תזרימית בטוויה שערים של 4.45-4.65. העסקה מבוססת למשה על שלוש עסקאות כדלקמן:

(1) החברה רכשה אופציית PUT ליש"ט בשער מימוש 4.0000 ובסכום של 10 מיליון ליש"ט ליום 29.12.2023 (עסקת הפרשים).

(2) החברה מכרה אופציית CALL ליש"ט בשער מימוש 4.4500 ובסכום של 10 מיליון ליש"ט ליום 29.12.2023 (עסקת הפרשים).

החברה רכשה אופציית CALL ליש"ט בשער מימוש 4.6500 ובסכום של 10 מיליון ליש"ט ליום 29.12.2023 (עסקת הפרשים) בעקבות עסקאות אלו, הכירה החברה בהוצאה בתוקופת הדוח ולשלשות החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 בדוח על הרוח הכלול בסך של 1776 אלפי ש"ח ו- 347 אלפי ש"ח, בהתאם.

(ז) ביום 26 במרץ 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויו של מר אמיר בן יהודה לכהונה נוספת כديرקטור חיוני בחברה.

(ח) ביום 30 באפריל 2023, פרעה החברה קרנות אג"ח בסכום של 34,086 אלפי ש"ח בתוספת ריביות בסכום של 3,392 אלפי ש"ח.

(ט) ביום 9 במאי 2023, מונה מר יונל כהן כديرקטור החליף לדירקטור מר אחד רובינשטיין.

(י) ביום 29 במאי 2023, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול של החברה, את הארכת התקשרות החברה בפוליסת ביטוח לנושאי משרה בחברה בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000.

(יא) ביום 29 במאי 2023, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, בין היתר, את תיקון מדיניות התגמול של החברה כך שתכלול מענק מיוחד מכירת נכסים לנושאי משרה שאינם בעלי השכלה בחברה או קרוביהם וכן את תיקון

והארכת ההסכם עם מר ארנון רובינשטיין המכהן כמנהל הפעולות באנגליה לשנה נוספת, הינו עד ליום 31 במרץ 2024, לפחות, ובמה שלאמור בס"ק ("ה") להלן, ידונו הצדדים בתנאי העסקה החדש למארנון רובינשטיין עקב הרכישה כאמור, אולם ככל שלא יגיעו הצדדים לכדי הסכומות, תקוצר תקופת ההתקשרות והיא תבוא לכדי סיום במועד בו תתקבל החלטת דירקטוריון החברה לרכישת החזקות בלבד באנגליה, אם וככל שתתקבל ("**סיום מוקדם**"), כאשר במקורה כאמור כל תנאי ההתקשרות בין הצדדים יחולו עד למועד הסיום המוקדם, למעט לעניין זכאותו של מר ארנון רובינשטיין לדמי קידום בסיום העסקה וממועד תשלוםם כאמור בסעיף 1.2 (ט) לדוח הזימון מיום 12 באפריל 2020 (אומכתא: -2022-01-033502), שלענין זה תחוسب הזכאות כאמור כאילו העסקתו הסתיימה ביום 9.4.2023. תיקון מדיניות התגמול וכן תיקון והארכת ההסכם עם מר ארנון רובינשטיין אושרו באסיפה הכללית السنوية שהתקיימה ביום 13 ביולי 2023. למועד אישור הדוח, בכוונת החברה להאריך את תנאי ההתקשרות עם מר ארנון רובינשטיין בהתאם זאת עד למועד מוקדם מבין: שלושה חודשים; או השלמת עסקת מכירת Care ממופרט בס"ק ("ב") להלן, אשר הנושא טרם הובא לאישור המוסדות המוסמכים של החברה.

(יב) ביום 7 ביוני 2023, הודיעה Maalot S&P Global Ratings על אישור דירוג מנפייק (BBB+ או+) וזאת לאור תחזית יציבה וכן על העלתה דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור מדירוג (BBB+ או+) לדירוג (-AA או-) החל מיום 7 ביוני 2023 ("מועד העלתה הדירוג"). זאת בעקבות קיטון החוב של החברה. בהתאם, ולאחר מכן אגרות החוב (סדרה ד') חל עדכון בשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה כך שהחל ממועד העלתה הדירוג פחת שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ד') ב -0.25%.

(יג) ביום 13 ביולי 2023, אישרה האסיפה הכללית السنوية של בעלי המניות החברה, בין היתר, את כהונתם מחדש של הדירקטורים בחברה, את מינויים לדירקטורים של ה"ה" יונל כהן וגולן רובינשטיין וכן את הארכת כהונתו של מר עודד מימון לתקופה נוספת כديرקטור חיצוני בחברה.

(יד) ביום 27 ביולי 2023, הודיע מר נתן זילברברג על סיום כהונתו כחשב ראש ואחראי הבכיר על הכספיים בחברה. מועד סיום כהונתו בפועל נקבע ליום 14 בספטמבר 2023.

(טו) ביום 18 בספטמבר 2023, מונה מר יונל כהן כי"ר הדירקטוריון. בהתאם, בהתאם המועד חדל מר דן וייס מלכהן כי"ר הדירקטוריון והחל ממועד זה ממשיר לכahn כדירקטור.

(טז) ביום 21 בספטמבר 2023 ("מועד החתימה"), התקשרה החברה בהסכם מכיר מותנה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השכלה בחברה ("הרוכשת"), למכירת מלאה הון המניות המונפק והנפרע (100%) של חברת שבעת הכוכבים דירות מוגן בע"מ ("חברת הנכס") המחזיקה בזכויות בbijt דירות מוגן הידוע כ- "bijt שבעת הכוכבים" בהרצליה פיתוח ("הנכס") ("ההתקשרות המותנית"). לפרטים ראו סעיף להלן וכן סעיף 3.2.2 לפפרק א' לדוח התקופתי לעיל וכן דיווח מיום 26

בשפטember 2023 (אסמכתא: 109461-01-2023).
ביום 28 בשפטember 2023, פרסמה החברה זימון אסיפות בעלי מנויות לאישור ההתקשרות המותנית. ראו דיווח מיום 28 בשפטember 2023 (אסמכתא: 01-111084).

ביום 1 בנובמבר 2023, אישרה רשות התחרות את ההתקשרות המותנית.
ביום 6 בנובמבר 2023, אישרה אסיפות בעלי המניות של החברה את ההתקשרות המותנית.

ביום 5 בדצמבר 2023 הושלמה העסקה למכירת חברת הנכס.

(יז) ביום 26 באוקטובר 2023, מונתה ליאת אמר כחabitת ראשית ואחראית הבכירה בתחום הכספי. מועד תחילת כהונתה נקבע ליום 1 בנובמבר 2023.

(יח) ביום 26 באוקטובר 2023, ובהמשך להודעת רבד כאמור בס"ק (ב) לעיל, התקשרו החברה ורבד וכן השותפות והשותף הכללי, המוחזקים על ידם בחלוקת שווים ("השותפות"), המחזיקים בעלות מלאה בפועלות בתי האבות באנגליה באמצעות חברת Care Investments UK S.a.r.l ("Care") בכתב הסכמה אשר משקף את התנאים וההסדרים שבכפוף להתקיימות תיתן החברה את הסכמתה למכירה המשותפת. פרטים ראו סעיף 4.1 לפרק א' לדוח התקופתי לעיל וכן דיווח מיום 26 באוקטובר 2023 (אסמכתא: 119337-01-2023).

(יט) ביום 13 בנובמבר 2023, רכשה החברה 51,000 מניות החברה ועל כן סה"כ כמות המניות הרדיומות על פי סעיף 308 חוק החברות, תשנ"ט-1999, לאחר הרכישה הינו 2,435,452 מניות.

(כ) ביום 5 בדצמבר 2023, הוחלט ע"י דירקטוריון החברה על תשלום דיבידנד בסכום כולל של 20 מיליון ש"ח אשר שולם ביום 20 בדצמבר 2023.

(כא) ביום 21 בדצמבר 2023, התקשרה LRH Cares Homes Limited ("LRH") ביזמתה עם המלוויים בתיקון להסכם המימון, הכלול בעיקרו תיקונים לשתי אמות מידיה פיננסיות והכל כמפורט בסעיף 4.1.2 לפרק א' לדוח התקופתי לעיל וכן דיווח מיום 24 בדצמבר 2023 (אסמכתא: 139905-01-2023).

(כב) ביום 9 בינואר 2024 חתמו החברה ורבד (וכן השותפות והשותף הכללי, המוחזקים על ידם בחלוקת שווים: "השותפות", להלן בלבד: "ה毋כרים") אשר מחזיקים בעלות מלאה בפועלות בתי האבות באנגליה באמצעות חברת Care Investments UK S.a.r.l ("Care"), הרשמה בלוקסמבורג על מזכר עקרונות (Heads of Terms) למיכרת Care, הקשור לחתימת הסכם מכ"ב, עם הרוכש הפורטניציאלי שהינו – למיטב ידיעת החברה – תאגידزر בעל פעילות קיימת של בתי אבות באנגליה והכל כמפורט בסעיף 4.1.3 לפרק א' לדוח התקופתי לעיל וכן דיווח מיום 10 בינואר 2024 (אסמכתא: 005466-01-2024).

(כג) ביום 26 בפברואר 2024 קיבלה החברה היתר לתשקיף מדף הנושא תאריך 27 בפברואר 2024. פרטים ראו דיווח מיום 26 בינואר 2024 (אסמכתא: 01-2024-00019).

3. סביבה כללית

לפרטים ראה סעיף 2.2 לפרק א' תאור עסק' התאגיד לעיל.

4. מכירת שבעה כוכבים

במסגרת תנאי העסקה למכירת בית שבעת כוכבים דירות מוגן, אשר הושלמה ביום 5 בדצמבר 2023, נכללה תמורתה עתידית בסך של עד 56 מיליון ₪, אשר תשולם בעת הוצאת היתר בניה להרחבת הבינוי הקיים (שטחים עליים) ("הרחבה"), כאשר בשטח העולה על 2,600 מ"ר, ישולם לחברה סך של 9233.3 ₪ למ"ר ("מחיר למ"ר") כאמור ועד לסך של 56 מיליון ₪ . עוד הוסכם, כי על אף האמור לעיל, גם אם לא תבוצע הרחבה כלל (או הרחבה בהיקף נמוך), הרוכשת מחויבת בתשלום תמורתה עתידית מינימאלית בסך של 16 מיליון ₪ (מתוך ה – 56 מיליון ₪) , מתוכם סך של 8 מיליון ₪ ישולמו עד לתום 5 שנים ממועד החתימה על הסכם המכירה ו – 8 מיליון ₪ עד לתום 7 שנים ממועד החתימה.

עוד הוסכם, כי אין התוחייבות מצד הרוכשת בקשר עם ביצוע הרחבה, הינו, אין המדבר בהתחייבות מוחלטת לתשלום יתרת התמורה העתידית בסך של 40 מיליון ₪, אולם, אין מגבלת תקופה להתחייבות לתשלום התמורה העתידית, והוא עומדת בתוקפה ללא הגבלת זמן וזאת אף במקרה של מכירת שבעת הכוכבים על ידי הרוכשת.

להבטחת ההתחייבות המותנית כאמור לתשלום התמורה העתידית, נרשם לטובת החברה שעבוד על אותן זכויות בניה המקומות זכות לקבלת התמורה העתידית.

כל הסכומים הננקבים לעיל הינם צמודים למדדי יוני 2023 ועוד הוסכם, כי היה והיתר הבניה לביצוע הרחבה יוצא לאחר תום 10 שנים מחתימת העסקה, תהיה לחברת זכות לדרש כי המחיר למ"ר יעדכן וייה הגובה מבין המחיר למ"ר (המפורט לעיל) צמוד למדדי יוני 2023 או המחיר למ"ר שייקבע על ידי שמות עתידית.

לפרטים נוספים ראה סעיף 3.2.2 לפרק א' לדוח התקופתי לעיל וכן דיווח מיום 26 בספטמבר 2023 (אסמכתא: 2023-01-109461).

העסקה נבנתה, נבחנה ואושרה מתוך הנחת בסיס כי לרכשת קיימים תMRIאים כלכליים ואסטרטגיים למצוות מלאה זכויות הבניה שאושרו בתב"ע שהוצאה לצורך הרחבת הבניין.

במסגרת קביעת האומדן לשווי הזכות לקבלת התמורה העתידית התבבסה החברה על הנחת היסוד כאמור למצוות מקסימאלי של זכויות הבניה וכי המדבר בזכות שאינה מוגבלת בזמן וכי ככל שתקופה בחינת המימוש ארוכה יותר כך סבירות המימוש הינה גדולה יותר.

בהתחשב בעובדה כי לחברה אין השפעה על מועד הוצאת ההיתר בגין זכויות, החברה כאומדן למועד הוצאת ההיתר תקופה של 10 שנים, בין היתר, מכיוון שלאחר

מועד זה מחיר המימוש של הזכיות עשוי להיות גבוה יותר ויקבע כאמור לעיל על בסיס הערכה שמאית עתידית. כמו כן, בכל הנוגע לחלק התמורה העתידית הלא וודאית, התמורה מוכפלת בסכירות מימוש של 75%. בהתאם, גם בנוגע לחלק התמורה המובטחת נלקחה תקופה המקסימלית שנקבעה בהסכם של 5 ו- 7 שנים כמפורט לעיל.

החברה היונה את התמורות העתידית (הוודאית והלא וודאית) כאמור לעיל בהתאם לשיעור היון שבוסס על תשואות איגרות החוב צמודות מدد ארכוכות הטוח של הרוכשת ובהתאם רשמה בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 נכס סך של 37,788 אלפי ש"ח. החברה תבחן את שווי הנכס מעת תוך בדיקת האומדן השונים והשפעתם על שווי הנכס בספרי החברה.

הרוח מהעסקה שנרשם בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם לסך של כ- 16 מיליון ש"ח לפני הוצאה עסקה ומונקים אשר הינו נמור מהאמדן שדווחה החברה במסגרת דיווח מיד' מיום 31 בדצמבר 2023 (אסמכתא: 2023-01-144123) ולסעיף 1 בדוח הדירקטוריון שבדק לרבעון השלישי שפורסם ביום 31 בדצמבר 2023 (אסמכתא: 2023-01-144126) וזאת בגין הפרשות שהחברה ביצעה ושינוי באמדן התמורה העתידית אשר בגין אין לחברה יכולת השפעה בכל הנוגע לקידום הוצאה היתר הבניה.

5. המצב הכספי

הנכס העיקרי של החברה המאוחדת הינו חלקה של החברה המאוחדת במבנה המגורים בית גיל הזהב ת"א, שכן בית הדירות המוגן שבעת הכוכבים בהרצליה נמכר בתקופת הדוח (כמפורט בסעיף 2(טז') לעיל. בהתאם, סך הנדל"ן להשקעה הסתכם ליום 31 בדצמבר 2023 בסך של 256,600 אלפי ש"ח, לעומת סך של 609,000 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.

התמורה بعد מנויות חברת שבעה כוכבים נמוכה מהשווי ההוגן שלהן בעיקר בשל הפחתת יתרת פיקדונות. בהתאם, סך הנכסים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם לסך של 629,951 אלפי ש"ח, לעומת סך של 813,741 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.

השקעות בחברות כלולות ושותפות ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו בסך של 138,756 אלפי ש"ח, לעומת סך של 121,918 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול נובע מרוחחי אקווטי וגידול בדמי הקידום וכן כתוצאה מגידול בשער החליפין של ליש"ט והכל בגין החזרי הלואות בעליים ודיבידנדים מחו"ל לישראל.

הרכוש השוטף ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם לסך של 187,340 אלפי ש"ח, לעומת סך של 71,847 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול נובע בעיקר מתמורה בזמן בגין שבעה כוכבים.

מלוא יתרות ההתח"bijיות בגין פיקדונות ד"רים, נרשומות במסגרת ההתח"bijיות השותפות, לאחר שלדים קיימת הזכות לבטל את החוזה ולדרשו את הפיקדונות העומדים לזכותם. ההתח"bijיות השותפות לרבות פיקדונות ד"רים ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו לסך של 109,312 אלפי ש"ח לעומת סך 210,686 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022, עיקר הקיטוון נובע ממכירת בית שבעה כוכבים כאמור.

המודל העסקי בו פועלת החברה, מבוסס על אקטואරיה של משך שהות הדיירים ותחלופת הדיירים ולא תחת ההנחה שימושית כל הפיקדונות תתרחש בעת אחת. נסiona רב השנים של החברה ושל התוחום בכללו, מציביע על קצב תחלופת דיירים דומה מדי שנה ושנה, הנגזר מהתחלת שהיית הדיירים בדירות המוגן. לפיכך, צופה החברה כי התחביביות החברה בגין פיקדונות דיירים לשנה הקרובה נמוכה ממשמעותית מזו המופיע במסגרת התחביביות השוטפות.

הערכת החברה בנוגע לפרעון התחביביות לדירות לשנה הקרובה הינה על סמך הצפי לתקופת השהייה הינה בגדר מידע צופה פנוי עתיד, כהגדרתו בחוק ני"ע והוא מבוססת על נסיון החברה והערכה אקטוארית ממפורט לעיל. היקף החזר יכול להשתנות כתוצאה משינויים בהיקפי העדיבות של דיירים (הנובעים גם משינוי בתוחלת החיים) ובהתאם לתמיהיל הדירה שתתפנה, כך שבפועל, היקף הפרעון של התחביביות הדיירים והתזרים שניבעו מתחלופת הפיקדונות יכול להיות שונה מהערכות החברה אף באופן מהותי וזאת ככל יתרחשו מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה.

התחביבותה של החברה לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו לסך של 170,040 אלפי ש"ח לעומת סך של 253,661 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הקיטון נובע מפירעון קרן אגרות חוב והלוואות בנקיות.

ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 עומד על סך של 350,599 אלפי ש"ח ומהווה 55.65 % מסך המאזן, לעומת סך של 349,394 אלפי ש"ח אשר היוו 42.94 % מסך המאזן ליום 31 בדצמבר 2022.

6. תוצאות הפעילות

6.1 להלן נתונים השוואתיים עיקריים (באלפי ש"ח):

אחוז שינוי 2023 לעומת 2022		סה"כ 2022	סה"כ 2023	רביעון 4/23	רביעון 3/23	רביעון 2/23	רביעון 1/23	
(2)	62,485	61,134	15,455	15,243	14,149	16,287		הכנסות ולות
9	28,575	31,279	7,614	8,123	8,066	7,476		הכנסות רווח (הפסד) גולםי (ירידת) עלית ערך נדלי"
(12)	33,910	29,855	7,841	7,120	6,083	8,811		
(102)	97,350	(1,665)	552	(1,192)	(441)	(584)		הוצאות מכירה ושיווק
22	(2,290)	(2,797)	(713)	(851)	(705)	(528)		הוצאות הנהלה וכליות רווח (הפסד) תפעולי
96	(9,241)	(18,073)	(9,554)	(2,936)	(2,368)	(3,215)		הכנסות מימון הוצאות מימון חלוקת הקבוצה ברוחן חברות ושותפות כלולות, נטו הכנסות אחרות רווח (הפסד) לפני מסים על
(94)	119,729	7,320	(1,874)	2,141	2,569	4,484		
191	2,945	8,582	1,456	683	3,166	3,277		
(23)	(23,874)	(18,457)	(3,024)	(4,501)	(5,938)	(4,994)		
1,113	1,092	13,245	5,397	2,002	3,124	2,722		
617	6,363	45,602	45,521	50	31	-		
(47)	106,255	56,292	47,476	375	2,952	5,489		הכנסה מיסים על
78	(22,580)	(40,145)	(20,041)	(20,166)	16	46		הכנסה רווח נקי (הפסד) لتקופה
81	<u>83,675</u>	<u>16,147</u>	<u>27,435</u>	<u>(19,791)</u>	<u>2,968</u>	<u>5,535</u>		

									רוח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תכניות להטבה מוגדרת,
(120)	597	(120)	(120)	-	-	-	-	נטו	
705	799	6,430	(1,141)	102	3,570	3,899		הतאמות הנובעות מתרגומים דו-חות כספיים של פעילותות	חוץ
(100)	657	-	-	-	-	-		חלק החברה ברוח כולל של חברה אחרת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	
(100)	(780)	-	-	-	-	-		ימוש קרנות מכירת מנויות רבך	
(153)	953	(507)	(634)	(436)	737	(174)		(הפסד) רוח בגין גידור תזרים מצומננים בחברה כלולה	
127	<u>2,226</u>	<u>5,803</u>	<u>(2,640)</u>	<u>(334)</u>	<u>4,307</u>	<u>3,725</u>		סה"כ רוח (הפסד) כולל	

6.2. להלן יפורטו עיקרי השינויים המהותיים שהתרחשו בתקופת הדוח:

6.2.1 הכנסות

הכנסות החברה משכר דירה ודמי ניהול מהפעלת בית גיל הזהב ובית שבעת הכוכבים (בית שבעת כוכבים עד ליום 5 בדצמבר 2023 מועד השלמת עסקת מכירת מנויות בית שבעת כוכבים דירות מוגן בע"מ – כמפורט בסעיף 2(טז') לעיל), מושפעות בעיקר מהగורמים הבאים: שיעור תפוזת הדיר המוגן והמחלקה הסיעודית בבית גיל הזהב ת"א, קצב תחלופת הדיירים וחידושים חוזים של דיירים ששימשו תקופת שכירות מלאה בתקופת הדוח, מסלול התשלום אותו בוחר כל דיר, חילוצי פיקדונות של חוזים קיימים ושיעור העלייה במדד המחיירים לצרכן בישראל (פיקדונות הדיירים החל מיום 3 בדצמבר 2012 הינם צמודי מדד).

הכנסות החברה בתקופת הדוח הסתכמו לסה"ר של 61,134 אלפי ש"ח, לעומת סך של 62,485 אלפי ש"ח בשנת 2022, הקיטון נובע בעיקר מרישום הכנסות שבעת הכוכבים ל-11 חודשים בלבד.

6.2.2 הוצאותפעול מכירה ושיווק וניהלה וככליות

הוצאותפעול, מכירה ושיווק וניהלה וככליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך של 52,149 אלפי ש"ח לעומת סך של 40,106 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בהוצאות נובעת מאינפלציה, הוצאות בעלות אופי חד פעמי וכן מעלה בדמי קידום לשלים למנהל תחום פעילות אנגליה באופן יחסי לגידול בדמי הקידום במסגרת הכנסות.

6.2.3. שווי ערך נדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח, נרשמה ירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של 1,665 אלפי ש"ח לעומת עליית ערך בסך של 97,350 אלפי ש"ח בשנת 2022. הירידה נובעת מעליה לא מהותית של כ 800 אלפי ש"ח בשווי ההוגן של בית גיל הזהב ת"א ובקיים השקעות בבניין ובבית שבעת הכוכבים בסך של 3,330 אלפי ש"ח. העלייה בשנת 2022 נובעת בעיקרה מעלית ערך נדל"ן להשקעה בבניין השקומים בהרצליה בסך של 86,312 אלפי ש"ח (לאחר ניכוי השקעות במבנה) וכן עליית ערך של בית גיל הזהב תל אביב בסך של 11,038 אלפי ש"ח (לאחר ניכוי השקעות במבנה). לפרטים ראו הוראת שווי בית גיל הזהב המצורפת לדוח זה.

6.2.4. חלק הקבוצה ברוחן חברת ושותפות כלולות

חלק החברה ברוח הנקי של החברה הכלולה באנגליה לאחר ריבית על הלוואות בעליים הסתכמה בשנת 2023 בסך של 13,245 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של 1,092 אלפי ש"ח בשנת 2022. החברה משערcta את הלוואות לחברת הכלולה בהתאם לתקני - IFRS . בשנת 2022 החברה רשמה הפסד משעורך בסך של כ- 6 מיליון ש"ח ובשנת 2023 החברה רשמה רווח משעורך הלוואות בסך של כ 3 מיליון ש"ח.

6.2.5. מימון

הכנסות המימון של החברה בתקופת הדוח הסתכמו לסכום של 8,582 אלפי ש"ח בהשוואה להכנסות מימון בסך של 2,945 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות המימון של החברה בתקופת הדוח נבעו מרוווח מנירות ערך סחרים בסך של 632 אלפי ש"ח, מהכנסות ריבית בנקים בסך של 682 מהכנסות ריבית נטו (לרבות הפרשי הצמדה) בגין השקעות החברה בחברות כלולות באנגליה בסך של 7,268 אלפי ש"ח. הכנסות המימון בתקופה המקבילה אשתקד נבעו מהכנסות ריבית בסך של 53 אלפי ש"ח ומהכנסות ריבית נטו (לרבות הפרשי הצמדה) בגין השקעות החברה בחברות כלולות באנגליה בסך של 2,892 אלפי ש"ח.

הוצאות המימון של החברה בתקופת הדוח הסתכמו בסך של (18,457) אלפי ש"ח בהשוואה להוצאות מימון בסך של (23,874) אלפי ש"ח בשנת 2022.

הוצאות המימון של החברה בתקופת הדוח נבעו בעיקרן מהוצאות בגין ריבית על אגרות חוב והלוואות זמן ארוך בסך של (6,326) אלפי ש"ח, מהצמדה מدد על פיקדונות דירות בסך של (9,922) אלפי ש"ח. הוצאות המימון של החברה בתקופה המקבילה אשתקד נבעו בעיקרן מהוצאות בגין ריבית על אגרות חוב והלוואות זמן ארוך בסך של (7,940) אלפי ש"ח, ומהצמדה מدد על פיקדונות דירות בסך של (12,617) אלפי ש"ח.

6.2.6 הכנסות אחרות

הכנסות אחרות הינה במהותן רוחה הון לפני מס מימוש שבעת הכוכבים דירוג מוגן . לפרטים נוספים ראה סעיפים 2 טז' ו 4 לעיל וכן ביאור 8 ו' לדוחות הכספיים השנתיים.

6.2.7 מס הכנסה

הוצאות מסים על ההכנסה הסתכמו בתקופת הדוח בסך של (40,145 אלף ש"ח לעומת סך של (22,580) ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2023 החברה רשמה הוצאות מס שוטף (20,490) אלפי ש"ח , מיסים שניים קודמות 659 ומס נדחה של כ- (20,314) אלפי ש"ח. הגידול ההוצאות מס שוטף נובע בעיקרו ממיס שול כ 22 מיליון ש"ב בגין מכירת שבעה כוכבים.

השינוי בהוצאה המס הנדחה נובע ברובו מיסים בגין תמורה עתידית לעסקת שבעה כוכבים וכן כ- 10,602 אלפי ש"ח הפרשה למס בגין העמدة למימוש של פעילות אングלייה. בשנת 2022 החברה יקרה עתודה למס נדחה של 78,025 .

7. נזילות

7.1 תזרים מזומנים

תזרים המזומנים של החברה שנבעו לפעילויות שוטפת, הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 2,550 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים שנבעו לפעילויות שוטפת של 18,196 אלפי ש"ח בשנת 2022. עיקר הסיבה למעבר לתזרים השלילי נובעת משיווק ופרסום וענקים שניתנו.

תזרים המזומנים של החברה שנבעו כתוצאה מפעילות השקעה הסתכם בתקופת הדוח בסך של 182,822 אלפי ש"ח לעומת תזרים מזומנים שנבעו מפעילות השקעה בסך של 51,402 אלפי ש"ח בשנת 2022. עיקר תזרים המזומנים בתקופת הדוח נבע מתמורה מכירת שבעת הכוכבים בסך של כ- 164,444 אלפי ש"ח.

תזרים המזומנים של החברה ששימש לפעילויות מימון הסתכם בתקופת הדוח לסך של (60,281) אלפי ש"ח לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילויות מימון בסך של כ (39,641) אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי הינו גידול בהיקף פרעון אגרות חוב בסך של כ- 35 מיליון ש"ח ומחלוקת דיבידנד בסך 20 מיליון ש"ח.

כתוצאה מפעולות אלו חל גידול ב יתרת המזומנים ושווי המזומנים בתקופת הדוח בסך של כ- 125,101 אלפי ש"ח, אשר הגידלו את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה בסך של 167,236 אלפי ש"ח נטו.

8. גילוי לפי תקנה 10(ב)(14) לתקנות

בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ובdochot הכספיים "סולו" של החברה לא מתקיימים מי מסימני האזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות.

אנגליה

שיעור האינפלציה לשנת 2023 ירדה משמעותית מרמתה בשנת 2022 לכ- 4% לעומת כ- 10% בהתאם. גובה האינפלציה מושפעת והשפעה ישירות גבוהה הריבית אשר עלתה משמעותית משיעור של 0.1% בדצמבר 2021 לשיעור של 4% לסופ' שנת 2022 ולשיעור של 5.25% למועד אישור הדוח.

באפריל 2024 גובה מס החברות עלה מ- 19% ל- 25%. עליה זו תוכננה זמן רב לפני שנת 2021 ואינה קשורה לשינוי האינפלציה והריבית שחלו בשוק האנגלי בשנתיים האחרונות.

ביום 24 באוקטובר 2022, מונה מר רישי סונאך לראש ממשלת אングלי חוף גברת לי צטרас שהתפטרה אחרי 44 ימים בראש ממשלה לאחר שנכשלה בהעברת התוכנית הכלכלית שהצעה. התקציב הרב שנתי שהציג הממשל החדש, בפרלמנט הבריטי בחודש נובמבר 2022 ובמרץ 2023, נועד לשלב את המדיניות הפיסיקאלית ביחד עם המדיניות המוניטרית של הבנק המרכזי, כולל קיצוץ בהוצאות הממשלה, והעלאות מיסים עקיפים וישראלים, שנועדו למן חלק מההוצאות חדשות של הממשלה, בין היתר של בסיסן האנרגיה לתושבים. לצד ההוצאות, הממשלה תגדיל את המימון של מערכת הבריאות הלאומית (NHS) ותשמר על תקציב הבריאות משחיקה ותעלה את שכר המינימום.

הלוואות LRH ו-SCC, חברות רשומות באנגליה המוחזקות על ידי חברת כלולה של החברה מתאגידים בנקאים נושאות ברובן ריבית SONIA בתוספת מרוח של 2.4%. בשנת 2023, גדלו הוצאות המימון של החברות האנגליות בגין הלוואות אלו בסך כ- 0.6 מיליון ליש"ט, לפni השפעת מס (חלק החברה- 50%). עלית הריבית הרציפה מגדילה באופן משמעותי את הוצאות המימון של החברות האנגליות ופוגעת ברוחניות של הפעולות. בהתאם לצאת, בשנת 2022, התקשרה LRH בהסכם לקיבוע שיעור הריבית, כך שהחל מיום 30 בספטמבר 2022, שיעור הריבית שיישולם עבור שליש מיתרת ההלוואה בכל עת יהיה 4.979% ולא שניי בתנאי הריבית על שני שליש מיתרת ההלוואה שנותרה.

הפעולות באנגליה ממונת באמצעות הלוואות נון ריקורס לשLOS חברות כלולות מקומיות (לעיל ולהלן: "חברות באנגליה") ללא ערבות הדדיות ו/או שיעור צולב ביניהן. ליום 31 בדצמבר 2023, לחברות באנגליה יתרות נזילות גבוהות בסך של כ- 8.2 מיליון ליש"ט, זאת בגין חוב בנקאי בסך של כ- 49.5 מיליון ליש"ט, כאשר שירות החוב השנתי, בהתחשב בהוצאות הריבית בפועל בשנת 2023 היה כ- 6 מיליון ליש"ט, ותזרים המזומנים הנוכחיים מפעילות שוטפת, תומר בו. בהתאם, לא קיימת בעית נזילות לצורך עמידה בלוחות הסילוקין של ההלוואות, וזאת גם בהתחשב בעלייה נוספת של הריבית באנגליה.

הנהלת בת' האבות, עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת ביחס להשפעות העלייה במדד ובריבית על פעילות ורווחיות בת' האבות ובכלל זה על ההשפעה הנגזרת של התאיקירות הכלכלית במשק האנגלי על עליה צפוייה נוספת בשכר העבודה והשפעת האמור לעיל על עמידת החברות באנגליה באמצעות המידה הפיננסיות הנדרשות. למועד

הדו"ח עומדות החברות הכלולות באנגליה באמצעות המידה הפיננסיות. יש לציין כי אמות המידה הפיננסיות הtocזאות נסמכות על סך תוכאות הפעולות ארבעה רביעונים רצופים קודמים. לפרטים נוספים בדבר תנאי הלוואות אלו ואמות המידה הפיננסיות הקיימות, ראה סעיף 4.10 לדוח תיאור עסק' התאגיד.

ישראל

לפרטים נוספות סביבת האינפלציה בישראל ראו סעיף 2.2.2.2 לפרק א' – תיאור עסק' התאגיד כמפורט לעיל.

לשינוי הריבית ולתחזית בנק ישראל בדבר העלייה הצפואה בשיעור הריבית, אין השפעה מהותית על החברה וזאת כיוון שהאג"ח של החברה הינו בריבית קבועה והכנסותיה הינו צמודות אינפלציה. יזכיר כי, ההתחייבות בגין פיקדונות הדיריטם הינו צמודות מدد אך אינן נושאות ריבית. למועד החתך עליה המدد הידוע מתחילה השנה ב- 5.26%.

השפעות השינוי בשער הליש"

החברה נתונה לחשיפה כתוצאה משינוי שער החליפין של השקל מול הלירה שטרלינג בקשר עם השקעות החברה באנגליה. לפרטים נוספות השפעות שע"ח הליש"ט בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח ועד למועד אישור הדוח ראו סעיף 2(ב) לעיל.

10. בחינת ירידת ערך בבעלי אבות באנגליה

לאור תוכנות החברה וכן החתימה על מזכר העקרונות למכירת Care כאמור בס"ק 2(כב') לעיל, לא קיימים סממנים לירידת ערך. לפרטים ראה באור 2 סעיף יט' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים כאמור בפרק ג' להלן.

11. מקורות המימון

מקורות המימון של החברה מתבססים בעיקר על הון עצמי, גiros הון וחוב, מפיקדונות מדירות ומרוחחות תפעולית. לפרטים נוספות המימון ותנאי המימון מתאגיד בנקאי ראו סעיף 6.4 לפרק א' – פרק תיאור עסק' החברה לעיל.

12. אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

מידע אודות אירועים מהותיים שאירעו לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ראו סעיפים 2(כב', ו-כג') לעיל וכן באור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים בפרק ג' להלן.

13. דיווח איכוטי בדבר חשיפה לשיכון שוק ודרך ניהול

13.1. האחראי בחברה על ניהול סיכון השוק

האחראי בחברה על ניהול סיכון השוק הינו ר"ח גולן רובינשטיין, המשמש כמנכ"ל החברה. לפרטים על מר גולן רובינשטיין ראו תקנה 26 לפרק הרביעי-פרטים נוספים החברה.

תיאור סיכון השוק

דמי השכירות ודמי הנהול מדויירים בבית גיל זהב הינם בש"ח צמודי מדי. הוצאה של החברה הינה בש"ח ולפיכך היא חשופה לסיכון שוק בפעולתה השוטפת.

בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן החל מיום 3 דצמבר 2012 פיקדנות הדיירים בבתי הדיור המוגן צמודים למדד המחיירים לצרכן בישראל. לפיכך, החל מאותו מועד פחתה משמעותית חשיפת החברה לשינויים בשער החליפין של הדולר וגדרה משמעותית החשיפה לעליית מדד המחיירים לצרכן בישראל.

החברה נתונה לחשיפה כתוצאה ממשינוי בשער החליפין של השקל מול מטבע חז' בקשר עם השקעות החברה באנגליה ביחס למطبع ליש"ט - מדובר בחשיפה חשבונאית מהותית לחברה.

מדיניות התאגיד בניהול סיכון שוק

החברה מייעדת את ניהול סיכון השוק לחשיפה כלכלית ולא חשבונאית מתוך ראייה של השקעות לטוח אורך. לא נקבעו מגבלות כמותיות לחשיפה לסיכון שוק החברה.

הפיקוח על מדיניות ניהול סיכון שוק ואופן מימושה

הפיקוח על מדיניות החברה ביחס לסיכון שוק מתבצע על ידי הדירקטוריון מעט לעת.

مثال תאגידי

14. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית:

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות התשנ"ט-1999 (להלן - "חוק החברות"), קבעה החברה, כי המספר המזערני הראו של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינו דירקטור אחד וזאת בהתחשב בשיקולים של אופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנות הדוחות הכספיים של החברה, גודל החברה, תחומי פעילותה ומורכבותם, וכן הלויי החשבונאי האמור הניתן על ידי רואי החשבון של החברה, לרבות השתתפותם בישיבות דירקטוריון בהם נדונים הדוחות הכספיים, זמינים להם לכל שאלה מצד הדירקטוריון.

דירקטוריון החברה העיריך כי ה"ה יונל כהן, גולן רובינשטיין, פרופ' דן וייס, מר אמרן בן יהודה (דח"צ), גברת לימור דנש (דב"ת) ומר משה בורובייז (דב"ת) הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, וזאת לאור השכלהם וניסיונות המקצועיים אשר פורטו בפרק הרביעי לדוח התקופתי) ולאור כישוריהם והידע שלהם בסוגיות חשבונאיות ובסוגיות בקרה חשבונאית, בסדר הגודל והמורכבות של החברה, בהבנת תפקידיו של רואה החשבון המבקר והחוובות המוטלות עליו בהכנות דוחות כספיים ואישורם לפי חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

15. גילוי בדבר מבחן פנימי בתאגיד

- 15.1. המבחן הפנימי של החברה הינו ר"ח דורון כהן אשר מונה לתקין ביום 31 באוגוסט 2014.
- 15.2. המבחן הפנימי עומד בכל התנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית התשנ"ב-1992 (להלן - "חוק הביקורת הפנימית").
- 15.3. המבחן הפנימי עומד בהוראות סעיף 146 לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
- 15.4. המבחן הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של התאגיד המבחן או של גופו הקשור אליו.
- 15.5. למבחן הפנימי אין קשרים עסקיים מוחשיים מכל סוג שהוא עם החברה או עם גופו הקשור אליה.
- 15.6. מינויו של ר"ח דורון כהן כמבחן פנימי אושר ע"י ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאור ניסיונו הרב כמבחן פנימי בחברות ציבוריות ולאחר פגישת התרומות בלתי אמצעית ממנו ע"י הנהלת החברה ועדת הביקורת, תוך התייחסות לחובות, לסמכויות ולתפקידים המוטלים על המבחן הפנימי בהתאם לדין, ובהתחרש, בין השאר, בגודלה של החברה וסוג עסקיה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה.
- 15.7. הממונה הארגוני על המבחן הפנימי הינו י"ר הדירקטוריון של החברה.
- 15.8. לחברה תוכנית ביקורת שנתיות המבוססת על הערכת סיכון שוטפת כך שמרבית הנושאים המוחשיים יבדקו בביטחון הפנימית על פני זמן. סדר הקידמיות של הנושאים מתבסס על הערכת הסיכון הгалום בהם. תוכנית העבודה לביקורת פנים לשנת 2022 גובשה בשיתוף עם מבחן הפנימי, הנהלת החברה וחברי ועדת ביקורת בהתאם להערכת הסיכונים ואושרה על ידי ועדת הביקורת.
- 15.9. תכנית הביקורת שנקבעה מותירה למבחן הפנימי שיקול דעת לסתות ממנה באישור ועדת הביקורת.
- 15.10. עסקאות מוחשיות שבוצעו בתקופת הדוח לא נבחנו ע"י המבחן הפנימי.
- 15.11. כל הנושאים בתוכנית הביקורת הפנימית מתיחסים לכל החברות המוחזקות בשליטהה של החברה.
- 15.12. ועדת הביקורת אישרה דוח ביקורת לשנת 2022 בנושא פיקדונות אשר נדון בישיבת ועדת ביקורת מיום 3 בינואר 2023.
ועדת הביקורת אישרה דוח ביקורת בנושא Internal Audit Report On Revenues in Nursing Homes in UK אשר נדון בישיבת ועדת ביקורת מיום 2 במרץ 2023.
בישיבת ועדת הביקורת מיום 3 באוגוסט 2023 אושרה תוכנית הביקורת לשנת 2023.
- 15.13. החברה סבורה כי התגמול למבחן הפנימי הינו כמפורט בשוק ולפיכך אינו צפוי להשפיע על שיקול דעתו המڪצועי.
בהתאם להודיעתו של המבחן הפנימי, הביקורת נערכה על פי תקנים מקצועיים מוגבלים בהתאם לתקני ביקורת מקצועיים של לשכת מבקרי הפנים העולמית (AII).
- 15.14. דירקטוריון החברה הסתמך על הצהרתו של המבחן הפנימי כי הביקורת הפנימית מבוצעת באופן כאמור, וכן הניח את דעתו כי המבחן הפנימי אמון על

ביצוע הביקורת הפנימית בהתאם לחוק הביקורת הפנימית ולתקנים המקבעים המקובלים.

15.14. למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית למסמכים ולמערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים והכל לצורך ביצוע תפקידו, ובהתאם כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

15.15. מבקר הפנימי זכאי לתשלום עבור שעות עבודה על פי תכנית העבודה השנתית. להערכת דירקטוריון החברה, התגמול למבקר הפנימי אינו עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי.

15.16. לדעת הדירקטוריון, היקף העבודה הביקורת הפנימית, רציפות פעילותה ותוכננות העבודה של הממבקר הפנימי יש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. ועדת הביקורת בשיתוף עם הנהלת החברה והמבקר הפנימי בוחנים מידיו שנה ושנה את ההיקף הנאות של עבודה הביקורת הפנימית בחברה.

16. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות

החברה נוהגת לתרום לעמותות שמטרתן סיוע לאנשים מוגבלים או חוליים, לקדם את זכויותיהם ולשפר את השירותים הנחוצים להם ולמשפחותיהם. בשנת 2023 לא בוצעו תרומות.

17. דיווח על דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנוןיה את ההוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. למועד הדוח מכהנים בחברה ארבעה דירקטורים בלתי תלויים; גברת לימור דנס ומר משה בורוביץ וכן שני הדירקטורים החיצוניים של החברה; מר אמיר בן יהודה ומר עודד מימון

18. שכר טרחה של רואי חשבון המבקרים של החברה - קוסט, פורר, גבאי את כסירר, רואי חשבון

השכר הכולל המשולם:

2022	2023	
שכר - אלפי ש"ח	שכר - אלפי ש"ח	
שירותי ביקורת	413	

שכר טרחת רואי החשבון המבקר נקבע במשה ומtan בין רואה החשבון המבקר לבין הנהלת החברה, בהתאם לتعريف המוערך למtan השירותים המתבסס על כמות השעות המושקעות בפועל ואושר על ידי דירקטוריון החברה לאחר המלצות ועדת הביקורת בישובה כועדה לבחינת הדוחות הכספיים.

19. פרטים אודוט כתבי התchiaיות של החברה

19.1. אגרות חוב (סדרה ג')

בחודש אפריל 2016, הנפקה החברה 55.5 מיליון ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה ג'). סדרת אגרות החוב (סדרה ג') הורחבה בחודש פברואר 2017 בהנפקת 35.792 מיליון ש"ח ע.ב. נוספים, בסופים, בחודש אוגוסט 2019 בהרחבה נוספת נספח של 30.0 מיליון ש"ח ע.ב. נוספים ובchodש אוקטובר 2020 ביצעה החברה הנפקה נוספת של סדרת אגרות החוב והנפקה 36.0 מיליון ש"ח ע.ב. נוספים. למועד המاذן ולמועד אישור הדוח, יתרת הקאן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') הינה בסך של כ- 63.057 מיליון ש"ח.

19.1.1. התchiaיות החברה

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') התchiaiba החברה לעמידה באמות המידה הפיננסיות הבאות:

האם בגין אי'

עמידתה חל

מנגנון התאמת

18.1.9 בסעיף להלן	עמידה באמות בשיעור הריבית כמפורט בסעיף להלן	עמידה באמות המידה הפיננסית נכון ליום 31 בדצמבר 2023	נכון ליום 31 ליום 31 בדצמבר 2023	סף מינימלי שנקבע כuilah לפירעון מידי *	אמת מידה פיננסית	כuilah לפירעון מידי *	
						351 מיליון	קנ
			קנ	110 מיליון ש"ח	הו עצמי מינימלי יחש בין חוב פיננסי נתו ל - CAP נטו של החברה יחש בין חוב ל - EBITDA יחש מזומנים לחוב פיננסי הגבלות על חלוקת דיבידנד הגבלות על ירידת דירוג * לתקופה העולה על שני רביעונים רצופים.		
		(0.54)%	קנ	לא עולה על 60%			
		-	קנ	לא עולה על 14 פעמים			
לא	קנ	% 110.39	קנ	לא יפחת מ 5%			
לא	קנ	מתקיים	קנ	כמפורט בסעיף 18.1.2			
DIROG	קנ**	(A)	קנ	ירידה מדירוג של (BB)			
* עליה של 0.25% בריבית בגין ירידת מדירוג (BB+). עליה של 0.75% בריבית בגין ירידת מדירוג של (-BB).							

19.1.2. הגבלות על חלוקת דיבידנד

במסגרת שטר הנאמנות מיום 19 באפריל 2016 נכללה מגבלה ביחס לחלוקת דיבידנד אשר עיקריה כדלקמן:

א. החברה לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה כאמור יפחית מ-120 מיליון ש"ח.

- ב. החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווחים במצטבר (יתרת רווח), בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים, טרם מועד החלוקה.
- ג. החברה לא תבצע חלוקה ככל שידוע לחברה, במועד ההחלטה על החלוקה, כי קיימת הפרה של עילה מביןUILות הפרעון המידי הקבועות בשטר הנאמנות.
- ד. החברה לא תבצע חלוקה ככל וישנה חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות כמפורט בתמצית בסעיף 18.1.1 לעיל.

נכון למועד המאזן ותאריך אישור הדוח הנ"ל, עומדת החברה בהגבלות הנ"ל.

19.1.3. להלן פרטיים אודוט סדרת אגרות החוב (סדרה ג')

זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם	מועד תשלום ריבית	מועד תשלום קרט	סוג הריבית משתנה לצין מגנון	השווי בדוחות כספיים האחראונים (אלפי ש"ח)	סכום ריבית צבורה (אלפי ש"ח)	שווי נקוב מערך חדש לתאריך הסמן למועד החתימה על הדוח (אלפי ש"ח)	שווי נקוב בעת ההנפקה (אלפים)	מועד הנפקה
פדיון מוקדם ביזמת הבורסה או - החברה - כמפורט בסעיפים 11.1-11.2 לתנאים מעבר לדף המצורפים לשטר הנאמנות	פעמים בשנה בתשלומים כל שנה: צדלקמן: שווים ביום 30 באפריל של כל אחת מהשנים עד 2017 ובוים 2025 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים עד 2016 ו 2024	ביום 30 באפריל של כל שנה: 2020 – 9% 9% - 2021 17% - 2022 23% - 2023 5% - 2024 38% - 2025	קבוצה 3.55%	62,615	62,899	1,307	63,057	157,334 20.4.16 (הרבות בחודש פברואר, 2017 אוגוסט 2019 ואוקטובר (2020

סדרת אגרות החוב (סדרה ג') הינה מהותית.

אגרות חוב (סדרה ג') אינן צמודות למדד כלשהו ואינן ניתנות להמרה.

19.1.4 פרטי הנאמן:

סדרה	שם חברת הנאמנות	ה账号 על הסדרה	פרטי התקשרות	וכתובה למשלו מוסמכים
ג'	הרמטיק נאמנות בע"מ (1975)	עו"ד מירב עופר	טלפון 03-5274867 טלפון 03-5271736 fax 03-5271736 דוא"ל merav@hermetic.co.il	רחוב ששת הימים 30, בני ברק

19.1.5 דירוג

לפרטים אודות דירוג איגרות חוב ראו דיווח מיידי מיום 6 ביוני 2023 (מוס' אסמכתא: -2023-15-062124).

19.1.6 עמידה בתנאים ובהתחביבות למחזיקי אגרות החוב:

סדרה	ובמהלכה הנאמנות, בתום שנת הדיווח מיד'/מיוש בטוחות מיד' או למימוש בטוחות התקיימה עילה לפירעון הנאמן לא'	האם התקיימו תנאים ההමקיים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיד'/מיוש בטוחות מיד' או למימוש בטוחות התקיימה עילה לפירעון הנאמן לא'	האם התקבלה הודעה הנאמן לא'	עמידה בתנאים והתחביבות למחזיקי אגרות החוב ראו דיווח מיידי מיום 6 ביוני 2023 (מוס' אסמכתא: -2023-15-062124).
ג'	+	לא	לא	

19.1.7 דרישה לביצוע פעולות מטעם הנאמן

בתוקופת הדוח לא נדרשה החברה לביצוע פעולות לדרישת הנאמן של סדרת אגרות חוב זו.

19.1.8 התחביבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף נוסף על כלל נכסיו החברה

כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בכל שעבוד או בטוחה אחרת. מעמדם של מחזיקי אגרות החוב הינו מעמד של נושים בלתי מובטחים של החברה, על כל המשתמע מכך.

למידע אודות התחביבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף נוסף על כלל נכסיו החברה, ראו סעיף 6.4 לשטר הנאמנות המתוקן המצורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 19 באפריל 2016 (מוס' אסמכתא: 2016-01-052423) (להלן - "דוח הצעת המדף").

19.1.9 מנגנוני התאמת בשיעור הריבית

לפרטים בדבר מנגנוני ההתאמת בשיעור הריבית ראו סעיף 3.7 לתנאים מעבר לדף לשטר הנאמנות שמצורף לדוח הצעת המדף.

19.2 אגרות חוב (סדרה ד')

בחודש ספטמבר 2019, הנפקה החברה 75.0 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') תמורה ההנפקה ברוטו הסתכמה לסך של 74.6 מיליון ש"ח, לפני הוצאות

הנפקה והתמורה נטו, לאחר הוצאות הנפקה לסך של 74.1 מיליון ש"ח. בחודשים אפריל ומאי 2020, הרחיבה החברה את סדרת אגרות החוב (סדרה ד') ולמועדamazon ולמועד אישור הדוח, יתרת הקאן הבלטי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') הינה בסך של כ- 98.7 מיליון ש"ח.

19.2.1. התחייבות החברה

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') התחייבת החברה לעמידה באמצעות המידה הפיננסיות הבאות:

האם בгинאי

עמידה חול

מנגנון התאמה

18.1.9 בסעיף להלן	עמידה באמת בשיעור הרביבית כמפורט ב顺序 31 לhalt	עמידה באמת המידה הфинנסית נכון ליום 31 בדצמבר 2023	נכון ליום 31 ליום 31 בדצמבר 2023	סף מינימלי שנקבע כuilah לפירעון מיידי *	אמת מידה פיננסית	עמידה להלן
			351 מיליון ש"ח	140 מיליון ש"ח	הו עצמי מינימלי יחס בין חוב פיננסי נתו ל - CAP נטו של החברה	הו עצמי מינימלי יחס בין חוב ל - EBITDA
			(0.54)%	70%	לא עולה על 70% יחס בין חוב ל - EBITDA	לא עולה על 70% יחס מזומנים לחוב פיננסי
			-	13 פעמים	לא עולה על 13 פעמים	הגבלות על חלוקת דיבידנד
לא		% 110.39	5%	לא יפחט מ 5%	לא יפחט מ 5%	הגבלות על ירידת ירידת
לא		מתקנים	18.2.2	18.2.2	כמפורט בסעיף 2	תקופה העולה על שני רביעונים רצופים.
DIROG		(A)	(BB)	(BB)	ירידה מדרוג של (BB)	* עליה של 0.25% בריבית בגין ירידת מדרוג (-A). עליה של 0.75% בריבית בגין ירידת דרוג של (-BBB).
						**

19.2.2. הגבלות על חלוקת דיבידנד

במסגרת שטר הנאמנות מיום 24 בספטמבר 2020 נכללה מגבלה ביחס לחלוקת דיבידנד אשר עיקריה כדלקמן:

א. החברה לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה כאמור יחתת מ-160 מיליון ש"ח.

ב. החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווחים במצטבר (יתרת רווח), בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים, טרם מועד החלוקה.

ג. החברה לא תבצע חלוקה ככל שיודיע לחברה, במועד ההחלטה על החלוקה, כי קיימת הפרה של עליה מבין עלות הפערון המיידי הקבועות בשטר הנאמנות.

ד. החברה לא תבצע חלוקה ככל ישנה חריגה באחת או יותר מאמות המידה

הфинנסיות הקבועות בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות כמפורט בתמצית בסעיף

18.2.1 לעיל.

נכון למועד המאזן ולתאריך הדוח, עומדת החברה בהגבלות הנ"ל.

19.2.3. להלן פרטי אודוט סדרת אגרות החוב (סדרה ד'):

זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	מועד תשלומי ריבית	מועד תשלומי קרן	סוג הריבית משתנה לצין מגנון	השווי ההוגן בדוחות הכספיים האחرونים (אלפי ש"ח)	שווי בורסאי (אלפי ש"ח)	ריבית צבורה (אלפי ש"ח)	סכום מערך חדש לתאריך הסמור עד למועד החתימה על הדוח על הדוח (אלפי ש"ח)	שווי נקוב בעת ההנפקה (אלפים)	מועד הנפקה
פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה או החברה - כמפורט בסעיפים 11.1- 11.2 לתנאים מעבר לדף המצורפים לשטר הנאמנות	פעמיים בשנה בתשלומים חצי سنתיים שווים ביום 30 באפריל בסעיפים 11.1- 11.2 לתנאים מעבר לדף המצורפים לשטר הנאמנות	ביום 31 באוקטובר של כל שנה כל קמן: - 2024 של כל אחת מהשנתיים עד 2020 וביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנתיים עד 2020 2027	קבועה 3.13%	95,564	95,936	1,800	98,700	98,700 (כולל שתי הרוחבות בחודשים אפריל ומאי (2020) 24.9.19 (2020)	

סדרת אגרות החוב (סדרה ד') הינה מהותית.

אגרות חוב (סדרה ד') אינן צמודות למדד כלשהו ואין ניתנות להמרה.

19.2.4. פרטי הנאמן:

סדרה	שם חברת הנאמנות	ה账号 על הסדרה	פרטי התקשרות	וכתובה למשלו מסמכים
ד'	הרמטיק נאמנות (1975) בעמ'	עו"ד מירב עופר	טלפון 03-5274867 fax 03-5271736 דוא"ל merav@hermetic.co.il	רחוב ששת הימים 30, בני ברק

19.2.5. דירוג

לפרטים אודות דירוג בסמוך למועד פרסום דוח זה ראו דיווח מיידי מיום 6 ביוני 2023 (מו' אסמכתא: 2023-15-062124).

19.2.6. עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי אגרות החוב:

סדרה	ובמהלכה	האם התקבלה הודעה מההתקיימו תנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות, בתום שנת הדיווח	האם התקיימו תנאים המחייבים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיד/IMPLEMENTATION IN THE FORM OF A CONTRACT	האם התקבלה הודעה הנאמן לסדרה כי התקיימה עילה לפירעון מיד או לשימוש בטוחות
ד'	+	לא	לא	לא

19.2.7. דרישת לביצוע פעולות מטעם הנאמן

בתוקופת הדוח לא נדרשה החברה לביצוע פעולות לדרישת הנאמן של סדרת אגרות חוב זו.

19.2.8. התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף נוסף על כלל נכסיו החברה

כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה ד') אין מובטחות בכלל שעבוד או בטוחה אחרת. מעמדם של מחזיקי אגרות החוב הינו מעמד של נושם בלתי מובטחים של החברה, על כל המשתמע מכך. למידע אודות התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף נוסף על כלל נכסיו החברה, ראו סעיף 6.4 לשטר הנאמנות המתוקן המצורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 22 באפריל 2020 (מו' אסמכתא: 2020-01-036364) (להלן - "דוח הצעת המדף ד").

19.2.9. מנגנון התאמת בשיעור הריבית

לפרטים בדבר מנגנון ההתאמה בשיעור הריבית ראו סעיף 3.7 לתנאים מעבר לדף לשטר הנאמנות שמצוורף לדוח הצעת המדף.

ביום 3 ביוני 2020 פרסמה אס אנד פי גלובל רייטינגים מעLOT בע"מ (להלן - "מעLOT") עדכון דירוג, לפיו, הורידה מעLOT את דירוג החברה ואגרות החוב של החברה לדירוג + BBB עם תחזית שלילית, בשל הichלות בביצועים התפעוליים בהשפעת מגפת הקורונה. בעקבות הורדת הדירוג, עלה שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה D') של החברה ב- 0.25%, החל ממועד הורדת הדירוג.

ביום 7 ביוני 2023, הודיעה Maalot S&P Global Ratings על אישור דירוג מנפייך (bbb+) וזאת לאור תחזית יציבה וכן על העלאת דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור מדירוג (bbb+) לדירוג (A-) במהלך 7 ביוני 2023 ("מועד העלאת הדירוג") וזאת בעקבות קיטון החוב של החברה. בהתאם, ולאור תנאי אגרות החוב (סדרה D') חל עדכון בשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה D') של החברה כך שהחל ממועד העלאת הדירוג פחת שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה D') ב- 0.25%.

20. פרטים אודות העריכות שווי מהוויות מأد

לדוח תקופתי זה מצורפת הערכת שווי ביחס לנכס מהותי מאד: בית גיל הזהב בתל אביב.

זהוי המעריך ואיפונו												
הנכס	הערכתה	עיתוי	מועד	אלפי ש"ח	להערכתה -	שם ומשפחה	פירוט נסיען	טלוי	בלתי הסכם	קיים המעריך האם	מודל ההערכתה	הנכסות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכתה
בית גיל 31 בדצמבר 2023	230,500	2022-	יום 30 ביוני	-	שימקבץ ושות'. משה פרידמן -	משרד ברק פרידמן קפלנר	בהתבסס על הערכת השווי	היוון	תזרים שכירות - 7.0%, שיעורי היוון	המנדס אזרחי בוגר הטכניון משנת 1982. רענן דוד - שמא	הערכתה	שיעור תחלופת דירות שננטית - 15%, שיעור היון הכנסות מתחלופת דירות - 8.5%-%, שיעור

להלן הפרטים הנדרשים על פי התקנות אודות העריכות השווי המצורפות כאמור: בהתאם לעמדה משפטית של רשות ני"ע מס' 30-105 בדבר גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי שהערכתו מהוויות מאד לתאגיד, להלן פירוט בהתאם לעמדה:

- (א) לא קיימת תלות בין מעריך השווי לבין החברה.
- (ב) מעריך השווי הינו מעריך שווי מהותי מאד (כהגדרת מונח זה בעמדה המשפטית האמורה), להלן הגילוי הנדרש בקשר למעריך השווי לאור העמדה המשפטית האמורה:

- (1) זהותו של מעריך השווי - כמפורט בטבלה לעיל.
- (2) הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי מהותי מאד מסתמכים לסך של כ- 256,600 אלף ש"ח.
- (3) פרטי ההתקשרות עם מעריך השווי - כמפורט בהערכת השווי המצורפת לדוח תקופתי.

21. الم Zubrin Investments CARE UK S.A.R.L - L

הנתונים מוצגים במלואם (100%), כפי שמופיעים בדוחות הכספיים של החברה הכלולה, חלק החברה בתנאים הינו 50%.

الم Zubrin Investments CARE UK S.A.R.L - L

להלן נתונים השוואתיים העיקריים (באלפי ליש"ט):

31 בדצמבר

2022	2023	
		נכסים שותפים
9,215	8,221	מזומנים ושווים מזומנים
5,159	5,731	חייבים יתרות חובה
14,374	13,952	סך נכסים שותפים
		נכסים לא שותפים
15,249	15,249	מונייטין
89,595	88,793	רכוש קבוע
595	315	מכシリים פיננסיים
105,439	104,357	סך נכסים לא שותפים
119,813	118,309	סך נכסים
		התchia'יות שותפות
2,942	6,723	חלויות שותפות של הלואאות ז"א
8,218	9,268	זכאים יתרות זכות
11,160	15,991	סך התchia'יות שותפות
		התchia'יות לא שותפות
49,469	42,897	הלואאות מתאגידים בנקאים
9,198	5,868	הלואאות מבני מניות
7,057	4,645	הלואאות לחברה קשורה
4,717	5,206	מסים נדחים
70,441	58,616	סך התchia'יות לא שותפות
		הו'
17,509	17,509	הון וקרנות הון
20,704	26,193	יתרת רווח
38,213	43,702	סה"כ ההו'
119,814	118,309	סך ההו' וההתא'יות

סך הנכסים של החברה הכלולה 31 בדצמבר 2023 הסתכם לסה"ק של 118,309 אלפי ליש"ט, בהשוואה לסה"ק של 119,813 אלפי ליש"ט ליום 31 בדצמבר 2022, ללא שינוי מהותי.

הנכסים העיקריים של החברה הכלולה הינם בת' אבות סיעודיים באנגליה ומונייטין שנרכשו במסגרת רכישתם והסתכם ליום 31 בדצמבר 2023 לסה"ק של 15,249 אלפי ליש"ט.

הנכסים השותפים ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו לסה"ק של 13,952 אלפי ליש"ט, לעומת סה"ק של 14,374 אלפי ליש"ט ליום 31 בדצמבר 2022.

התchia'יות השותפות ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו לסה"ק של 15,991 אלפי ליש"ט לעומת סה"ק של 11,160 אלפי ליש"ט ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול נובע בעיקר מגידול בהלוואות השותפות.

התchia'יות של החברה הכלולה בזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו לסה"ק של 58,616 אלפי ליש"ט לעומת סה"ק של 70,441 אלפי ליש"ט ליום 31 בדצמבר 2022, הקיטון נובע בעיקר מהחזר הלואאות.

הוון העצמי של החברה הכלולה ליום 31 בדצמבר 2023 עומד על סך של 43,793 אלפי ליש"ט ובתוספת יתרת הלוואות בעליים סך של כ- 54,306 אלפי ליש"ט מהוות 45.8% מסך המאזן, לעומת סך של 38,213 אלפי ליש"ט ובתוספת יתרת הלוואות בעליים סך של כ- 54,468 אלפי ליש"ט אשר היווה 45.6% מסך המאזן ליום 31 בדצמבר 2022.

	2022	2023	
הכנסות	54,555	64,108	
עלות הכנסות	(34,113)	(37,449)	
<u>רווח גלמי</u>	20,442	26,659	
הוצאות הנהלה וככליות	(14,062)	(15,352)	
<u>הכנסות תפעוליות אחרות</u>	1,514	292	
<u>רווח תפעולי</u>	7,894	11,599	
הוצאות מימון	77	290	
הוצאות מימון	(2,214)	(3,396)	
ריבית על הלוואות לבני מניות	(1,165)	(758)	
ולחברה קשורה	547	-	
<u>הכנסות (הוצאות) אחרות</u>	5,139	7,735	
<u>רווח לפני מסים על הכנסה</u>	(1,248)	(2,036)	
<u>מסים על הכנסה</u>	<u>3,891</u>	<u>5,699</u>	
<u>רווח נקי</u>			

הכנסות

הכנסות החברה הכלולות בתקופה הדוח הסתכמו לסך של 64,108 אלפי ליש"ט, לעומת סך של 54,555 אלפי ליש"ט בתקופה המקבילה אשתקד, עיקר הגידול נובע מגידול בשיעורי התפוצה בבתי האבות הסיעודיים באנגליה.

הוצאות תפעול והנהלה וככליות

הוצאות תפעול והנהלה וככליות הסתכמו בתקופה הדוח בסך של 15,261 אלפי ליש"ט לעומת סך של 14,062 אלפי ליש"ט בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות תפעוליות אחרות

הכנסות תפעוליות אחרות נובעות בעיקר ממונחים שהוכרו בתקופה הדוח, מתוך מענקים שהתקבלו מממשלה אנגליה בשיטת החזר הוצאות, בגין פעולות הקשורות למטרת שמירה על הדירות והוצאות ומונעת הדבקה.

מימון

הוצאות המימון של החברה הכלולות בתקופה הדוח (לא ריביות על הלוואות לבני מניות לחברת קשורה) הסתכמו לסך של 3,396 אלפי ליש"ט בהשוואה להוצאות מימון בסך של 2,214 אלפי ליש"ט בתקופה המקבילה אשתקד, עיקר הגידול נובע מעלייה בשיעור הריבית המשולמת.

22. אפקטיביות הבקרה הפנימית

הצהרות מנהלים לעניין אפקטיביות הבקרה הפנימית נכללות בפרק ה' לדוח התקופתי.

הנהלת החברה מודה לעובדי החברה על תרומתם לنتائج העסקיות.

31 במרץ 2024

**תאריך אישור
הדווחות הכספיים**

**ליאת אמר
חשבთ ו האחראית
ה בכירה לכיסוי**

**גולן רובינשטיין
מנכ"ל**

**יונל כהן
יו"ר הדירקטוריון**

דוחות כספיים של

בית הזהב בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2023

בית הזהב בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

3	דוח רואה החשבון המבקר
5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי.....
7	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
8	דוחות מאוחדים על השינוי בגורם בהון
9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים.....
11.....	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים.....

דוח רואה החשבון המבקר לב בעלי המניות של בית זהב בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של בית זהב בע"מ (להלן - החברה) לימיים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתירה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעתה על דוחות כספיים אלה בהתאם להתקבש על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשערה בהן הסתכמה לסך של 112,785 אלף ש"ח ו- 103,758 אלף ש"ח לימיים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאם, ואשר חלקה של החברה ברוחchy החברות הנ"ל הסתכם לסך של 13,245 אלף ש"ח, 1,092 אלף ש"ח ו- 6,809 אלף ש"ח לשנים שהסתירמו ביום 31 בדצמבר 2023, 2022 ו- 2021, בהתאם. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדווחו לנו וחווות דעתנו, ככל שהיא מתיחסת לסטנדרטים שנככלו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי החשבון (דרך פועלתו של רואי החשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאייתנו לתקן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג במידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התוכניות בסכומים ובמידע שבdochot הכספיים. ביקורת כוללת גם בדיקה של כליל החשבונאות שיוושם ושל האומדן המשמעותי שנעשה על ידי הדירקטוריון וה הנהלה של החברה וכן הערכת נאותות הצגתה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שבביקורתנו וឌוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתי, בהתאם לתקבש על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלא לימיים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוכנות פועלותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתירה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לדוחות כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות התקנות ניירות ערך (דווחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

עניני מפתח בבדיקה

עניני מפתח בבדיקה המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המڪוציאי, היו משמעותיים ביותר בבדיקה הדוחות הכספיים המאוחדים 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 מאTEGR, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים במיוחד. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. ואין לנו נתונים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים עליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בביורים 2 ו-9 לדוחות הכספיים המאוחדים, נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה נמדדים על פי שווים ההוגן, ורווחים והפסדים משערוך מוכרים בדוח רוח או הפסד. נדל"ן להשקעה בהכמה נמדד אף הוא לפי שוויו ההוגן החל מהמועד בו>Showeoו ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. יתרת הנדל"ן להשקעה והndl"ן להשקעה בהכמה של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2023 הינה 256,600 ש"ח המהווים כ- 40% מנכסיו הקבועה. הירידה משערוך של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר 2023 הסכמה לסך של 1,655 מיליון ש"ח.

השווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהכמה נקבע על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים וב的日子里 מצועים מתאימים לגבי מקום וסוג הנדל"ן להשקעה המעורך. השווי הוגן של נדל"ן להשקעה נקבע בהתאם לעסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמקום דומה לזה של הנדל"ן שב DEALINGS החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו, וכן בהתאם על היון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לבוע מהנכדים. ביצוע הערכת השווי החברה משתמשת בהנחות מפותח אשר כוללות הערכות למחירים שכירות מסוימים, ושיעורי היון אשר מותאים לאופי הנדל"ן ולתנאי השוק. שינוי בערכו של מי מרכיבים אלו, או בຄולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שוויו ההוגן של הנכס כפי שנאמר לעיל ידי הנהלת החברה. הערכת שווי נדל"ן להשקעה כוללת שיקול דעת של המופקדים על המושל התאגידי והנהלה ביצוע אומדנים והערכתות.

זיהינו את האומדנים והנחות הנהלה המשמשים במידידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כענין מפתח ביקורת. ביקורת נאותות במידידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת סובייקטיבי מצד רואה החשבון המבקר וכן נדרשים ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות הנהנות ששימושו את הנהלה בקביעת חשיבות השווי הוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה.

להלן הנהלים העיקריים שביברנו בקשר לעניין מפתח ביקורת זה במסגרת ביקורתנו:

השיגנו הבנה לגבי סיבות הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי הוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הביקורת הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שוויים ההוגן; בחינת הנהנות המפתח ונושאים הכלולים שיקול דעת רחב, והבנת הגישות ששימושו את מעריכי השווי של החברה בקביעת השווי הוגן; קיבלנו הערכות שווי חתומות והערכנו את הנסיבות ואי התלות של מעריכי השווי אשר מעסיקה החברה; הערכה של סבירות הנהנות הבסיס שיוושמו בהערכתות השווי, אשר נבחרו על בסיס מוגמי תוך עירוב שיקולים כמותיים ואיכותיים, וככלו בין היתר, שווי למטר רביע, שיעורי היון ותוצאות של שנה קודמת; בדיקה של שלמות, דיקן המידע והנתונים ויישום נאות של הנהנות המשמשים במודל לקביעת השווי הוגן; סקרו את המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי הוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס; סקירת הערכות שווי על ידי שמאן מומחה מטענו; קיום תקשורת ישירה מול השמאים מטעם החברה ככל שנדרש; הערכת נאותות הגילויים הקשורים לנדל"ן להשקעה, שיטות ההערכתה והנהנות ששימושו את מעריכי השווי.

מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		באור
נכסים שותפים		
42,135	167,236	5 (א')
120	-	5 (ב')
24,238	15,081	6
5,354	5,023	7
71,847	187,340	
נכסים לא שותפים		
-	37,788	8
121,918	138,756	8
609,000	256,600	9 (א')
10,976	9,467	10
741,894	442,611	
813,741	629,951	

מוזמנים ושוויי מזומנים
מוזמן מוגבל
השקעות בניירות ערך למטרות מסחר
חייבים ויתרונות חובה

חייבים אחרים לזמן ארוך
השקעות בחברות ושותפותיות כלולות
נדין להשקעה
רכוש קבוע, נטו

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים

מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	באור
		אלפי ש"ח
5,451	4,823	13
34,085	41,360	14
2,281	1,574	11
2,627	1,806	2 (ח')
500	250	
9,791	32,641	12 (א')
54,735	82,454	
155,951	26,858	
210,686	109,312	
התchiaביבויות שוטפות		
4,939	-	13
160,228	118,970	14
3,644	7,056	12 (ב')
3,129	2,583	9,16
3,696	3,471	2 (ח')
78,025	37,960	19
253,661	170,040	
		17
		18
67,827	67,827	
(11,198)	(11,943)	
(19,161)	(12,731)	
953	446	
310,973	307,000	
349,394	350,599	
813,741	629,951	
התקשרות, ערביות, שיעבודים והתחביבויות תלויות		
		הו
67,827	67,827	
מניות ופרמייה		
מניות באוצר		
התאמות הנובעות מתרגומים דוחות כספיים של פעילויות חוץ		
קרן בגין גידור תזרים מזומנים בחברה כלולה		
יתרת רווח		
סה"כ הו		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליuat אמר	גולן רובינשטיין	יונל כהן	31 במרץ 2024
חשבות והאחריות	מכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור
הביקורת לכיספים			הדווחות הכספיים

מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור
56,211	62,485	61,134
27,469	28,575	31,279
28,742	33,910	29,855
3,291	97,350	(1,665)
(2,454)	(2,290)	(2,797)
(7,800)	(9,241)	(18,073)
21,779	119,729	7,320
1,987	2,945	8,582
(17,057)	(23,874)	(18,457)
6,809	1,092	13,245
7	6,363	45,602
13,525	106,255	56,292
(1,789)	(22,580)	(40,145)
11,736	83,675	16,147
(167)	597	(120)
(2,999)	799	6,430
-	953	(507)
-	(780)	-
444	657	-
(2,555)	1,629	5,923
9,014	85,901	21,950
0.75	5.51	1.04
15,568	15,568	15,561

הכנסות
עלות ההכנסות
רווח גולמי
(ירידת) עליית ערך נדלין להשקעה
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וככלויות
רווח תעופולי
הכנסות מימון
הוצאות מימון
חלק הקבועה ברוחבי חברות ושותפות כלולות,
נטו
הכנסות אחרות
רווח לפני מסים על ההכנסה
מיסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס) :

סקומים שלא יסווגו מחדש מכון לרוח או הפסד :

(הפסד) רוח מדידה מחדש בגין תוכניות

להטבה מוגדרת, נטו

סקומים שייסוגו לרוח או הפסד בהתקיים

תנאים ספציפיים :

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספים של

פעילותות חוץ

(הפסד) רוח בגין גידור תזרים מזומנים בחברה

כלולה

מיימוש קרונות מכירת מנויות רב

חלוקת רווח כולל אחר של חברות מוחזקות

המטופלות לפי שיטת השווי המאזוני

סה"כ רוח כולל

רווח נקי למניה בסיסי ומדולל (בש"ח)

הממוצע המשקלל של הון המניות ששימשו

בחישוב הרוח הנקי למניה בסיסי ומדולל

(באלפים)

הបאים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	יתרת רווח בלולה	אלפי ש"ח	התאמות			ירוח נקי הפסד כולל אחר :	ירוח ליום 1 בינואר 2021
				קרן בגין	הנובעות גידור מתרגום תזרים מיזומניות	דוחות כספיים בחברה		
260,479	221,132	-	(17,282)	(11,198)	(11,198)	67,827		
11,736	11,736	-	-	-	-	-		
(167)	(167)	-	-	-	-	-		
(2,999)	-	-	(2,999)	-	-	-		
444	-	-	444	-	-	-		
(2,722)	(167)	-	(2,555)	-	-	-		
269,493	232,701	-	(19,837)	(11,198)	(11,198)	67,827		
83,675	83,675	-	-	-	-	-		
597	597	-	-	-	-	-		
799	-	-	799	-	-	-		
657	-	-	657	-	-	-		
(780)	-	-	(780)	-	-	-		
953	-	953	-	-	-	-		
2,226	597	953	676	-	-	-		
(6,000)	(6,000)	-	-	-	-	-		
349,394	310,973	953	(19,161)	(11,198)	(11,198)	67,827		
16,147	16,147	-	-	-	-	-		
(120)	(120)	-	-	-	-	-		
6,430	-	-	6,430	-	-	-		
(507)	-	(507)	-	-	-	-		
(745)	-	-	-	(745)	-	-		
5,058	(120)	(507)	6,430	(745)	-	-		
(20,000)	(20,000)	-	-	-	-	-		
350,599	307,000	446	(12,731)	(11,943)	(11,943)	67,827		

הបאותים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מאוחד		
לשנה שהסתכמה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
		אלפי ₪
11,736	83,675	16,147
(3,291)	(97,350)	1,662
1,259	1,192	1,180
15,070	20,929	9,844
(6,809)	(1,092)	(13,245)
(7)	(6,363)	(45,602)
(4,256)	(4,565)	(4,332)
1,789	22,580	40,145
(414)	(533)	93
3,341	(65,202)	(10,255)
(2,016)	(5,493)	(9,014)
(167)	(171)	1,071
(1,907)	(1,351)	(1,046)
(6,275)	13,631	4,173
(4,167)	(8,664)	6,289
(14,532)	(2,048)	1,473
(8,622)	(7,684)	(6,830)
664	722	1,077
3,641	2,633	1,867
-	7,650	-
(1,886)	(1,550)	(929)
(6,203)	1,771	(4,815)
(5,658)	18,196	2,550
(9,298)	(19,676)	(3,284)
(618)	(712)	(713)
48	-	188
(131)	11	120
-	28,078	-
-	-	14,153
9,861	30,011	-
(33,090)	(8,531)	(7,174)
-	-	(1,776)
11,785	22,221	16,864
-	-	164,444
(21,443)	51,402	182,822

תזרימי מזומנים מפעילות שותפת

רוח נקי
ההתאמות הדרושים להציג תזרים המזומנים מפעילות
שותפת

התאמות לסעיפי רוח או הפסד:

ירידת ערך (עלית ערך) נדלין להשקעה
פחת והפחתות
הוצאות מימון, נטו
חלוקת החברה ברוחם חברות כלולות, נטו
הכנסות אחרות
הכנסות ריבית ריעונית מפקדוניות
מסים על הכנסה
עליה (ירידה) בעודף של יודה לפיזוי פרישה - נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

עליה בחיבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
ירידה בהכנסות מראש
עליה (ירידה) בפקדונות מדירות
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות

מזומנים (שולמו) שהתקבלו במהלך השנה בחברה עברו:

ריבית ששולמה
ריבית ודיבידנד שהתקבלו
ריבית בגין הלוואות שנתקבלו מחברה כלולה
דיבידנד שהתקבל מחברה כלולה
מסים ששולמו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שישמשו לפועלות) שותפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה בנדלין להשקעה
רכישת רכיש קבוע
תמורה ממכירת רכוש קבוע
שיעור בפקדונות בנאמנות, נטו
IMPLEMENTATION_OF_SHARING_INVESTMENT_IN_EQUITY_OF_A_FIRM
מימוש השקעה בשותפות וחברות כלולות
פרעון הלוואות מחברות כלולות
גבית הלוואות משותפות וחברה כלולה
ההשקעה בכיסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
או הפסד
פרעון התחייבות בגין כתבי אופציה
מימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או
הפסד
תמורה ממכירת שבעת הכוכבים דיר מוגן
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שישמשו לפועלות) השקעה

מאוחד		
לשנה שהסתכמה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
		אלפי ₪

			תזרימי מזומנים מפעולות מימון
-	-	(745)	רכישת מנויות באוצר
-	(6,000)	(20,000)	דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
(13,634)	(25,564)	(34,085)	פרעון אגרות חוב
(8,817)	(8,077)	(5,451)	פרעון הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך
(22,451)	(39,641)	(60,281)	מזומנים נטו ששימושו לעילות מימון
(27)	(134)	10	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(49,579)	29,823	125,101	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
61,891	12,312	42,135	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
12,312	42,135	167,236	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

272	1,089	(871)	רכישת רכוש קבוע (МИוש) ונדלין להשקעה באשראי
נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום הייצאה מהaicход			
-	-	(136,786)	הו חוזר לפחות מזומנים ושווי מזומנים
-	-	594	רכוש קבוע
-	-	353,200	ndl'in להשקעה
-	-	(59,953)	התחייבות מסים נדחים
-	-	(639)	התחייבות לפיצויים
		(37,788)	חייבים אחרים לזמן ארוך
		45,816	הכנסות אחרות
-	-	164,444	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1 – כלל**תאור החברה**

א. חברת בית הזהב בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה ביום 9 ביוני 1982 ונרשמה כחברה ציבורית ביום 27 במרס 1983. החברה הינה חברה ציבורית אשר מנוטה ואגרות החוב אשר הנפקה רשומות למסחר בבורסה לנירות ערך בתל-אביב. מטה החברה שוכן ברחוב משה דיין 66 בתל אביב.

- ב. החברה פועלת בתחום הפעולות הבאים:
1. ניהול ותפעול בית דירות מוגן לקשיים ביד אליהו בתל-אביב הידוע בשם "בית גיל הזהב" (להלן: "בית גיל הזהב") ומתן שירותים שונים במסגרתו. בניין בית גיל הזהב הינו בבעלות (80%) של יצלף חברה למפעלי בניין בע"מ (חברה בבעלות מלאה של החברה) (להלן: "ყצף") ובבעלות (20%) של שלום קופטש חברה לבניין בע"מ (להלן: "קופטש"), לפרטים אודות הסכם שכירות עם קופטש, ראו באור 17 (אי) להלן. החדרים בבניין מושכרים על ידי יצלף לדירות בהסכמי שכירות לזמן ארוך. בנוסף, נמצאים בבעלות החברה שטחים מסחריים הצמודים לבית גיל הזהב ואשר מושכרים למספר גורמים הנכללים במסגרת מגזר אחר. החל משנת 2012 החזיקה החברה במלוא הון המניות של חברת שבעת הכוכבים דירות מוגן בע"מ (להלן - שבעת הכוכבים). שבעת הכוכבים הינה הבעלים של בית דירות מוגן הידוע כ"בית שבעת הכוכבים" בהרצליה פיתוח ובו 102 יחידות דירות ומחלקה סיועית (34 מיטות) המופעלת על ידי מפעיל חיצוני.
 2. ביום 21 בספטמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם למכירת מלאה הון המניות המונפק והנפרע של שבעת הכוכבים. העסקה הושלמה ביום 30 בנובמבר 2023. לפרטים נוספים המכירה ראה באור 8 (אי).
 3. בתים אבות סיועדים באנגליה- הפעלה וניהול של בתים אבות סיועדים באנגליה באמצעות חברת כלולה, ראו באור 8 (ח').
 4. אחר - השכרת מבנים מסחריים, ראה באורים 8, 10 ו-19.

השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. התמונות המלחמה הובילו להאטה בפעילויות העסקית משך היותה של תקופה סగירת מפעלים בדרכים ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן, לשיבוש הפעולות הכלכלית בישראל. הימשכות המלחמה עשויה לגרום להשכלה נרחבות על תחומי ענפים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה.

התנודדות הפוטנציאלית במחירים השחורים, שרי מטבח חזק, זמינות חומרים, זמינות כח אדם, שירותים מקומיים וגישה למשאבים מקומיים עשויות להשפיע על ישות אשר פעלותן העיקרית היא עם או בישראל.

ההשפעה העיקרית של המלחמה התבטאה בעקבות החלטות מעבר לדירות מוגן במהלך חודשים אוקטובר ונובמבר 2023 ואילו בחודש דצמבר 2023 היה קצב הרשומות גבוה מהרגיל בבית גיל הזהב תל אביב.

ד. הגדירות

בדוחות כספיים אלה :

- | | |
|-------------------------|---|
| חברה | - בית הזהב בע"מ. |
| הקבוצה | - בית הזהב בע"מ והחברות המוחזקות שלה המצוינות ברשימה המצורפת. |
| חברות מאוחדות | - חברות אשר לחברת שליטה בהן (כהגדرتה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה. |
| חברות מוחזקות | - חברות מאוחדות וחברות כלולות. |
| חברות בשליטה משותפת | - חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשיליטה משותפת, אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. |
| בעלי עניין ובבעלי שליטה | - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. |
| צדדים קשורים | - כהגדרתם בIAS-24. |

השפעת האינפלציה ועלילית שיעור הריבית

ה.

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך שנת 2022, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. חלק מהצדדים שננקטו על מנת לבום את עלילית המחיירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית. בשנת 2023 חלה ירידת בשיעורי האינפלציה לגובה של 3% לעומת 5.4% בשנת 2022. נכון למועד אישור הדוח שיעור הריבית עומד על 4.5% בהשוואה ל-4.75% בסוף 2023.

ישראל

לשינוי הריבית ולתחזית בנק ישראל בדבר העלייה הצפואה בשיעור הריבית, אין השפעה מהותית על החברה וזאת כיון שהאג"ח של החברה הינו בריבית קבועה והכנסותיה הינו צמודות אינפלציה. ניתן כי, ההתחייבויות בגין פיקדונות הדיררים הינו צמודות מכך אך אינן נשאות ריבית.

אנגליה

הלוואות LRH ו-SCC, חברות הרשות באנגליה המוחזקות על ידי חברת כלולה של החברה מתagiידים בנקאים נשאות ברובן ריבית SONIA בתוספת מרווה של 2.4%. בשנת 2023, גדלו הוצאות המימון של החברות האנגליות בגין הלוואות אלו בסך כ- 0.6 מיליאוני ליש"ט, לפני השפעת מס (חלק החברה-50%). עלילית הריבית הרציפה מגדילה באופן משמעותי את הוצאות המימון של החברות האנגליות ופוגעת ברוחניות של הפעולות. בהתאם לזהות, בשנת 2022, התקשרה LRH בהסכם לקיבוע שיעור הריבית, כך שהחל מיום 30 בספטמבר 2022, שיעור הריבית שיטלים עבור שליש מיתרת ההלוואה בכל עת יהיה 4.979% ולא שינוי בתנאי הריבית על שני שליש מיתרת ההלוואה שנותרה.

הפעולות באנגליה ממומנת באמצעות הלוואות נון ריקורס לשLOS חברות כלולות מקומיות (לעיל ולהלן: "חברות באנגליה") ללא ערבות הדדיות ו/או שיעבוד צולב ביניהן. ליום 31 בדצמבר 2023, לחברות באנגליה יתרות נזילות גבוהות בסך של כ- 8.2 מיליון ליש"ט, זאת בגין חוב בנקאי בסך של כ- 49.5 מיליון ליש"ט, כאשר שירות החוב השנתי, בהתחשב בהוצאות הריבית בפועל בשנת 2023 היה כ- 6 מיליון ליש"ט, ותזרים המזומנים הנוכחים מפעילות שוטפת, תומך בו.

בהתאם, לא קיימת בעית נזילות לצורך עמידה בלוחות הסילוקין של ההלוואות, וזאת גם בהתחשב בעליה נוספת של הריבית באנגליה.

הנהלת בת הՁבות, עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת בגין להשפעות העלייה במידד ובריבית על פעילות ורווחיות בת הՁבות ובכלל זה על ההשפעה הנגזרת של ההתייקרות הכלכלית במק האנגלית על עלייה צפואה נוספת בשכר העבודה והשפעת האמור לעיל על עמידת החברות באנגליה באמצעות המידה הפיננסיות. יש לציין כי אמות המידה הפיננסיות התוצאות הכלולות באנגליה באמצעות המידה הפיננסיות הקיימות, ראו באור 8.

הו חזר

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברת הו חזר בסך 78,028 אלפי ש"ח (לא כולל דירות הו חזר חיובי בסך 104,886 אלפי ש"ח).

יתרונות ההתחייבויות בגין פקדיונות דירות מוצגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות מסווג של דירות קיימות זכות חזרית לבטל את החזרה ולדרש את הפקדיונות שעומדים לזכותם. המודל העסקני בו פועלת החברה מבוסס על אקטואරיה של משך שהות הדירות ותחלופת הדירות ולא תחת ההנחה שימושית כל הפקדיונות תתרחש בעת אחת. ניסיונה רב השנים של החברה ושל השוק בכללתו מצביע על קצב תחלופת דירות דומה מדי שנה ושנה הנגור מתוחלת שהיות הדירות בדירות המוגן. לפיכך, צפויה החברה כי ההתחייבויות החברה בגין פקדיונות דירות לשנה הקרובה נמוכה משמעותית מזו המוצגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקבות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצנת הדוחות הכספיים

הדווחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דווחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדלין להשקעה וניירות ערך סחרים המוצגים בשוויו הוגן דרך רוח או הפסד. החברה בחרה להציג את פרטי הרוח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעולות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה שנה.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדווחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בתונות). שליטה מתקיים כאשר לחברת יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן יכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות

שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מטבחע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה. הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זחמים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבו עס זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורוחניים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

הSKUOT בחברות כלולות

חברות כלולות הין חברות שלקוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספיית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההSKUה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

הSKUOT המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הSKUOT הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההSKUה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים לאחר רכישה חלק הקבוצה בנכסיים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רוחניים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור החזקה.

מונייטין בגין רכישת חברת כלולה או עסקה משותפת מוצג חלק מהSKUה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מונייטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך חלק מהSKUה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת בכללותה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זחמים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבו עס זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההSKUה המוחזקת למכירה. במועד איבוד ההSKUה המוחזקת או מכירה המשותפת או השילטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן SKUה כלשהיא שנתרה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ומירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההSKUה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת והשווי ההוגן של ההSKUה שנותרה בין הערך בספרים של ההSKUה שימושה במועד זה.

עודף עלות רכישה של חברת כלולה או ישות בשליטה משותפת מעלה חלקה של הקבוצה בשווי ההוגן של נכסים מזוהים, התחייבות של החברה המשותפת או הרכישה, מוכר כמונייטין. המונייטין כולל בערך בספרים של ההSKUה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ונבחן לצורך ירידת ערך חלק של ההSKUה. עודף של חלק הקבוצה בשווי ההוגן נטו של נכסים מזוהים, התחייבות על עלות הרכישה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת, מוכר בדוח הרווח או הפסד.

לחברה מספר הלוואות לקבל מחברות מוחזקות מהוות חלק מהSKUה נטו באותו חברות מוחזקות. כמו כן, החברה מכירה בחalkerות ברוחני/הפסדי החברות הכלולות בהתאם לשיעור החזקה בהן המניות הרגילות ולא בהתאם לשיעור החזקה המשוקל.

1. מטבע הפעולות, מטבע ההצגה ומטבע חוז1.1. מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעולות של כל חברת ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של כל חברת בפרט.

נכסים והתחייבויות של החברות הכלולות אשר מטבע הפעולות שלן הינו לירה שטרלינג (להלן-פעילות חוז), מתרגמים למטבע הפעולות של החברה לצורך הכללות לדוחות הכספיים המאוחדים. נכסים והתחייבויות מתרגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רוח או הפסד מתרגמים לפי שער חליפין מוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגומים שנוצרו נזקפים כרווח (הפסד) כולל אחר לסעיף נפרד בהון, ב"התאמות הנובעות מתרגומים דוחות כספיים של פעילות חוז".

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוז

עסקאות הנקבעות במטבע חוז נרשומות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקבעים במטבע חוז מתרגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעולות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשרירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרוח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקבעים במטבע חוז המוצגים לפי עלות מתרגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקבעים במטבע חוז המוצגים לפי שווי הוגן מתרגמים למטבע הפעולות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאים לשינויים במדד המחיירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם. הפרשי הצמדה הנובעים מהתאמת כאמור, למעט אלה המהוונים לנכסים כשרירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרוח או הפסד.

4. להלן נתונים לגבי מדד המחיירים לצרכן ושער החליפין של הלירה השטרלינג לעומת השקל:

מדד	שער החליפין	מחירי	ליום
מדד	שער החליפין	מחירי	ליום
לצרכן	שטרלינג	לירה	
נקודות(*)	ש"ח	היציג של	
133.30	4.621		31 בדצמבר 2023
129.47	4.237		31 בדצמבר 2022
123.00	4.203		31 בדצמבר 2021
%	%		<u>שיעור השינוי</u>
3	9.05		לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2023
5.26	0.8		לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2022
2.8	(4.3)		לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2021
			(*) המדד לפי בסיס ממוצע 2006 = 100.

ז. מזומנים ושווי מזומנים

שווי מזומנים נחברים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקודות בתאגידים בנקאים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתוקופת המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכת מיידית ללא כניסה, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ח. הכרה בהכנסה

בהתאם לתקון דיווח בינלאומי מס' 15, הכנסות מוחזים עם לקוחות מוכנות ברוח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מעברות ללקוח. הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה צפוייה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בגין הכספיים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים). הכנסה מוכרת ברוח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לחברת, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

בקביעת סכום ההכנסה מוחזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שלטת בסחרורה או בשירות שהובטה טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הכספיים המגיעים לשפק העיקרי.

הכנסות ממtan שירותים (לרוב דמי ניהול ותפעול בית דיר מוגן)

הכנסות ממtan שירותים מוכנות לאורץ זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקotas על ידי ביצועי החברה. ההכנסות מוכנות בהתאם לתקופות הדיווח שבחן סופקו השירותים. החברה גובה תשלום מלוקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסקיים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרומ תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, בהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

פקודנות מדירות והכנסות מראש

החברה גובה מדירות פקודנות בגין שכר דירה. בהתאם להסקייה השכירות השינויים נקבע שייעור חילוט של הפקדון לדיר בקרה של פינוי הדירה מסיבה כלשהי במהלך תקופת השכירות. סך אומדן ה啻וטים (בהתבסס על אומדנים של הנהלת החברה בהתבסס על ניסיון העבר של תקופת השהייה) מוכר כהכנסה בשיטת הקו הישר בהתאם לאומדן תוחלת השהייה של השוכן.

הסכום שקיבלה החברה מראש וסכום הפקודנות שחולטו מדירות מוכרים כהכנסות מראש ומוכרים כהכנסה בקו ישיר בהתאם לאומדן תוחלת השהייה של הדיר.

יתרות ההתחייבויות בגין פקודנות דירות מוצגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות מסוימות שלדיירים קיימות זכות חוזית לבטל את החוזה ולדרשו את הפקודנות שעומדים לזכותם בתוך 2-3 חודשים.

ט. מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה ברוח או הפסד כוללים מסים שוטפים ומסים נדחים. תוכאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרוח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרוח כולל אחר או להונן. במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתיחס לרוח כולל אחר או להונן.

1. מסים שוטפים

חובה בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חוקקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחובות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מוחשבים בגין הפרשים זמינים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצרכי מס.

יתרונות המסים הנדחים מוחשבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתאם על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח. בכל תאריך דיווח נCSI מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים, הפרשים זמינים (כגון הפסדים מעוברים לצרכי מס) בגין לא הוכרו נCSI מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולים צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

המסים הנדחים בגין נדלין להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של שימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס שימוש ולא שימוש.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלימים במקרה של שימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפiosa בעידן הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדייבידנדים, לאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חובות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת הזכות לקיזוז נכס מס שוטף נגד התחייבויות מס שוטפת והמסים הנדחים מתיחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחות שנוצר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנוצרו, ואניים כוללים הוצאות תחזקה שוטפת. העלות כוללת חלקו חילוף וצדוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע.

רכיבי פריטי רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לכך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים.

הפחתה מוחשב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

<u>בעיקר %</u>	<u>%</u>
2	10-2
15	כלי רכב
7	ריהוט וצדוד משרדי
33	מחשבים וצדוד היקפי

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השieur של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשיוני אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחנה.

הפחתת נכסים מופסקת כמועד מlien הנכס מסווג כמושך למכירה בין המועד שבו הנכס נגרע.

נכס נגראן מהדוחות הכספיים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכש. רווח או הפסד מגיעת הנכס (המוחשב כהפרש בין התמורה נתו מהגרעה והעלות המופחתת לדוחות הכספיים) נכל ברווח או הפסד בתקופה בה נגראן הנכס.

יא. נדלין להשקעה

ndl'in להשקעה הינוndl'in (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורךפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ולא לצורך שימוש בייצור או הספקת שירותים או שירותות מטהROTOT מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. הנדלין להשקעה כולל בתו דיר או מגורים (למעט מחלוקת סיעודית המופעלת ישירות על ידי החברה).

ndl'in להשקעה נגראן כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נתו ממימוש הנכס לבין היתריה לדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגראן הנכס.

ndl'in להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית,ndl'in להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן שלndl'in להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהווותם.ndl'in להשקעה אינם מופחתים באופן שיטתי.

לצורך קביעת השוויי ההוגן שלndl'in להשקעה מtabbat הקבוצה על הערכת שווי SMBOUT על ידי מעריצים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכת שווי שלndl'in והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועני נרחב וכן על ידי מעריצים שווים מומחים פנימיים.

יב. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנים סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בסביבות המוצבים על כך שהיתריה לדוחות הכספיים אינה ברת-השבה.

במקרים בהם היתריה לדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגובה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות לממכר ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הכספיים לפי שיעור ניכר לפני מס המשקף את הסיכוןים הספרטניים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים אליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדןיהם ששימושם בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסק מירידת הערך. ביטול ההפסק כאמור מוגבל לנמקן מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספרטניים הבאים:

השקעה בחברה כלולה או עסקה משותפת

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של השקעה בחברות כלולות. בכל שנות דיווח מתבצעת בוחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של השקעה בחברות כלולות. בוחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה.

יג. מכשירים פיננסיים1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחום התקו נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתנו לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשוויו הוגן דרך או הפסד, לגבי עלויות עסקה נזקפות לרוחות או הפסד.

החברה מסוגת ומודדת את מכשורי החוב לדוחות הכספיים על בסיס הקרייטריוניים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

א) החברה מודדת מכשורי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלום קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאים לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש ה裏טיבית האפקטיבת ובנכויי הפרשה לירידת ערך.

ב) החברה מודדת מכשורי חוב בשווי הוגן דרך רוח כולל אחר אשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים החוזיים והן מכירת הנכסים הפיננסיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלום קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מההתאמות שווי הוגן, למעט ריבית והפרש שער מוכרים ברוחם כולל אחר.

ג) החברה מודדת מכשורי חוב בשווי הוגן דרך רוח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב איינו עומד בקרייטריונים למידתו בעלות מופחתת או בשוויו הוגן דרך כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשוויו הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מההתאמות שווי הוגן, נזקפים לרוחות או הפסד.

ד) מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למשחר:

השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקרייטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשוויו הוגן דרך רוח או הפסד.

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למשחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחזזה מאוחר ימדדו בשוויו הוגן דרך רוח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

בקשר עם מכשירים הוניים שאינם מוחזקים למשחר, במועד ההכרה הראשונה, החברה ביצעה בחירה שאינה ניתנת לשינוי, להציג ברוח כולל אחר Shinoyim עוקבים בשוויו הוגן אשר אילולא כן היו נמדדות בשוויו הוגן דרך רוח או הפסד. Shinoyim אלה לא יזקפו לרוחות או הפסד בעתיד גם לא בעת גՐימת ההשקעה.

הכנסות מדיבידנד מההשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובל לזכאות לדיבידנד בדוח על הרוחות או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשיiri חוב פיננסים אשר אינם נמדדים בשוויו הוגן דרך רוח או הפסד.

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

א) מכשיiri חוב אשר לא חלה הידדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נזוק - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיiri חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

ב) מכשיiri חוב אשר חלה הידדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בינו נזוק, ההפרשה להפסד שתוכר תביה בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חי המכשיר.

ירידת הערך בגין מכשיiri חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרוח או הפסד נגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשיiri חוב הנמדדים בשוויו הוגן דרך כולל אחר תיזקף נגד קרן הון ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הכספי בדוח על המצב הכספי.

לחברה נכסים פיננסים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגיןם היא רשאית לישם את ההקללה שנקבעה בתיקו, קרי החברה תמודד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חי המכשיר. החברה בוחרת לישם את ההקללה לגבי נכסים פיננסים אלה.

גריעת נכסים פיננסיים**3.**

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

א) פקעו הזכויות החזויות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיני, או

ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכון וההתבות הנובעים מהזכויות החזויות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיני או כאשר חלק מהסיכון וההתבות בעת העברת הנכס הפיני נותרים בידי הishiות אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס, או ..

ג) החברה מותירה בידייה את הזכויות החזויות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיני, אך נוטלת על עצמה מחויבות חזותית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיקוב מהותי.

התחביבות פיננסיות**4.**

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את התחביבות הפיננסיות שבתחולת התקן בשוויו הוגן בגין עליות עסקה שנייתן לייחש במישרין להנפקה של התחביבות הפיננסית, וזאת כמעט במקרה של התחביבות פיננסית אשר נמדדת בשוויו הוגן דרך רוח או הפסד, לגביה עלויות עסקה נזקפות לרוח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחביבות הפיננסיות לפי שיטת העלות המופחתת, פרט לחזויות ערבות פיננסית.

גריעת התחביבות פיננסיות**5.**

החברה גורעת התחביבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחזזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחביבות פיננסית מסולקת כאשר החיב פורע את התחביבות על ידי תשלום בזמן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מהתחביבות.

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מק祖זים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שנייה לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או למש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרוגיל של הצדדים לחוצה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חקלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלולה באירוע עתידי או שהיא פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שהיא אירועים שיגרמו לפיקעתה.

יד. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהוא מתකבל במכירת נכס או המחיר שהוא משלם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק העיקרי, בשוק הכספי (advantageous) ביותר.

השווי הוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שימושיים בשוק ישתמש בעת תמחור הנכס או התחייבות, בהנחה שימושיים בשוק פועלם לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם. מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את יכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירותו לשותף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ונסיבות עבורן מספיק נתונים שניים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקוס השימוש בתנאים רלוונטיים שנדרשים לצפיה ומיוזר השימוש בתנאים שאינם ניתנים לצפיה.

כל הנכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים קטגוריות בתוך מידרג השווי הוגן, בהתאם על רמת התנאים הנדרש ביוטר, המשמעותית למדידת השווי הוגן בכללות.

טו. מנויות אוצר

מנויות החברה המוחזקות על ידי החברה ו/או חברות מאוחדות נמדדות לפי עלות רכישתן ומוצגות בקיום מהן החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישתה, מכירה, הנפקה או ביטול של מנויות אוצר נזקף להן, לפרמייה על מנויות.

טו. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמשת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במסאים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת אשר לקבוצה קיימת מחויבות המשפטת בהווה או מחויבות משתמשת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, אשר יותר סביר מאשר לא (*more likely than not*) כי הקבוצה תידרש למשאבה הכלכליים לסייע המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

יז. התחוייבות של הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגים הטבות לעובדים :

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הין הטבות אשר חזיות להיות מסולכות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות,ימי חופשה,מחלה,בראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כחוצאה עם מתן השירותים.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביוטח והן מסוגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

בקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלם באופן קבוע תשלום מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמשת לשלים תשלוםיים נוספים גם אם בקרן לא הצטרבו סכומים מסוימים כדי לשלם את כל הטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תנומלים, מוכרות כחוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותיה העבודה מהעובד.

בנוסף לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחוייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של ייחידת הזכאות החזואה, החישוב האקטוארי מביא בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת העובדים וזאת על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים, לפי שיעורי הריבית בהתאם לתשואה במועד הדיווח של אגרות חוב קונצරניות צמודות מدد באיכות גבוהה, אשר מועד פרעון דומה לתקופת ההתחוייבות המתייחסת לפיצויי הפרישה.

החברה מפקידה כספים בגין התחוייבותה לתשלום פיצויים לחalk מעובדים באופן שוטף בקרןנות פנסיה וחברות ביוטח (להלן - נכסים התוכנית). נכסים התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביוטח כשירות. נכסים התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן תשלום ישירות לueue.

רווחים והפסדים אקטוארים נזקפים לרוח כולה אחר בתקופת התהווותם.

התחוייבות של הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחוייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוון של נכסים התוכנית.

יח. רווח (פסד) למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרוחה הנקי המיחס לבעלי מנויות החברה במספר המניות הרגילים המשוקל הקיים בפועל במהלך התקופה.

מניות רגילות פוטנציאליות (כתבי אופציה) נכללות בחישוב הרוחה המודול למניה במידה שהשפעתן מدلלת את הרוחה למניה מפעיליות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברוחה המודול למניה רק עד למועד החמרה, ומאותו מועד נכללות ברוחה הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברוחה חברות מוחזקות מחושבת לפי חלקה ברוחה למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

יט.

בחינת ירידת ערך בבעלי אבות ובמוניינו באנגלית

Care Investments בוחנת מיידי שנת דיווח האם חלה פגיעה בערכו הפיננסי של המוניטין בספריה בהתאם לדרישות תקן חשבונות בינלאומי מס' 36. בשנת הדיווח לא נעשתה בדיקה על ידי מעריך שווי חיצוני וזאת לאור שיפור ניכר בתוצאות העסקיות של הפעילות וכן לאור המשא ומתן עם צד ג' למכירות הפעולות בשווי משמעותית הגבוה מהספרים אין סימנים המצביעים על חשש לפגיעה בערכו הפיננסי של המוניטין בספרי Care Investments.

כ. שינויים במדיניות חשבונאות - יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- 1 IAS, גילוי למדיניות החשבונאית

בחדש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהוות שלחןخلف הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלחן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונה "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונה "משמעותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב-1 IAS.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2023.

لتיקון לעיל לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים של החברה, אך החברה בוחנת את השלכות התיקון על גילוי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

2. תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסים: גילויים

בחדש Mai 2023 פרסם ה- IASB תיקונים לתקן חשבונות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסים: גילויים (להלן: "התיקונים"), כדי להבהיר את המאפיינים של הסדרי מימון ספקים ולדרשו גילוי נוסף להסדרים אלו.

דרישות הגילוי בתיקונים נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את ההשפעות של הסדרי מימון ספקים על התחביבותה של הישות וכן על תזרימי המזומנים והחשיפה של הישות ליסיכון נזילות.

התיקונים יושמו לתקופות דיווח שנתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2024 או לאחר מכן. אימוץ מוקדם אפשרי בכפוף למtanן גילוי.

חברה בוחנת את השלכות התיקונים לעיל על דוחות הכספיים.

באור 3 - עיקרי האומדנים והנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהילך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת וסקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

אומדנים והנחות

בעת הכנסת הדוחות הכספיים, נדרשת הנהלה להסתיע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחביבות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

באורios לדוחות הכספיים המאוחדים

להלן ההנחות העיקריים בדוחות הכספיים בקשר לאי הودאות לתאריך הדיווח ואומדן קרייטריום שחושו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

נדליין להשקעה

נדליין להשקעה הניתן למקרה מהימנה מוצג לפי שווי ההוגן לתאריך הדיווח כאשר שינוי בשווי ההוגן נזקפים לרוח או הפס. השווי ההוגן קבוע בדרך כלל על ידי מעריצי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הקשורות שימוש בטכניקות הערכה והනחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכסים ואומדן שיעור היון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן קבוע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדליין בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במידה השווי ההוגן של נדליין להשקעה נדרש מעריצי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסים הקבוצה, מחירי ההשכלה העתידיים, שיעורי התפוצה, חידושים חדשים, הסתרות להערכת שטחים פנוים, הוצאותפעול הנכסים, אינטנסיטת הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות משיקרתו עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדד השווי להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

נכסים נדחים

נכסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצרכי מס ובגין הפרשים זמינים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפויה שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של הנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתקבש על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפואה, מקורה וסטרטגיית תכנון המס.

tabiuot meshpetiot

ברערכות סיכומי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתכמו החברות על חוות דעת יועציהם המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנוצר בנושאים השונים. לאחר שתוצאות התביעות התקבענה בbatis המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

באור 4 - גילוי לתקני IFRS חדשנטתקפה שלפני יישום
תיקון ל- 1 IAS, הצגת דוחות כספיים

בחודש נובמבר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- 1 IAS בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשותפות או כלא שותפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

רק אמות מידת פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בחן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה התחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.

עבור התחייבות אשר הבדיקה של עמידה באמצעות המידה הפיננסית נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכון בגין אותה התחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עבודות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשוות להביא למסקנה כי ישות יהיה קושי בעמידה באמצעות המידה פיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפי על סיווג התחייבות כולה כהתחייבות שוטפת

באור 4 - דוחות הכספיים המאוחדים

או לא שוטפת, לפחות במרקם בהם רכיב ההמרה הינו הוני. התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו לתקופות שנתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. ישום מוקדם אפשרי. התיקונים יושמו בדרך של ישום למפרע. לתיקון לעיל לא צפואה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 5 - מזומנים ושווי מזומניםא. הרכב:

מאוחד	
ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,658	159,198
24,477	8,038
42,135	167,236

ב. מזומן אצל נאמן בגין פקודות מדיררים בבית שבת הכוכבים.

באור 6 - השקעות בניירות ערך למטרות מסחר

מאוחד	
ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,030	12,624
3,208	2,457
24,238	15,081

נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ונמדדים בשווי הוגו דרכו או הפסד

ארגוני חוב ומילוות ממשלתיות
מניות

באור 7 - חייבם ויתרונות חובה

מאוחד	
ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,485	1,691
2,134	3,038
660	234
49	23
26	37
5,354	5,023

מוסדות
הכנסות לקבל (1)
הוצאות מראש ומقدمות לספקים
עובדים (2)
אחרים

(1) היתרונה כוללת הכנסות דמי ניהול לקבל (ראו ביאור 8ה(א) להלן השקעות בחברות כלולות ושותפותיות).

(2) היתרונה נושאת ריבית שנתית בשיעור של כ- 4%.

א. מידע כללי

היחסים	%	של העסק	הצבעה	מקום עיקרי	מחות	בhone וזכויות	זכויות החברה
--------	---	---------	-------	------------	------	---------------	--------------

ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 2022

1.	<u>חברות מאוחדות</u>						
	100	ישראל	ישראל	ישראל	רף החברה למפעל בניין בע"מ	רף זהב בע"מ	רף זהב בע"מ
	100	ישראל	ישראל	ישראל	שבעת הכוכבים דירות מוגן בע"מ	שבעת הכוכבים דירות מוגן בע"מ	שבעת הכוכבים דירות מוגן בע"מ
	(**-)	ישראל					
2.					<u>חברות כוללות - מוחזקות על ידי החברה</u>		
	(*-)	ישראל	ישראל	ישראל	רבד בע"מ	בית הזהב רבד-בתיה אבות אנגליה	רבד בע"מ
	50	ישראל	ישראל	ישראל	שותפות מוגבלת	Care Investments UK SARL	שותפות מוגבלת
						(מוחזקת במלואה על ידי בית הזהב רבד -	
		локסմבורג	локסմבורג	локסםבורג	בתי אבות אנגליה שותפות מוגבלת	LRH Care Homes Limited	בתי אבות אנגליה שותפות מוגבלת
	100	אנגליה	אנגליה	אנגליה	Care Investments UK (몰ואה על ידי)	Care Investments UK (SARL)	Care Investments UK (SARL)
					London Residential Healthcare Limited		London Residential Healthcare Limited
					(מוחזקת במלואה על ידי LRH Care)		(מוחזקת במלואה על ידי LRH Care)
	100	אנגליה	אנגליה	אנגליה	Henley Care management limited	(Home Limited	Henley Care management limited
					Care Investments (몰ואה על ידי)		(Care Investments)
	100	אנגליה	אנגליה	אנגליה	St. Cloud Care Limited	(SARL)	St. Cloud Care Limited
	100	אנגליה	אנגליה	אנגליה	על ידי Care Investments UK SARL		על ידי Care Investments UK SARL

(*) ביום 27 ביוני 2022 הושלמה עסקת המכירה של חברת רבד בע"מ, והחברה מחקה את מלאה החזוקותיה.

(**) ביום 30 בנובמבר 2023 הושלמה עסקת המכירה של חברת שבעת הכוכבים דירות מוגן בע"מ, והחברה מחקה את מלאה החזוקותיה.

מכירת החזקות החברה בשבעת הכוכבים

ביום 21 בספטמבר 2023 ("מועד החתימה"), התקשרה החברה בהסכם מכור מותנה עם צד ג' שאינו קשור לחברת ו/או לבני השכיטה בחברה ("הרוכשת"), למכירת מלאה הון המניות המונפק והנפרע (100%) של

.3

חברת שבעת הכוכבים דיר מוגן בע"מ ("חברת הנכס") המחזיקה בזכויות בביית דיר מוגן הידוע כ- "בית שבעת הכוכבים" בהרצליה פיתוח ("הנכס").

התמורה

התמורה (המידית והעתידית) נקבעה בהתבסס על השווי ההוגן של הנכס בספרי החברה בניכוי ההתחייבויות לפיקדונות נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ובתוספת/גריעעה של hon אחר ליום ההשלמה כמפורט להלן.

- (א) התמורה הממידית - במועד ההשלמה תשלם הרוכשת את הבאים :
- סך של כ- 169 מיליון ש"ח (צמוד מัด יוני 2023), בתוספת או גריעה (לפי העניין) של הפרש בין יתרת התחייבויות מיום 31 בדצמבר 2022 (צמוד מัด נובמבר 2022) לבין יתרת התחייבויות לפיקדונות ליום ההשלמה.
 - הפרש בין נכס חברת הנכס (למעט נדלין להשקעה) להתחייבויות חברת הנכס למועד ההשלמה (למעט התחייבות לשבות פיקדונות דיירים ומיסים נדחים).
- (ב) התמורה העתידית - בעת הוצאה היתר בניה להרחבת הבית :
- תשלום הרוכשת סך של 9,233 ש"ח (צמוד מัด יוני 2023) לכל מ"ר עילי העולה על 2,600 מ"ר ועד למקסימום 56 מיליון ש"ח צמוד מัด יוני 2023.
 - מובהר כי אין התחייבות מצד הרוכשת לביצוע הרחבה, אך אין מגבלת תקופה לחבות הרוכשת לתשלום יתרת התמורה בסך 40 מיליון ש"ח (צמוד מัด יוני 2023) נגד ביצוע הרחבה בעתיד.
 - במקרה של הרחבה לאחר 10 שנים ממועד החתימה, תינתן לחברת הזוכות לפנות לשםiah להעריך את השווי למ"ר בהתאם למתודולוגיית הערכה דומה לו שבועה במסאות הנכס ליום 31 בדצמבר 2022.
- למרות האמור, סך של 16 מיליון ש"ח (צמוד מัด יוני 2023) ישולמו בכל מקרה (ללא תלות בהוצאה היתר בניה להרחבה) 8 מיליון ש"ח (צמוד מัด יוני 2023) לא יואר מתום חמישה שנים וסך של 8 מיליון ש"ח נוספים (צמוד מัด יוני 2023) ישולמו לא יואר מתום שבע שנים.

ביום 30 בנובמבר 2023 העסקה הושלמה.

נכון לתאריך אישור הדוח על המצב הכספי, התקבל סך של כ- 171 מיליון ש"ח בגין התמורה הממידית. המענק למכיל החברה בגין **התמורה הממידית** מכירות חברת שבעת הכוכבים דיר מוגן בע"מ הינו כ- 3.6 מיליון ש"ח. כמו כן, החברה העניקה מענקים לשני עובדי החברה בסך של 750 אלף ש"ח לכל אחד. להבטחת ההתחייבות המותנית כאמור לתשלום התמורה העתידית, נרשם לטובת החברה שעבוד על אותן זכויות בנייה המקיימות זכות לקבלת התמורה העתידית.

כל הסכומים הננקובים לעיל הינם צמודים למדד יוני 2023 ועוד הוסכם, כי היה והיתר הבניה לביצוע הרחבה יוצא לאחר תום 10 שנים מחתימת העסקה, תהיה לחברת זכות לדרש כי המחיר למ"ר יעודכן וכייה הגובה מבין המחיר למ"ר (המפורט לעיל) צמוד למדד יוני 2023 או המחיר למ"ר שייקבע על ידי שמאות עתידית.

העסקה נבנתה, נבחנה ואושרו מתוך הנחת בסיס כי לרוכשת קיימים תMRIIZIM כלכליים וסטרטגיים למיצוי מלא זכויות הבניה שאושרו בתב"ע שהוצאה לצורך הרחבת הבניין.

באוריות לדוחות הכספיים המאוחדים

במסגרת קביעת האומדן לשווי הזכות לקבלת התמורה העתידית התבسطה החברה על הנחת היסוד כאמור למצווי מksamלאי של זכויות הבניה וכי המדובר בזכות שאינה מוגבלת בזמן וכי ככל שתקופת בחינת המימוש ארוכה יותר כך סבירות המימוש הינה גדולה יותר.

בהתחשב בעובדה כי לחברה אין השפעה על מועד הוצאת ההיתר בגין הזכויות, החברה בחרה כאומדן למועד הוצאת ההיתר תקופה של 10 שנים, בין היתר, מכיוון שלאחר מועד זה מחיר המימוש של הזכויות עשוי להיות גבוה יותר ויקבע כאמור לעיל על בסיס הערכה שמאית עתידית. כמו כן, בכל הנוגע לחלק התמורה העתידית הלא וודאית, התמורה מוכפלת בסבירות מימוש של 75%. בהתאם, גם בנוגע לחלק התמורה המובטחת נלקחה תקופה המקסימלית שנקבעה בהסכם של 15 - 7 שנים כמפורט לעיל.

החברה היונה את התמורות העתידית (הוודאית והלא וודאית) כאמור לעיל בהתאם לשיעור היון שבסיס על תשואות איגרות החוב צמודות מדי ארכות הטווח של הרוכשת ובהתאם רשותם בספריה החברה ליום 31 בדצמבר 2023 נכס סך של 37,788 אלף ש"ח. החברה תבחן את שווי הנכס מעת לעת תוך בדיקת האומדנים השונים והשפעתם על שווי הנכס בספריה החברה. במקביל החברה רשמה הפרשה להשלמת מענק על סך של כ-8.1 מיליון ש"ח למנכ"ל החברה.

הרווח מהעסקה שנרשם בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לסך של כ-16 מיליון ש"ח לפני הוצאות עסקה ומענקים.

ב. הרכיב

ליום 31 בדצמבר

2022	2023	
אלפי ש"ח		
340	340	עלות המניות
37,083	40,437	השקעות הוניות
48,637	61,882	רווחים שנצברו ממועד הרכישה
31,708	24,348	הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות (סעיף ד')
21,190	27,818	נכסות דמי קיודם לקבל (1)
953	(507)	התאמה בגין גידור תזרים מזומנים בחברה כלולה
(17,993)	(15,562)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ ואחרות
121,918	138,756	

(1) ראו ביאור 8ח(ב) להלן השקעה לחברות ושותפות כלולות.

173,060	121,918	<u>יתרה לתחילת שנה</u>
		<u>תנועות במשך השנה</u>
2,720	5,923	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ ואחרות
(32,644)	(16,020)	החזר הלוואות מחברת ושותפות כלולה
(7,650)	-	דיבידנד מחברת כלולה
(22,495)	-	מכירת חברה כלולה
5,360	7,825	הכנסות לקבלת
2,475	5,865	ריבית והפרשי הצמדה
1,092	13,245	חלוקת החברה ברווחי חברות ושותפות כלולות, נטו
<u>121,918</u>	<u>138,756</u>	<u>יתרה לסוף שנה</u>

ד. תנאי הלוואות

ליום 31 בדצמבר (*)		שיעור הריבית השנתית	השוקלת ליום 31 בדצמבר
2022	2023		
אלפי ש"ח		%	
2,477	2,844	6	הלוואה למימון Henley בליק"ט (1)
27,023	21,508	5	הלוואה למימון St. Cloud בליק"ט (2)
2,208	-	5	הלוואה למימון LRH בליק"ט (3)
<u>31,708</u>	<u>24,352</u>		

(*) לפי שווי הוגן, ראה ביאור 15ג.

(1) ההלוואה הועמדה בחודש מרץ 2014 וממועד פרעונה נקבע לחודש מרץ 2024. ההלוואה ניתנת לפרעון מוקדם ללא עמלת פרעון כאשר בתום התקופה יבחן מחדש ממועד פרעונה.

בשנת 2022 נפרעו הלוואות בסך 525 אלפי ליש"ט (כ- 2,217 אלפי ש"ח).

(2) ההלוואה הועמדה בחודש דצמבר, 2017 וממועד פירעונה נקבע לחודש דצמבר, 2027 כאשר בתום התקופה יבחן מחדש פרעונה.

בשנת 2020 נפרעו הלוואות בסך 1,734 אלפי ליש"ט (כ- 7,627 אלפי ש"ח).

בשנת 2022 נפרעו הלוואות בסך 1,150 אלפי ליש"ט (כ- 4,857 אלפי ש"ח).

בשנת 2023 נפרעו הלוואות בסך 2,660 אלפי ליש"ט (כ- 13,434 אלפי ש"ח).

(3) ההלוואה הועמדה בחודש פברואר, 2017 ותעמוד לפרעון לפי דרישת החברה או כפי שיוסכם על ידי הצדדים. ההלוואה ניתנת לפרעון מוקדם ללא עמלת פרעון.

בשנת 2021 נפרעו הלוואות בסך 3,000 אלפי ליש"ט (כ- 13,502 אלפי ש"ח).

בשנת 2022 נפרעו הלוואות בסך 6,075 אלפי ליש"ט (כ- 25,570 אלפי ש"ח).

בשנת 2023 נפרעה מלאה ההלוואה בסך 520 אלפי ליש"ט (כ- 2,856 אלפי ש"ח).

הש��ות בבתי אבות סייעודיים באנגליה

1. התקשרות עם רבד

בשנת 2013 התקשרה החברה בהסכם שותפות עם רבד בע"מ (להלן - רבד) אשר מסדיר את היחסים ביןיהם בכלל הנוגע לרכישת נכסים ופעילויות באנגליה. בהתאם להסכם החברה תהא אחראית על איתור ובחינה של בתים אבות באנגליה לרכישה וכן ניהול המקטוציא השוטף ואילו רבד תהיה אחראית על גיבוש הסכמי הרכישה. בעבר שירוטי הצדדים יהיו החברה ורבד זכאים לתחומיות כפי שנקבע בהסכם:

- א) החברה ורבד זכויות לדמי ניהול בגובה שיעור מעלותם של בתיה האבות הנכללים בראש אותה עת (כל חברה בשיעור שונה).

ב) החברה זכאית לדמי קידום בשיעור מעודף התשואה על התזרים הפנו ביחס לכל בית אבות בנפרד.

ביום 20 באוגוסט 2013, התקשרה Henley Care management limited ("Henley") בהסכם לרכישת בית אבות סיועדי באנגליה. לצורך רכישת העמידה החברה ל- CARE Investments UK SARL ("CARE") הלוואת בעליים בסך של כ- 2 מיליון ליש"ט (שיתהר ליום 31 בדצמבר 2022 2,477 אלפי ש"ח). ההלוואה הינה בליש"ט ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 6%. לצורך רכישת כאמור, נטלה Henley הלוואה בנקאית.

בתחילת שנת 2019, התקשרה Henley בהסכם למימון מחדש להלוואה הבנקאית באמצעות קבלת הלוואה Non-Recourse שנintelה על ידה. ההלוואה החדשה הינה בסך של כ- 5.3 מיליון ליש"ט ובריבית בשיעור שנתי קבוע של 3.6%. ההלוואה תפרע בתשלומים רבעוניים שווים בין השנים 2019-2024, כאשר מדי שנה תפרע סך קרן של כ- 66 אלפי ליש"ט בתוספת תשלום הריבית השוטפת. יתרת קרן ההלוואה בסך של כ- 4 מיליון ליש"ט תפרע בתחילת שנת 2024.

במסגרת הסכם הלוואה התחייבה Henley לעמוד באמות מידת פיננסיות, שיעיקרנו כלהלן:

- (א) עמידה ביחס מינוף - היחס בין החוב נטו ל-EBITDA לא יעלה על 5.75.

(ב) עמידה ביחס תזרים - היחס בין תזרים המזומנים לשנתי לבין ההחזר השנתי של ההלוואה (קרן + ריבית) לא יפחת מ-3.1.

(ג) שמירה על יתרות מזומנים ושווי מזומנים בכל עת בסך שלא יפחת מ-200 אלף ליש"ט.

(ד) עמידה ב- LTV - היחס בין סך ההלוואה לבין שווי הנכסים לא יעלה על 65%.

(ה) למועד הדוח ולתאריך הדוח עומדת Henley בכל התנויות הפיננסיות המקוריות דלעיל.

(ו) המידה הפיננסית התוצאות הכלולות באנגליה באמצעות המידה הפיננסיות. יש לציין כי אמות קודמים.

ביום 15 בנובמבר 2014, הושלמה עסקה לפיה התקשרו החברה ורבד (באמצעות תאגיד בשליטתה), בחולקה שווה ביניהם, בהסכם לרכישת מלא מנויות חברת הרשותהenganhiah המחזיקה בראשת של חמישה בתים סיועדים אנגליה- St. Cloud Care Limited ('SCC'). הרכישה נעשתה לפי שווי נכסיו של כ- 31.7 מיליון ליש"ט. חלק החברה בהשקעה עמד על סך של 7.9 מיליון ליש"ט, יתרת התמורה מומנה באמצעות הלוואה שנטלה SCC מתאגיד בנקאי בחו"ל.

ביום 31 בדצמבר 2017, נחתמה עסקה, לפיה, מכרו החברה ורכד (באמצעות תאגיד בשליטתה) את אחזוקותיהם ב- SCC ל-CARE. התמורה נקבעה לפי שוויו המאזני של SCC בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ובsek הכל על sek של 43,570 אלף ש"ח.

ביום 13 במרס 2020, השלים SCC, הסכם מימון חדש עם אותו תאגיד בנקאי זר sek של 16.5 מיליון ליש"ט ובריבית בשיעור שנתי של LIBOR + 2.3%. ההלוואה תפרע בתשלומים רבונוניים שווים בין השנים 2020-2025, כאשר מדי שנה תפרע sek קרן של 825 אלפי ליש"ט בתוספת תשלום הריבית השוטפת. יתרת קרן ההלוואה בסך של כ- 12.4 מיליון ליש"ט תפרע בחודש פברואר 2025.

במסגרת הסכם ההלוואה התחייבה SCC לעמוד באמות מידת פיננסיות, העיקרי כלהלן:

(א) עמידה ביחס מינוף - היחס בין החוב נטו ל- EBITDA לא יעלה על 5.75 בשנה הראשונה ולאחר מכן יירד באופן מדורג עד ל- 5.25.

(ב) עמידה ביחס תזרים - היחס בין תזרים המזומנים השנתי לבין ההחזר השנתי של ההלוואה (קרן + ריבית) לא יהיה מ- 1.3.

(ג) עמידה ביחס LTV - היחס בין sek ההלוואה לבין שווי הנכסים לא יעלה על 65%. נכון למועד הדוח עמודת SCC בכל אמות מידת הפיננסיות כפי שהו קיימות לפני התקיקון.

4. ביום 19 בדצמבר 2016, התקשרה LRH Care Homes Limited ("LRH Care") (חברה חדשה שהוקמה כחברה בת בעלות מלאה של CARE לרכישת 100% מהון המניות של London Residential Healthcare Limited ("LRH") תאגיד אנגלי המחזיק בראשת בת-אבות סיעודיים ונכסים אחרים באנגליה, בעסקה הידועה כעסקת LR. במסגרת העסקה נרכשו בפועל 13 בת-אבות בהם 771 מיטות ונכסים אחרים, בעלות כוללת (בתוספת מסים וועלויות רכישה) בסך של כ- 76.7 מיליון ליש"ט.

החברה ורכד העמידו ל-CARE – הלואות בעליים והן עצמי בסך של כ- 32 מיליון ליש"ט (בחקלים שווים בינויים) אשר הוזם ל-LRH Care, יתרת התמורה מומנה באמצעות ההלוואה שנטלה LRH Care משני תאגידים בנקאים בחו"ל..

5. ביום 14 בפברואר 2022, השלים LRH, הסכם מימון חדש עם אותם שני תאגידים בנקאים זרים שעיקרו תיקון להסכם המימון שהיה קיים עימם עד באותה מועד. להלן עיקרי התקיקון להסכם המימון:

(1) המימון חדש בוצע ל- 11 בת-אבות בלבד (מתוך 13 בת-אבות שבבעלות LRH), היהות ואני כולל בית אבות אחד אשר נמכר לאחר מכן ובית אבות נוסף אשר יבנה מחדש כבית גודל יותר.

(2) המימון חדש כולל העמדת ההלוואה חדשה בסך של כ- 35.6 מיליון ליש"ט הנושאת ריבית משתנה בשיעור של Sonia+2.4% (הריבית הקרצה על הליש"ט) ל- 3 חודשים ("ההלוואה החדשה").

(3) במסגרת הסכם המימון החדש, זכאיות LRH לפנות, במהלך תקופת ההלוואה, לבנקים הממן להגדלת יתרת ההלוואה עד לסך נוסף של 4.4 מיליון ליש"ט וזאת בכפוף לעמידה בתנאים ובהתאם למנגנון כמפורט בהסכם המימון החדש.

(4) ההלוואה החדשה הינה לתקופה של 5 שנים הכוללת תשלום ריבית רבונית והחזר קרן רבוני בשיעור של 5% בשנה ויתרת הקרן בתום תקופת ההלוואה.

(5) הבטוחות שהועמדו לטובת ההלוואה החדשה הין בדומה לבטוחות שהועמדו להלוואה הקודמת, למעט שחרור השעבוד על בית האבות המיועד לבניה מחדש ולמעט תוספת שיעבוד שני על בת-האבות.

(6) תנאי ההלוואה כוללים התcheinיות של LRH Care להמצאת מסמכים מסויימים וזאת תוך 30-10:

- ימים ממועד חתימת ההסכם וכן לעמידה באמות מידת פיננסיות, כלהלן :
- * עמידה ביחס מינוף - היחס בין החוב נטו ל- EBITDA לא יעלה על 5.75 בשנת הראשונה,
- 5.25 בשנת השנייה ובשנים שלאחר מכן לא יעלה על 5.
- * עמידה ביחס ריבית - יחס EBIT לתשומי ריבית, לא יפתח מ- 3.
- * עמידה ביחס תזרים - היחס בין תזרים המזומנים השנתי לבין ההחזר השנתי של ההלוואה (קרן + ריבית) לא יפתח מ- 1.25.
- * עמידה ביחס - VLT היחס בין סך ההלוואה לבין שווי הנכסים לא יעלה על 60%.
- * בנוסף, התcheinיבה LRH לשמרה, בכל עת, על יתרת מזומנים בחשבו הבנק שלא תפחט מסך של 2 מיליון ליש"ט.

צוין כי למועד הדוח, עומדת LRH Care בכל אמות המידה הפיננסיות הקיימות. ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת ההשקעה של החברה ב- CARE לרבות הלואות בעליים הינה 138,756 אלפי ש"ח (2022 121,918 אלפי ש"ח).

1. השקעה ברבד בע"מ

ביום 13 בפברואר 2019 הושלמה רכישת 13,112,000 מנויות רבד בע"מ (חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לנירות ערך בתל-אביב) ("רבד"), המהוות כ- 50.1% מהן המניות המונפק של רבד, ביחד עם תאגידים בשליטה מר יונל כהן, מבעלי השכלה בחברה ועם תאגידים בשליטת מר איציק עוז- צד ג' שאינו קשור לחברה ואו למי מבעלי השכלה בה (להלן בלבד : "הרוכשים") (להלן : "הסכם הרכישה"). בהתאם למוסכם בהסכם הרכישה וכאמור לעיל, רכשה החברה כ- 10% מהן המניות של רבד בתמורה לסכום כולל של כ- 20.8 מיליון ש"ח (בתוספת ריבית כאמור).

ביום 3 בדצמבר 2020 רכשה החברה 242,635 מנויות נוספות של רבד (כ- 0.93% נוספים מהן המניות) תמורת סך של 1,539 אלפי ש"ח (משכף מחיר למניות רבד של 6.346 ש"ח).

ביום 27 ביוני 2022, הושלמה עסקת מכירת האחזקות של הרוכשים בחברת רבד לשני רוכשים - צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברת ובהתחם, במהלך הרביעון השני של שנת 2022 הכירה החברה ברוח בסכום של 6,363 אלפי ש"ח אשר נזקף לשורת הכנסות אחירות לדוח על הרוח או הפסד.

ביום 28 באוגוסט 2022, דיווחה רבד בע"מ ("רבד"), שותפת החברה להחזקה בפועלות בתי אבות באנגליה, על החלטת דירקטוריון רבד מאותו יום, לפעול למימוש השקעתה של רבד בתמי האבות באנגליה.

2. צירוף מידע תמציתי של חברות כלולות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

1. החברה מצפה לדוחות הכספיים את הדוחות הכספיים של החברה הכלולה, CARE INVESTMENT CARE UK SARL (להלן - CARE) המטופلات לפי שיטת השווי המאזני.

צוין כי בהתאם לתקנות הדוחות, על החברה לצרף את דוחות השותפות המוגבלת "רבד-בית היזב" בה היא מחזיקה 50% ("השותפות") המחזיקה 100% בהן CARE. אולם, לאור זאת שאין בשותפות סולו נכסים, התcheinיות, הכנסות והוצאות מהותיים, ומאהר והשותפות אינה עורכת דוחות כספיים מאוחדים, מטעמי עלות-תועלת, צורפו הדוחות של CARE כאמור לעיל חלף צירוף דוחות השותפות. החברה סבורה כי בדוחות CARE ניתנן כל מידע מהותי שהיה אמרור להינתן אילו צורפו הדוחות הכספיים של השותפות.

להלן מידע תמציתי ביחס לחברת CARE, חברה כלולה, לכל אחת מתיקופות הדיווח.

मטרע הדוחות הכספיים של החברה הכלולה היו הlis"ט. הנתונים הכספיים בדוח על המצב הכספי מוצגים בש"ח בהתאם לשער החליפין ליום הדיווח ונתוני דוח רווח או הפסד מוצגים לפי שער החליפין ממוצע.

31 בדצמבר

2022	2023	
אלפי ש"ח		
60,912	64,469	נכסים שוטפים
446,808	482,226	נכסים לא שוטפים
(47,291)	(73,893)	התחיהיבות שוטפות
(298,499)	(270,859)	התחיהיבות לא שוטפות
161,930	201,943	הון המוחסן לבני מניות החברה
50%	50%	שיעור החזקה בחברה כולל
80,965	100,971	חלוקת בהון
34,505	24,352	הלוואות שניתנו לחברת כלולה
21,190	27,818	הכנסות דמי קידום לקבל
(2,797)	(28)	התאמות שווי הוגן הלוואות
(11,945)	(14,357)	התאמות אחרות
121,918	138,756	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023	
210,187	226,514	293,975	הכנסות
80,183	84,878	122,250	רווח גולמי
39,063	32,767	53,606	רווח תפעולי
14,664	16,130	26,550	רווח נקי
50%	50%	50%	שיעור החזקה בחברה הכלולה
7,332	8,065	13,275	התאמות אחרות
(1,486)	(7,061)	(30)	חלוקת החברה ברווחי חברת כלולה
5,846	1,004	13,245	.2 הדוחות הכספיים של CARE מצורפים לדוחות הכספיים של החברה.

1. תנוועה

מאוחד	
ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
491,200	609,000
20,450	2,466
-	(353,201)
97,350	(1,665)
609,000	256,600

יתרה ליום 1 בינואר 2023
שינויים במהלך השנה
תוספות
מכירת שבעת הכוכבים
(ירידת) עלית ערך נדלין להשקעה, נטו
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

2. נדלין להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריצי שווי חיצוניים בלתי תלויים בעלי כישוריים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בוגע למיקום וסוג הנדלין שהוערך (רמה 3 במדד שווי הוגן). הערכות השווי מהותיות מאוד לדיווח הכספי של החברה. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדלין דומה ובמיקום דומה לזה של הנדלין שבבעלות החברה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס, באמצעות תזרימי המזומנים בחשבון הסיכון המובנה שלהם. בחישוב השווי ההוגן השתמשו מעריצי השווי בשיעורי היון שבין 7%-10%.

3. הנחות שימושיות (על בסיס ממוצעים משוקללים) ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

תיאור הנחות שאינן נצפים	טכנית הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר		תיאור המכשיר הנמדד
		2022	2023	
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
דירות מוגן (*)	היון תזרימי מזומנים (DCF)	547,903	198,907	
שיעור תחלופת דירות שנתיות 15%-10%, שיעור היון הכספי מתחלופת דירות 8.5%-7.75%, שיעור היון הכספי מדירות במסלול שכירות - 7%	היון תזרימי מזומנים (DCF)	61,097	57,693	שטח מסחר

(*) חלקו של קופטש בגין דמי החכירה המתקבלים מבית גל הזהב (ראא באור 17 א'(1)) משוקל בחישוב שווי הנדלן להשקעה.

עליה שימושית בשיעור התפוצה או ירידת שימושית בשיעור היון להכנסות יביאו לעלייה בשוויו ההוגן של הנכסים. עליה בשיעור ההיוון לשיקת פקדיונות הדירות יביאו לקיטון בשוויו ההוגן של הנכסים.

סה"כ	שטח מסחרי	דירות מוגן	אלפי ש"ח
491,200	43,802	447,398	
20,450	15,079	5,371	
97,350	2,216	95,134	
117,800	17,295	100,505	
609,000	61,097	547,903	
2,466	167	2,299	
(353,201)	-	(353,201)	
(1,665)	(3,571)	1,906	
(352,400)	(3,404)	(348,996)	
256,600	57,693	198,907	

יתרה ליום 1 בינואר 2022

שינויים במהלך השנה

תוספות

עלית ערך נדלין להשקעה, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

שינויים במהלך השנה

תוספות

מכירת שבעת הכוכבים

עלית (ירידת) ערך נדלין להשקעה, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

סכוםים שהוכרו ברווח או הפז

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
47,551	49,931	49,227
24,310	26,167	25,279
23,241	23,764	23,948

.5. הזכיות בנדלין להשקעה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כלהלן :

טרם נרשמו על שם הקבוצה (*) סה"כ	רשומות על שם הקבוצה	אלפי ש"ח
256,600	256,600	-

נכסים בבעלות

(*) חלק מהזכיות בנכס בвладגיל הוזבח טרם נרשם על שם בלשכת רישום המקרקעין.

.6. באשר לשעבדים, ראו אoor 17 (ב').

תשלומים על חשבו נדלין להשקעה

ב.

ביום 31 באוקטובר 2022, זכתה החברה והשותף להחזקה בבניין בית גיל הזהב במסגרת הליך הזמנה להציע הצעות שפרנסם בנק לאומי לישראל בע"מ ("בנק לאומי") לרכישת זכויות בנק לאומי בשתחים מרכזיים ברכישת המקרקעין בבית גיל הזהב הכוללים כ-110 מ"ר בקומת מרתק, כ-211 מ"ר בקומת הקרקע וכ-280 מ"ר בקומת הראשונה וזאת בתמורה לסך של כ - 18.5 מיליון ש"ח (חלוקת של החברה 80% ומסתכם לכ-14.8 מיליון ש"ח). במהלך דצמבר 2022 הושלמה העסקה על פי תנאייה וזאת באמצעות העצמיים של החברה.

באור 10 - רכוש קבוע, נטו
הרכב ותנועת:

סה"כ	אחרים	כלי רכב	ציוד וריהוט משרדי	מרקעין ומבנים	
אלפי ש"ח					עלות
43,610	53	1,021	28,603	13,933	יתרה ליום 1 בינואר 2022
755	-	193	562	-	תוספות במשך השנה
44,365	53	1,214	29,165	13,933	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
(32,197)	-	(552)	(23,526)	(8,119)	פחת שנצבר
(1,192)	-	(131)	(744)	(317)	יתרה ליום 1 בינואר 2022
(33,389)	-	(683)	(24,270)	(8,436)	תוספות במשך השנה 2022
10,976	53	531	4,895	5,497	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
44,365	53	1,214	29,165	13,933	רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2022
663	-	-	498	165	עלות
(4,546)	-	(137)	(130)	(4,279)	יתרה ליום 1 בינואר 2023
40,482	53	1,077	29,533	9,819	תוספות במשך השנה
(33,389)	-	(683)	(24,270)	(8,436)	גראיות במשך השנה
(1,180)	-	(105)	(565)	(510)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
3,554	-	50	109	3,395	2023
(31,015)	-	(738)	(24,726)	(5,551)	תוספות במשך השנה 2023
9,467	53	339	4,807	4,268	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
					רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2023
					. ב. בדבר שעבודים, ראה באור 17 (ב').

באור 11 - התייביות לספקים ולנותני שירותים

מאוחז	
ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,808	1,390
473	184
2,281	1,574

חוובות לספקים שאינם נושאים ריבית. ממוצעימי אשראי ספקים הינו שוטף+60.

חוובות פתוחים בארץ
שטרות והמחאות לפרעון

מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,632	3,285	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורות
2,936	5,349	הוצאות לשלם
1,180	20,919	מוסדות
1,166	989	ריבית שנצברה אגח ובנקים
644	-	הפרשות לתביעה
233	2,099	אחרים
9,791	32,641	

*) כולל בגין בעלי עניין, דירקטוריים ואנשי מפתח ניהולם בסך 3,822 אלף ש"ח (2022 914 אלף ש"ח)

ב. זמן ארוך

מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,644	5,208	דמי קידום לשלים (1)
-	1,848	הפרשה להשלמת מענק (2)
3,644	7,056	

(1) היתריה הינה לצד קשרו ראו להלן באור 22(ג) יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין.

(2) היתריה הינה בגין מכירת שבעת הכוכבים ראו באור 22(א).

באור 13 - הלוואות ממתאגידים בנקאים

א. ההרף

יתרה בניכוי	שטיות	יתרה	שיעור ריבית נקוב	סכום הקון	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	
			+ פרויים		
			1.52%-1%		
4,939		10,390	(*)	82,000	ליום 31 בדצמבר 2022
			+ פרויים		
			1.52%-1%		
			(*)		
4,823		4,823	82,000		ליום 31 בדצמבר 2023

*) שיעור ריבית פרויים לימיים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 הינו 1.6%-1.4.75% בהתאם.

ב. מועד פרעון לאחר תאריך הדיווח ליום 31 בדצמבר 2023 :

אלפי ש"ח		שנה ראשונה
4,823		
-		שנה שנייה

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ג. במסגרת הסכמה עקרונית מתאגיד בנקאי להעמדת מסגרת אשראי בסך של 65 מיליון ש"ח עד לחודש ספטמבר 2012 בפרישה לתקופה של 12 שנה (מועד סיום מסגרת האשראי בשנת 2024) נטו החברה וחברה מאוחדת בעלות מלאה הלוואה כדלקמן:

1. בחודש ספטמבר, 2011 קיבלה חברת מאוחדת בעלות מלאה הלוואה בסך של 10 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי. ההלוואה הינה צמודה למזרע המחיר לזכרן נושא ריבית שנתית בשיעור של 4.25% ועומדת לפרעון ב-40 תשלום רבעוניים.
2. בחודש נובמבר, 2011 קיבלה חברת מאוחדת בעלות מלאה הלוואה בסך של 5 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי. ההלוואה נושא ריבית שנתית בשיעור פרויים +1% ועומדת לפרעון ב-40 תשלום רבעוניים. בחודש נובמבר 2013 הועברה ההלוואה מהחברה המאוחדת לחברת יترتת ההלוואה ליום המעבר הייתה בסך של כ- 4,376 אלף ש"ח.
3. בחודש יוני, 2012 קיבלה החברה הלוואה בסך של 8 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי. ההלוואה נושא ריבית שנתית בשיעור פרויים +1.12% ועומדת לפרעון ב- 24 תשלום רבעוניים.
4. בחודש ספטמבר, 2012 קיבלה החברה הלוואה בסך של 42 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי. ההלוואה נושא ריבית שנתית בשיעור פרויים +1.05% ועומדת לפרעון ב- 24 תשלום רבעוניים. לטובת ההלוואות האמורויות רשמו החברה והחברה הבת שעבוד צפ' באותו הסכום לטובת התאגיד הבנקאי על כל נכסיהם לרבות הזכויות והפירוט הנובעים ממכסיהם ושבוד קבוע על הון המניות, שבוד כספים וזכויות ביטוח. פרטים אודות כפיפות לאמות מידיה פיננסיות בהסכם הלוואה אלו, ראה סעיף ה' (1) להלן.

אמות מידיה פיננסיות

1. בעקבות ניצול מסגרת האשראי חלות על החברה והחברה המאוחדת התנויות פיננסיות, כדלקמן:
 - א) יתרת ההלוואה הבנקאית ביחד עם קרן אגרות החוב (סדרה א') במאזן מאוחד לא תעלת על סך של 65 מיליון ש"ח.
 - ב) הון עצמי מוחשי (הון עצמי בניכוי השקעה בחו"ל) לא יפחט מ- 20 מיליון ש"ח ומשיעור של 15% מסך המazon של בית הזהב (סך המazon בניכוי השקעה בחו"ל).
 - ג) יחס תזרים שוטף לשירות החוב הבנקאי הנובע מפעולות החברה בלבד לא יפחט מ 1.2 (פטור לשנה בודדת) ובכל מקרה לא יפחט מ- 1.05.
 - ד) יתרת הנכסים הפיננסיים של החברה תכסה את החלויות השוטפות לשנה מראש. החברה התחייבה, בין היתר, כי רק אם תעמוד בתנויות הפיננסיות ובהתחייבותם כלפי התאגיד הבנקאי תהא רשאית לחלק ו/או לשלם דיבידנדים לבני המניות.
- עד למועד כנסותן של התנויות החדשות לתוקף (ראא סעיף 3), עמדת החברה בתנויות הפיננסיות של התאגיד הבנקאי.
- בחודש אפריל 2020 התקשרו החברה והחברות הבנות שבעת הכוכבים ויצלף עם בנק הפעלים בכתביו התחייבות חדשים הכוללים תנויות פיננסיות מעודכנות, כדלקמן:

יחס חוב לשווי הבית	לא עלה על 75%	הון עצמי מינימלי	20% מסך המazon ומסך של 150 מיליון ש"ח	בית שבעת הכוכבים	בית גיל הזהב ת"א
--------------------	---------------	------------------	--	------------------	------------------

בית גיל הזהב ת"א - היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה בתוספת החוב הפיננסי נטו של יצלף ובתוספת יתרת פקודות דיררים, לבין שווי בית גיל הזהב ת"א בשלמותו. ליום 31 בדצמבר 2023 ולתאריך אישור הדוחות הכספיים עומדת החברה והחברות הבנות בכל התנויות הפיננסיות דלעיל.

באור 14 - אגרות חובא. ההרכבליום 31 בדצמבר 2023

יתרה בנייה חוליות שוטפות	יתרה אלפי ש"ח	שיעור ריבית אפקטיבי	שיעור ריבית נקוב	סכום הקון
56,332	63,148	3.59	3.55	63,055
62,638	97,182	3.86	3.13	98,700
118,970	160,330			161,755

אגרות חוב (סדרה ג') ראה ד' להלן
אגרות חוב (סדרה ד'), ראה ה' להלןליום 31 בדצמבר 2022

אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח
יתרה בנייה חוליות שוטפות	יתרה אלפי ש"ח	שיעור ריבית אפקטיבי	שיעור ריבית נקוב	סכום הקון
61,711	95,769	3.48	3.55	97,142
98,517	98,517	3.35	3.55	98,700
160,228	194,286			195,842

אגרות חוב (סדרה ד'), ראה ה' להלן
אגרות חוב (סדרה ג') ראה ד' להלן

ב. מועד פרעון לאחר תאריך הדיווח ליום 31 בדצמבר 2023 סכומים לא מהוונים:

<u>אלפי ש"ח</u>				שנה ראשונה
41,360				שנה שנייה
56,240				שנה שלישית
49,350				שנה רביעית
14,805				שנה חמישית ואילך
-				בኒקוי - יתרת ניכוין שטרם הופחתה
-				
-				
-				

ג. ביום 19 באפריל 2016 פרסמה החברה דוח הצעת מז"ף על פי תשקיף המדף של החברה מיום 19 במאי 2014, לפיו הנפקה החברה 55,542,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו הסתכמה בסך של 55,542,000 ש"ח.

ביום 22 בפברואר 2017 פרסמה החברה דוח הצעת מז"ף על פי תשקיף המדף של החברה מיום 19 במאי 2014, לפיו הנפקה החברה 35,792,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ג') בננות 1 ש"ח ע.ג. כ"א רשומות על שם. תמורת ההנפקה ברוטו הסתכמה לסך של 36,222 אלף ש"ח.

ביום 7 באוגוסט 2019 פרסמה החברה דוח הצעת מז"ף על פי תשקיף המדף של החברה מיום 29 במאי 2017, לפיו הנפקה החברה 30,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה הרשוונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. סה"כ התמורה ברוטו מהנפקת אגרות החוב הסתכמה לסך של 31,530 אלף ש"ח. התמורה נטו לאחר הוצאות הנפקה הסתכמו לסך 31,442 אלף ש"ח.

ביום 14 באוקטובר 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדי' על פי תשקיף המדי' של החברה מיום 14 במאי 2020 לפיו הנפקה החברה 36,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה הרשומה למסחר בבורסה לנירות ערך בתל אביב. סה"כ התמורה ברוטו מהנפקת אגרות החוב הסתכמת לסך של 37,152 אלף ש"ח. הריבית האפקטיבית המשותפת מהקצתה זו הינה בשיעור של 3.40% על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג') ביום 30 באפריל של כל אחת השנים 2018 עד 2019 (כולל) תפreau החברה 8% מקרן אג"ח (סדרה ג'); ביום 30 באפריל של כל אחת השנים 2020 עד 2021 (כולל) תפreau החברה 8% מקרן אג"ח (סדרה ג'); ביום 30 באפריל 2022 תפreau החברה 15% מקרן אג"ח (סדרה ג'); ביום 30 באפריל 2023 תפreau החברה 20% מקרן אג"ח (סדרה ג'); ביום 30 באפריל 2024 תפreau החברה 4% מקרן אג"ח (סדרה ג'); ביום 30 באפריל 2025 תפreau החברה 33% מקרן אג"ח (סדרה ג'). אגרות החוב נושאות ריבית בשיעור שנתי של 3.55% ואין צמודות למדד. הריבית תשולם פעמיים בשנה - בתשלומים חצי שנתיים שוויים בימים 30 באפריל ו- 31 באוקטובר של כל אחת מהשנתיים בתקופה מחודש אוקטובר 2016 ועד לחודש אפריל, 2025.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') התchiיבת החברה לעמידה באמצעות המידה הפיננסיות הבאות:

האם בגין אי עמידה המידה חל מגנוו התאמנה בשיעור הריבית כמפורט בסעיף 18.1.9 להלן	עמידה באמת המידה הפיננסית נכון ליום 31 בדצמבר 2023	נכון ליום 31 בדצמבר 2023	ס"מ מינימלי [*] שנקבע בעילה לפירעון מיידי *
---	--	--------------------------------	---

אמת מידה פיננסית

כן	V	351 מיליוני ש"ח	110 ש"ח לא עלה על 70%	הון עצמי מינימלי יחס בין חוב פיננסי נטו ל - CPA נטו של החברה
כן	V	(0.54)%	לא עלה על 13 פעמים	יחס בין חוב ל - EBITDA
כן	V	-	לא ייפחת 5% מ	יחס מזומנים לחוב פיננסי
לא	V	110.39%	כמפורט בסעיף 18.1.2 ירידה מדירוג של	הגבלות על חלוקת דיבידנד
לא	V	מתקיים	(A) (BB)	הגבלות על ירידת דירוג لتקופה העולה על שני רביעונים רצופים.
כן**	V	(-A)		(**) הגבלות על חלוקת דיבידנד :

במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה נכללה מגבלה בגין חלוקת דיבידנד אשר עיקריה כדלקמן :

- (1) החברה לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה כאמור ייפחת מ- 120 מיליון ש"ח.
 - (2) החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווחים במצטבר (יתרת רווח), בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים, טרם מועד החלוקה.
 - (3) החברה לא תבצע חלוקה ככל שידוע לחברה, במועד ההחלטה על החלוקה, כי קיימת הפרה של עילה מבין עילות הפרעון המיידי הקבועות בשטר הנאמנות.
 - (4) החברה לא תבצע חלוקה ככל ישנה חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל. כמו כן, תנאי אגרות החוב כוללים עלייה של 0.25% בריבית בגין ירידה מדירוג (-A). עלייה של 0.75% בריבית בגין ירידה מדירוג של (BBB)
- נכון ליום 31 בדצמבר 2023, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות האמורות.
- ה. ביום 24 בספטמבר 2019 פרסמה החברה דוח הצעת מdry על פי תשקיף המdry של החברה מיום 29 במאי 2017, על פיו הנפקה החברה 75,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה. תמורת ההנפקה ברווח הסתכימה לסך של 74,580 אלף ש"ח, והתמורה נטו לאחר הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של 74,139 אלף ש"ח.

ביום 22 באפריל 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף לפיו הקצתה החברה ביום 26 באפריל 2020 לציבור 11,200,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') בדרך של הרחבת הסדרה הסחירה וזאת בתמורה לסך ברוטו של 10,293 אלפי ש"ח. הריבית האפקטיבית המשותפת מהקצתה זו הינה בשיעור של 4.85%.

ביום 11 במאי 2020 הקצתה החברה בהקצתה פרטית לשני משקיעים מסווגים 12,500,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה בדרך של הרחבת הסדרה הסחירה וזאת בתמורה לסך ברוטו של כ- 11,301 אלפי ש"ח. הריבית האפקטיבית המשותפת מהקצתה זו הינה בשיעור של 5.17%.

על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד') ביום 31 באוקטובר 2024 תפרע החברה 35% מקרן אג"ח (סדרה ד'), ביום 31 באוקטובר 2026 תפרע החברה 50% מקרן אג"ח (סדרה ד') וביום 31 באוקטובר 2027 תפרע החברה 15% מקרן אג"ח (סדרה ד'). אגרות החוב נושאות ריבית בשיעור שנתי של 3.13% ואינן צמודות למדד. הריבית תשולם פעמיים בשנה - בתשלומים חצי שנתיים שוויים ביוםים 30 באפריל ו- 31 באוקטובר של כל אחת מהשנתיים בתקופה מחודש אפריל 2020 ועד לחודש אוקטובר 2027.

ביום 21 באפריל 2020, פרסמה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעLOTOT בע"מ (להלן - מעLOTOT) עדכון דירוג, לפיו, דירוגי החברה והחוב של החברה נכנסו לרשימה מעקב (CREDIT WATCH) עם השכבות שליליות וזאת בשל חשיפה להשפעות אפשריות של מגפת הקורונה.

ביום 3 ביוני 2020 פרסמה מעLOTOT עדכון דירוג לפיו, הורידה מעLOTOT את דירוגי החברה והחוב של החברה לדירוג + BBB עם תחזית שלילית, בשל היכלשותם בביטויים התפעוליים בהשפעת מגפת הקורונה. בעקבות הורדת הדירוג, עלה שיעור הריבית השנתית של אגרות חוב (סדרה ד') ב- 0.25% החל ממועד הורדת הדירוג. אגרות החוב הונפקו ללא בטוחות ובמסגרת שטר הנאמנות החברה התחייבה לעמידה במסות המידה

הפיננסיות הבאות:

האם בגין

אי

עמידתה

חל מנגנון

התאמת

בשיעור

הריבית

כמפורט

בסעיף

18.1.9

להלן

עמידה

באמת

המידה

הфинנסית

נכון ליום

31

בדצמבר

2023

ס' מינימלי

שנקבע

כעליה

לפירעון

מיידי *

אמת מידה פיננסית

351	V	140	הו עצמי מינימי
mlinoni		ש"ח	
cn	V	%(0.54)	יחס בין חוב פיננסי נטו ל - CPA נטו של החברה
cn	V	70%	יחס בין חוב ל - EBITDA
cn	V	-	יחס מזומנים לחוב פיננסי
לא	V	110.39	הגבלות על חלוקת דיבידנד
לא	V	%	הגבלות על ירידת דירוג
cn**	V	18.1.2	
		ירידה	
		מדירוג של	
		(BB)	

*) לתקופה העולה על שני רביעוניים רצופים.

**) הגבלות על חלוקת דיבידנד:

במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה D) של החברה נכללה מגבלה בגין חלוקת דיבידנד אשר עיקריה כדלקמן :

- (1) החברה לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי ההו העצמי של החברה לאחר החלוקה כאמור יפחית מ- 160 מיליון ש"ח.
- (2) החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווחים במצטבר (יתרת רווח), בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים, טרם מועד החלוקה.
- (3) החברה לא תבצע חלוקה ככל שידוע לחברה, במועד ההחלטה על החלוקה, כי קיימת הפרה של עיליה מבין עילות הפירעון המיידי הקבועות בשטר הנאמנות.
- (4) החברה לא תבצע חלוקה ככל וישנה חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל. כמו כן, תנאי אגרות החוב כוללים עלייה של 0.25% בריבית בגין ירידת מדירוג (-A). עלייה של 0.75% בריבית בגין ירידת מדירוג של (BBB)

ליום 31 בדצמבר 2023, החברה עומדת באמות המידה.

באור 15 - מכשירים פיננסיים
א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילות הקבוצה כושפה אותה לsicונים פיננסיים שונים, כגון Siconi שוק (siconi מטבע חזק, Siconi מודרניים לצרכן, Siconi ריבית וסיכון מחיר), Siconi אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכון הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות מצומצם למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. הקבוצה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכון.

ניהול הסיכון מבוצע על ידי מנכ"ל החברה בהתאם למידניות שאושרה על ידי הדיקטוריון. המנכ"ל מזהה, מעיריך ומגדרת סיכונים פיננסיים תוך כדי שהוא מביא בחשבון חשיפות מסוימות לסיכון, כגון Siconi שער חליפין, Siconi שיעור ריבית, Siconi אשראי, וכן שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים וממשירים פיננסיים לא נגזרים, והשעות עודפי נזילות.

1. Siconi מודד המחירים לצרכן

הכנסות החברה והחברות המאוחדות יצלף ושבעת הכוכבים מהפחהת פקדנות ושכר דירה צמודות בעיקרו למדד המחיראים לצרכן. כמו כן, קיימות להן התחייבויות בגין פרעון פקדנות לדירות הצמודות אף הן למדד המחיראים לצרכן. הסכום נטו של הממשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחיראים לצרכן ובגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחיראים לצרכן, הינו כ- 23.1 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023 (202.2 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022).

2. Siconi ריבית

הקבוצה כושפה לסיכון בגין שינויי בריבית השוק הנובע מהלוואות לזמן ארוך שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה. מידניות הקבוצה היא לנחל את עלויות המימון המתיחסות לריבית תוך שימוש בתמהיל בין ריבית משתנה לבין ריבית קבועה בגין התחייבויות לזמן ארוך של הקבוצה. ליום 31 בדצמבר 2023 בקירוב 71% מההתחייבויות לזמן ארוך נקבעות בריבית קבועה.

3. Siconi מחיר

לקבוצה השקעות במכשירים פיננסיים סחרים בבורסה לנירות ערך, מנויות וагרות חוב, המסוגים הנככים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך והפסד, אשר בגין הקבוצה כושפה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן הנקבע בהתבסס על מחירי שוק בבורסה. היתריה לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 של השקעות אלה הינה כ- 167.2 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2022 24.2 מיליון ש"ח).

4. Siconi אשראי

ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 167.2 מיליון ש"ח ובתווחות סחריות בסך של כ- 15.1 מיליון ש"ח. כל הפקדנות מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל.

ניירות הערך הסחרים של החברה והחברה המאוחדת מנהלים על ידי חברת ניהול תיקים ; הם מייצגים בעיקר אגרות חוב, מנויות ואופציונות לרכישת מנויות. להערכת החברה Siconi האשראי בגין יתרות אלה הינו קלוש.

5. Siconi מטבע חזק

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה עודף נכסים פיננסיים על התחייבויות פיננסיות במטבע חזק בסך של 133.7 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 119.9 מיליון ש"ח).

החברה נתונה לחיפוי כתוצאה משינוי שער החליפין של השקל מול הלירה שטרלינג בקשר עם השקעות החברה באנגליה. בשנת הדוח התחזק הליש"ט לעומת השקל בשיעור של כ- 9.04%. אשר

הגדילו את הכנסות המימון בסך של כ- 6 מיליון ש"ח ובכך הכל הגדילו את הרווח הכללי בסך של כ-

12 מיליון ש"ח.

6. סיכון נזילות

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש בשיטות יתר, הלוואות מבנקים וางרות חוב.

הטבלה שלהן מציגה את זמני הפירעון של התחריביות הפיננסית של הקבוצה על פי התנאים החזויים בסכומים לא מהוונים כולל תשומתי ריבית.

לגביה הון החוזר השלילי של החברה, ראה באור 1 (ד') לעיל.

הטבלה שלהן מציגה את זמני הפירעון של התחריביות הפיננסית של הקבוצה על פי התנאים החזויים בסכומים לא מהוונים.

ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	על 5 שנים	מ 4 שנים	מ 3 שנים	משנתיים	משנה עד 2 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	אלפי ש"ח	
161,755	-	-	-	14,805	49,350	56,240	41,360		างרות חוב
4,823	-	-	-	-	-	-	4,823		הלוואות מתאגידים
1,574	-	-	-	-	-	-	1,574		בנקאים
39,697	-	-	-	-	-	7,056	32,641		התחריביות פיננסית
207,849	-	-	-	14,805	49,350	63,296	80,398		למעט
26,858	-	-	-	-	-	-	26,858		פקודונות
234,707	-	-	-	14,805	49,350	63,296	107,256		דיירים
									זכות התחריביות
									זכאים
									ויתרות
									פוקודונות
									דיירים

ליום 31 בדצמבר 2022

בית היזב בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

סה"כ	מעל 5 שנים	מ 4 שנים עד 5 שנים	מ 3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 2 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	אלפי ש"ח		אגרות חוב הלוואות מתאגידים בנקאים התחריביות לسفיקים ולנותני שירותים זכאים ויתרות זכות התחריביות פיננסיות למעט פקדונות דיירים פקדונות דיירים
							סה"כ	מעל 5 שנים	
195,842	-	14,805	49,350	56,240	41,362	34,085			
10,275	-	-	-	-	-	4,824	5,451		
2,281	-	-	-	-	-	-	2,281		
12,769	-	-	-	-	-	3,644	9,125		
221,167	-	14,805	49,350	56,240	49,830	50,942			
155,951	-	-	-	-	-	-	155,951		
377,118	-	14,805	49,350	56,240	49,830	206,893			

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של מטבעותזרים (בעיקר ליש"ט)רווח (הפסד) מהשינויאלפי ש"חעלית שע"ח של 10% ירידת שע"ח של 10%

(11,994) 11,994

(13,368) 13,368

2022

2023

 מבחן רגישות לשינויים במדד המוצרים לצרכןרווח (הפסד) מהשינויאלפי ש"חעלית מzd של 2% ירידת מzd של 2%

2,844 (2,844)

462 (462)

2022

2023

 מבחן רגישות לשינויים בשווי הוגן של ניירות ערךסהיריםרווח (הפסד) מהשינויאלפי ש"חעלית שערים של 10% ירידת שערים של 10%

(2,424) 2,424

(1,508) 1,508

2022

2023

 מבחן רגישות לשינויים בשיעורי הריביתרווח (הפסד) מהשינויאלפי ש"חעלית ריבית של 0.5% ירידת ריבית של 0.5%

52 (52)

93 (93)

2022

2023

 מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחנו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות הנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפניהם), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתאם למטרת הפעולות ובהנחה שכל שאור המשתנים קבועים.

בhallwoאות זמן ארוך בריבית משתנה קיימת לחברה חשיפה בגין שינוי ריבית.

פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הון

לצורך מדידת שוויים הון של הנכסים או התחייבויות, מסווגת אותן הקבוצה בהתאם למדרג הכלול את שלוש הרמות שלහן:

רמה 1: מחיירים מצוטטים (שלא תואמו) בשוקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחיירים מצוטטים שכטולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או התחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או התחייבות. סיווג הנכסים או התחייבויות הנמדדים בשווי הון נעשה בהתאם על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הון של הנכס או התחייבות בכללות. להלן פירוט הנכסים והתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה בשווים הון, בהתאם לרמת המדידה שליהם:

מדרג שווי הון			
סה"כ	רמה 1	רמה 2	רמה 3
		ליום 31 בדצמבר, 2023	
		אלפי ש"ח	

נכסים הנמדדים בשווי הון:

הלוואות לחברות כוללות הנמדדות בשווי

24,324 24,324
37,788 37,788

הון*)

חייבים אחרים לזמן אורך**)

מדרג שווי הון			
סה"כ	רמה 1	רמה 2	רמה 3
	ליום 31 בדצמבר, 2022		
	אלפי ש"ח		

נכסים הנמדדים בשווי הון:

הלוואות לחברות כוללות הנמדדות בשווי

31,708 31,708

הון*)

הערכת שווי הלוואות הבעלים (שנערכה על ידי מעריך שווי חיצוני), נעשתה תוך שימוש במודל Merton. במסגרת תהליכי ההערכתה, נעשה שימוש בערכה של אגרת חוב/הלוואה סינטטית מקבילה, המזדהה את תנאי ההלוואה תוך התאמאה של מועד התשלומים למועד תשלום ייחיד תוך שימוש בנוסחת היון, כאשר הערכת שווי החוב נעשית באמצעות מודל לתמחר אוופציות, שבו ערך החוב הינו פונקציה של ערך נכס החברה, תום תקופת ההלוואה ומהירות המימוש אשר הינו שווי אגרת החוב/ה haloואה הסינטטית.

השינוי בסכום השווי הון של ההלוואות בתקופת הדיווח ביחס לשנה הקודמת נובע מפרעון הלוואות, שערוך בגין השינויים בplier שטרלינג ביחס לשקל ותוספת בגין עליית הערך השווי הון של ההלוואות, ראה גם באור 8 (ד').

ראו באור 8 אי 3**)

(1) נתונים בדבר מדידת שווי הון של נדלין להשקעה ברמה 3

ראה באור 9 (1) (ב').

(2) העברות בין רמות השווי הון

לא היו מעברים בין רמה 1, רמה 2 ורמה 3 במהלך התקופה.

31 בדצמבר	
2022	2023
רמה 1	
אלפי ש"ח	
3,207	2,457
21,031	12,624
24,238	15,081

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רוח או הפסד :

מניות

אגרות חוב

התchiafibiot finansiyot asher urken b'spirim shonah mahaShovi hogon :			
שוווי הוגן (רמה 1)	יתרה	31 בדצמבר	
2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח			
187,007	158,179	195,447	161,250

אגרות חוב (*)

(*) כולל ריבית שנכברה.

הנהלה העrica שיתרת המזומנים, חייבים, ספקים ונOTTני שירותים, הלואות, והתחchiafibiot שוטפות אחירות מהויה בקרוב את שווים הוגן וזאת בשל מועד הפרעון הקיצרים של מכשירים אלה.

ד. מידע נוסף לגבי השקעות מהותיות בנכסים פיננסיים****

1. **נכסים פיננסיים :**

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
42,135	167,236
3,207	2,457
21,031	12,624
-	37,788
31,708	24,324
98,081	244,429
20,693	5,023
118,774	249,452

נכסים פיננסיים בעליות מופחתת :
חייבים ולמן ארוך

הלוואות לחברות כלולות

חייבים ולמן ארוך

מזומנים ושווי מזומנים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רוח או הפסד :

מניות

אגרות חוב

.2. תיק ניירות הערך הינו תיק סחיר הנitin למימוש מיידי.

ה. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	שינויים אחרים	תזרים מוזמנים	יתרה ליום 1 בינוואר 2023	הלוואות לזמן ארוך агровות חוב
אלפי ש"ח				
4,823	(116)	(5,451)	10,390	
160,330	102	(34,085)	194,313	
<u>165,153</u>	<u>(14)</u>	<u>(39,536)</u>	<u>204,703</u>	<u>סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון</u>
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	שינויים אחרים	תזרים מוזמנים	יתרה ליום 1 בינוואר 2022	
אלפי ש"ח				
10,390	115	(8,077)	18,352	הלוואות לזמן ארוך агровות חוב
194,313	343	(25,564)	219,534	
<u>204,703</u>	<u>458</u>	<u>(33,641)</u>	<u>237,886</u>	<u>סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון</u>

באוור 16 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
הטבות לעובדים כוללות הטבות לטווח קצר, הטבות לאחר סיום העסקה.א. הטבות לאחר סיום העסקה

דיין העבודה וחוק פיצויי פיטוריין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטוריון או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות להפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטוריין כמפורט להלן. התחייבות החברה בשל כך מוטפלת כהטבה לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסוגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

ב. תוכניות להפקדה מוגדרת

לגביו חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטוריין, התשכ"ג-1963, על-פי הפקודתית השוטפות של הקבוצה בקרןנות פנסיה ו/או בפוליסות חברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגין הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
682	603	368

הפקדות בגין תוכניות להפקדה מוגדרת

ג. תוכנית הטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים שאינם מכוסה על ידי הפקודות בתוכנית הפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי החברה כתוכנית הטבה מוגדרת לפייה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה החברה מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות בייחוש מתאימות.

1.

שינויים בהתחייבויות להטבה מוגדרת ובשווי הוגן של נכסים תכנית

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	יציאה מאוחדים	הפסד (רווח) בגין מדידה מחדש כולל אחר										הוצאת שווי הוגן לרוח או הפסד					לשנת 2023
		הפקודות שהופקדו על ידי המעבד	סה"כ השפעה על רווח כולל אחר בתקופה	רואה אקטוארי בגין שינויים בהתנות פיננסיות	רואה אקטוארי בגין שינויים בהתנות פיננסיות	נכסים תוכניות (למעט סכומים שהוכרו כחזאות ריבית נטו)	נכסים תוכניות בהתנות פיננסיות	תשואה על נכסים תוכניות מהתכנית	תשולמים מהתכנית	הוצאת או לרווח או הפסד בתקופה	הוצאות שירות שוטף	יתרה ליום 1 בינואר 2023	סה"כ הוצאת שווי הוגן לרווח או הפסד בתקופה	יתרה לרווח או הפסד בתקופה	יתרה לרווח או הפסד בתקופה	יתרה לרווח או הפסד בתקופה	יתרה לרווח או הפסד בתקופה
2,905 (322)	(1,268) 628	(13)	113 7	142 -	(29) -	-	(419)	422 (16)	171 (16)	251 -	4,057 (928)						התחייבויות להטבה מוגדרת שווי הוגן של נכסים תכנית התחייבויות נטו בגין הטבה מוגדרת
2,583	(640)	(13)	120	142	(29)	7	(419)	406	155	251	3,129						

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	יציאה מאוחדים	הפסד (רווח) בגין מדידה מחדש כולל אחר										הוצאת שווי הוגן לרוח או הפסד					לשנת 2022
		הפקודות שהופקדו על ידי המעבד	סה"כ השפעה על רווח כולל אחר בתקופה	רואה אקטוארי בגין סטיות בניסיון	רואה אקטוארי בגין שינויים בהתנות פיננסיות	רואה אקטוארי בגין שינויים בהתנות פיננסיות	נכסים תוכניות (למעט סכומים שהוכרו כחזאות ריבית נטו)	נכסים תוכניות בהתנות פיננסיות	תשואה על נכסים תוכניות מהתכנית	תשולמים מהתכנית	הוצאת או לרווח או הפסד בתקופה	הוצאות שירות שוטף	יתרה ליום 1 בינואר 2022	סה"כ הוצאת שווי הוגן לרווח או הפסד בתקופה	יתרה לרווח או הפסד בתקופה	יתרה לרווח או הפסד בתקופה	יתרה לרווח או הפסד בתקופה
4,057	-	(540)	(343)	(197)	-	-	(720)	289	97	192	5,028						התחייבויות להטבה מוגדרת שווי הוגן של נכסים תכנית התחייבויות נטו בגין הטבה מוגדרת
(928)	(40)	(109)	-	-	-	(109)	-	(10)	(10)	-	(769)						
3,129	(40)	(649)	(343)	(197)	(109)	(720)	279	87	192	4,259							

.2. התחיהיות (נכסי התוכנית, נטו)

מאוחץ	
ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
4,057	2,905
(928)	(322)
3,129	2,583

התחיהיות בגין תוכנית הטבה מוגדרת
שווי הוגן של נכסי התוכנית

.3. הנחות העיקריות בקביעת התחיהיות בגין תוכניתהטבה מוגדרת

2022	2023
%	
5.25	4.9
0.5	0.5

*) שיעור ההיוון מושפע על אגרות חוב קונצנזיות צמודות מدد באיכות גבוהה.

באור 17 - התקשרות, ערבות, שיעבודים והתחיהיות תלויות
א. התקשרות בהסכם לשכירת מבנה

במשך להסכמי שכירות קודמים, ביום 20 במרץ 2014 חתמה החברה המאוחצת יצלף על הסכם שכירות חדש עם קופטש לשכירת זכויותו של קופטש בבניין בית גיל הזהב (78 חדרים ו-20% מהשטחים הציבוריים). במסגרת ההסכם התchiaיה יצלף להשקיע מדי שנת שכירות סך של 43 אלפי דולר ארעה'ב בשיפור ושיפוץ המושכר. בנוסף על פי ההסכם התchiaיה יצלף כי החברה תמשכן לטובת קופטש (במשכנתא מדרגה ראשונה) שטחים בבניין בית גיל הזהב להבטחת התchiaיה יצלף לכפי קופטש.

תקופת השכירות הינה מיום 1 ביוני, 2013 ועד ליום 31 דצמבר, 2033. עם זאת, לאור הוראות חוק הדיוור המונון אשר אין מאפשרות פינוי דיירים מחדריהם (אלא בהתאם להוראותיו) עלה הצורך לקבוע מגנון חדש בין הצדדים אשר יאפשר השארותם של דיירים בדירות קופטש עד לתום תקופת ההתקשרות בין הדיירים ובין יצלף, ולפיכך נקבע בהסכם החדש כי החל מיום 31 בדצמבר 2023 (להלן – מועד החתך), יצלף לא תתקשר בהסכם שכירות עם דיירים חדשים ביחס לחדרי קופטש שייהיו פנוים או שיתפנו. בחולף שלוש שנים ממועד החתך או بد בבד עם פינויים של 60 חדרים מחדרי קופטש, לפי המאוחר, תושב החזקה בחדרים הפנוים لكופטש. דמי השכירות החודשיים ישולמו על יד יצלף לקופטש בתקופה שעד למועד החתך, יעמדו על סך של כ- 200 אלפי ש"ח, צמוד למדד, אשר עלה נוספת ב- 1% כל שנה החל מיום 1 ביוני 2015. לאחר מועד החתך, יופחתו דמי השכירות החודשיים ויחושבו בהתאם למספר החדרים שייהיו תפוסים בפועל על ידי דיירים בכלל עת, בתוספת סכומי תוספת שהוסכו בין הצדדים במסגרת הסכם השכירות.

במהלך שנת 2023 הוארך תוקף מועד החתך ליום 31 בדצמבר 2024.

עוד נקבע בהסכם השכירות כי בנסיבות מסוימות יוקדם מועד החתך, כגון: במקרה של אי קבלת רישיון הפעלה במושכר בהתאם להוראות חוק הדיוור המונון, במקרה של הפרה יסודית של הסכם השכירות על ידי יצלף, ובקרה של החלטת חובת תשלום מע"מ על קופטש בגין דמי השכירות. במקרים הנ"ל נקבעו בנוסף

הסדרים שונים בין הצדדים לעניין תשלום דמי השכירות וסיום ההסכם.

כמו כן, נקבע בהסכם השכירות כי מדמי השכירות יופחתו סכומים בגין השתתפות קופטש בהשקעות שביצעה ואו תבצע יzelf בחלק קופטש בנכס (לרובות כאלה שבועכו קודם לחתימת ההסכם החדש) בסך של כ- 200 אלף ש"ח בשנה וזאת במהלך 15 שנים השכירות הראשונות, ולאחר 15 שנה ישולם כ- 2,000 ש"ח בשנה (או בגין חלק ממנו) עבור כל חדר תפוס.

על-פי הסכם השכירות, התחייב יzelf (בהתחייבות זהה לו שהייתה קיימת לה בהתאם להוראות הסכם השכירות המקורי) כי החברה תמשכן לטובות קופטש (במשך מדרגה ראשונה) שטחים בגין בית גיל הזוחב להבטחת התחייבות יzelf כלפי קופטש (שלוש חניות בקומת הקרקע של בגין בית גיל הזוחב וכן מחסנים מסוימים). כמו כן, התחייב יzelf לאגורם לכך שהחברה תרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין וכן שעבוד ברשם החברות בגין ההתחייבות לרישום המשכנתה כאמור, וזאת עד לרישום המשכנתה.

בהסכם השכירות נקבע מגנוו בוררות לפתרון חילוקי דעתות, ככל שייתעוררו בין הצדדים. לאור העובדה שדמי השכירות הופכים לשינויים החל משנת 2023 להשפעה של יישום IFRS16 בנושא חכירות אינה מהותית.

ביום 1 בינואר 2024, התקשרו הצדדים בתוספת להסכם השכירות, לפיה, החל ממועד החתך ועד ליום 31 בדצמבר 2024 ("התקופה הרלוונטית"), יclf תהיה רשאית להתקשר בחוזי שכירות משנה עם דייר משנה חדשים למטרת דייר מוגן וכן כי דמי השכירות בתקופה הרלוונטית יהיו דמי השכירות הנוכחיים ובניכוי .25%

ב. התקשרות עם רבד בע"מ

במשך להודעת רבד על רצונה למכור את חלקה בפעולות המשותפת של הצדדים באנגליה ובמשך להצעה בלתי מחייבת בכתב שקיבלה רבד מרכיש פוטנציאלי לרכוש את פעילות אנגליה בשלמות (100%) בתמורה המשקפת שווי של פעילות בתי האבות בסך של כ- 145 מיליון ליש"ט החברה ובמשך לפניה רבד לחברה לקבלת הסכמתה למכור את פעילות אנגליה בשלמות (100%) לרכיש פוטנציאלי ("המכירה המשותפת"), ביום 26 באוקטובר 2023, התקשרו החברה רבד (וכן השותפות והשותף הכללי, המוחזקים על ידם בחלוקת שווים; להלן: "השותפות", אשר מחזיקים בבעלות מלאה בפועלות בתי האבות באנגליה באמצעות חברת Care Investments Uk Sarl; להלן: "Care") בכתב הסכמה ("כתב הסכמה"), אשר משקף את התנאים וההסדרים שבכפוף להתקיימותם תיתן החברה את הסכמתה למכירה המשותפת והכל כמפורט בתמצית להלן:

(א) התמורה תשקף שווי של פעילות בתי האבות בסך של 152 מיליון ליש"ט וזאת בהתאם להערכת שווי ליום 31/12/2022 ("סכום הערך השווי") בתוספת ו/או הפחתת סכומי נכסים והתחייבויות מסוימים המפורטים בספרי התאגידיים באנגליה כמפורט.

(ב) הכל והתמורה תשקף שווי פעילות נמוך מסכום הערכת השווי, איזי חלקה של החברה בתמורה וכן בזכאות לחלוקת עודפים עודפת (דמי קידום) הנובעים מהמכירה המשותפת, יהיו כאילו נעשתה המכירה בתמורה המשקפת את שווי פעילות בתי האבות בסכום הערכת השווי. מעט במקרה של הפקחה עקב ממצא בדיקת נאותות ובהתאם לתנאים ותקרת הפחתה שנקבעו בכתב הסכמה.

- (ג) חוזה המכירה יהיה בנוסחים המקובלים בעסקאות בענף, כאשר נקבעו הוראות בדבר ניהול המו"מ עם הרוכש הפוטנציאלי, חלוקת הוצאות המכירה וכדומה.
- (ד) התקשרות בית הזהב בחוזה המכירה כפופה וモותנית בקבלת אישור המוסדות המוסמכים של החברה לרבות אישור האסיפה הכללית של החברה, ככל וידרש. זאת מאחר וכאמור במסגרת המכירה החקרה זכאייה לחלוקת עודפת בגין דמי קידום ומארנון רובינשטיין מבעלי השיטה בחברה המשמש כמנהל מקומי באנגליה זכאי, בהתאם לתנאי העסקתו לחלק דמי הקידום.
- (ה) ככל שלא ייחתם הסכם מכיר מחייב עם הרוכש הפוטנציאלי או רוכש אחר עד ליום 31 במאי 2024, יפקע תוקף כתוב ההסכם.

ג. ערבותות ושבודדים

1. צלף ערבה לתאגיד בנקאי בגין מסגרת אשראי מאושרת שניתנה לחברה בסך של 1,250 אלף דולר ארה"ב. הערבות מובטחת בשבוד שוטף על כל נכס יצוף. ליום 31 בדצמבר 2023 לא נוצאה מסגרת האשראי כאמור.
2. לטובת העמדת מסגרת אשראי בסך של 65 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי לחברה, רשות החברה שעבוד צף באותו הסכום לטובת התאגיד הבנקאי על כל נכסיו החברה לרבות הזכויות והפירוט הנובעים מהנכסים ושבודק קבוע על הון המניות והמוניטין, שעבוד כספים וזכויות ביטוח.
3. בחודש אפריל, 2020 העמיד תאגיד בנקאי לצלף מסגרת אשראי בסך של 40 מיליון ש"ח לטובת ערבותות בנקאיות לדיררי בית גיל הזהב תל אביב, שיכול להיות ויצלף תידרש להעמיד לדיררים, במסגרת הסכמי ההתקשרות איתם. המסגרת הוקטנה בחודש אוקטובר 2021 לסך של 25 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2023 נוצאה מסגרת האשראי בסך של 24.06 מיליון ש"ח.
4. לטובת העמדת המימון לרכישת מנויות St. Cloud St. Cloud רשות החברה שעבוד לטובת תאגיד בנקאי אנגלי על זכויותיה מכוח הסכם רכישת מנויות St. Cloud St. Cloud ועל 25,000 מנויות St. Cloud. ראה באור 8 (ה') לעיל.
5. לטובת עסקאות הגנה שמבצעת החברה מעט לעת, רשות החברה בחודש ינואר 2018 שעבוד לטובת תאגיד בנקאי על תיק ניירות הערך שבה היא מחזיקה עד לסך של 5.5 מיליון ש"ח.
6. לגבי ערבות לעיריית תל-אביב, ראה סעיף ג' (2) להלן.

ג. התחייבויות תלויות

ביום 22 בדצמבר 2022 הוגשה בקשה לאישור תובענה מייצוגית נגד בית הזהב בע"מ ת"ץ-22-12-43874 זאב פלסר ני' בית הזהב בע"מ (שלום פתח תקווה) במסגרת הבקשה נתען כי בית הזהב הפרה את חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 והתקנות שהותקנו מכוחו, בכך שאטר האינטרנט שלו אינו מפרט הסדרי נגישות וכן אין פרטים של רכזו נגישות. המבקש העמיד את תביעתו האישית על סך של 1,000 ש"ח, ואת הסעד הקבועתי, על סך של 900,000 ש"ח, לשם האומדן.

ביום 13 באפריל 2023 החברה הגישה תשובה לבקשתה, במסגרת דחתה החברה את טענות המבוקש וכן הראתה כי לא עומדת לו כל עילה לבביעה אישית וכן כי לא התקיימו התנאים לאשר את התביעה מייצוגית.

ביום 12 במרץ 2024 התקיימים דיון בתיק, במסגרת הגיעו הצדדים להסכמה על סילוק בקשה האישור, בכפוף לכך שבית הזהב תתרום סך של 10,000 ש"ח לעמותה, עליה יסכימו הצדדים, ובתשלום סך של 500 ש"ח גמול למבקש, ו- 500 ש"ח שכר טרחה לבא כוחו.

בנוסף, הגיעו שני עובדים שהועסקו בבית הזהב בע"מ תביעה נגד החברה בסך של כ-55,000 ש"ח בטענות תשלום חלקו של שכר וזכויות. התביעות נסגרו בפשרה בשנת 2024.

באור 18 – הון

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 בדצמבר 2023	
רשות	מוניוק ונפרע	רשות	מוניוק ונפרע
מספר המניות		מספר המניות	
17,952,037	30,000,000	17,952,037	30,000,000
2,384,452	-	2,435,452	-
15,567,585	30,000,000	15,516,585	30,000,000

זכויות הנלוות למניות:
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א
בנכוי - מניות המוחזקותביבי חברה
מאוחדת, ראה סעיף ד' להלן

- א. זכויות הצבעה באסיפה הכללית זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכויות למינוי הדירקטורים בחברה.
- ב. סחרירות בבורסה לנירות ערך בתל-אביב לפי שער של 15.70 ש"ח למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. ליום 31 בדצמבר 2023 (ליום 31 בדצמבר 2022 - 10.40 ש"ח).
- ג. מניות אוצר - מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת
החזקות החברה המאוחדת במניות החברה הין כדלקמן :

דצמבר 31	
2022	2023
%	
13.28	13.56

שיעור מהו המניות המונפק

ביום 25 במרץ 2014 התקבלה החלטת דירקטוריון יclf על פיה יצclf ויתרה באופן בלתי חוזר על זכויות הצבעה והזכויות בהון המניות (לרבות זכויות לקבלת דיבידנד) מכח החזקתה במניות החברה, זאת כל עוד המניות תהינה בבעלותה.

ביום 20 בנובמבר 2023 רכשה החברה 51,000 מניות באוצר.

דיבידנדים

ביום 20 בדצמבר, 2023 החלטת דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 20,000 אלף ש"ח המהווה 1.28894 ש"ח למניה.

 ניהול ההון בחברה

מטרת החברה בניהול ההון שלה הינה לשמור את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכויות העסק ובכך ליצר תשואה לבנייה המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.

באור 19 - מסים על הבנה**חוק מס הכנסה (תיאומיים בשל אינפלציה), התשמ"ה - 1985**

א.

חוק מס הכנסה (תיאומיים בשל אינפלציה), התשמ"ה - 1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצרכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחרירים לצרכן.

בחודש פברואר, 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומיים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומיים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצרכי מס בערכיהם נומינליים למעט תיאומיים מסוימים בגין שינוים במדד המחרירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומיים המתייחסים לרוחוי הון, כגון בגין מימוש נדלין (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסיים בני פחות שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2022 ו- 2021 - 23% .

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה. בחודש אוגוסט, 2013 פורסם החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב), אשר כולל בין היתר מיסוי רווחי שערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט, 2013, אולם נניסתו לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיעורך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העולמים לחול על נכסיים מחוץ לישראל. נכוון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959

לבניון בית גיל היזב המוחזק על ידי יצלף, מעמד של "נכס מאושר", "בניין להשכרה", על פי החוק לעידוד השקעות הון ואיישור סופי ממרכז ההשקעות משנת 1981. צוין כי בהתאם לחוק עידוד השקעות תוקפו של האישור אינו מוגבל בזמן, קרי מדובר באישור בר- תוקף בכל עת.

במסגרת שינויי חקיקה בחוק לעידוד השקעות הון נספה לחוק זה הגדרה חדשה של "בניין חדש להשכרה". בית גיל היזב עונה להגדרה זו.

שיעור המס החל על יצלף בגין השכרת הבניין וכן על השבח הריאלי בעת מכירתו הינו 11%. דיבידנד המחולק מהכנסות כאמור חייב בשיעור מס של 15%. צוין כי החברה מחלוקת את כל הדיבידנדים שייצלף מכרייה ומקרים מ"בניין חדש להשכרה" לבני מניותיה. ניכוי במkor בשיעור מס של 15% מתבצע בעת חלוקת הדיבידנד של החברה לבני מניותיה כחוק.

דיבידנדים שיחולקו מייצלף לחברת ומקרים מ"בניין חדש להשכרה", אשר לא יחולקו לבני מניות החברה, ישאו מס בשיעור של 15% שיחול על החברה.

בדבר שמות לפיה מיטב השפיטה ליצלף, ראה סעיף ו' להלן.

مיסוי אנגלי

ההשקעות באנגליה התבכעו בשני אופנים. הראשון, רכישה באמצעות תאגיד לוקסմבורגי, תאגיד אנגלי המחזיק בבתי האבות באנגליה (רכישת LRH וכן Henley) והשני רכישה ישירה של תאגיד אנגלי המחזיק בבתי אבות באנגליה (רכישת SCC).

ההשקעה ב- LRH בוצעה בעיקר באמצעות מימון בנקאי באנגליה והלוואת בעליים לחברות בלוקסמבורג ובאנגליה.

על פי אמתת המס בין ישראל לבריטניה בהיות החברות באנגליה המחזיקות ומנהלות את בתיה האבות מאוגדת בבריטניה וכל נכסיהו ועסקיו ממוקמים בבריטניה וניהולו המשי מצוי בבריטניה, וכל הזכויות שלחן הין לבריטניה, רוחוי החברות האמורות ימוסו באנגליה בלבד.

הכנסות החברות באנגליה המחזיקות ומנהלות את בתיה האבות כפופות למס החברות הבריטי שיעורו 19% נכון לשנת 2021 לתאגידים קטנים. בתקופת הדוח התפרסם כי שיעור מס החברות באנגליה עלה מ- 19% ל- 25% וזאת החל מיום 1 באפריל 2023. שינוי זה יושם במהלך הרביעון השני של שנת 2021 ויש לו השפעה על חלק החברה בתוצאות החברות הכלולות באנגליה, בעקבות גידול ביתרת העותודה למס באנגליה בסך של כ- 1 מיליון ליש"ט (חלק החברה בסך של כ- 2.3 מיליון ש"ח).

תזרימי מזומנים שיתקבלו בחברת האס יהיו כפופים למיסוי בהתאם לאופי התשלום. פרעון קרו הלוואות בעליים אינם חב במס. ריבית והפרש שער חייבים במס בישראל בשיעור מס החברות הישראלי הרגיל, כו"ם 23%.

על פי הדין הפנימי בלוקסמבורג לא חל ניכוי במקור בגין תשלום ריבית לישראל. על פי הדין הפנימי באנגליה, דיבידנדים שיחולקו מהחברה האנגלית לא צפויים להיות כפופים לניכוי מס במקור באנגליה.

הכנסות בית הזהב מדיבידנדים שיתקבלו מאנגליה, באמצעות שותפות בית הזהב- רבד, תהינה כפופות למס חברות בישראל בשיעור הקבוע בחוק 23%, תוך מתן זיכוי מס זר עקיף, שהינו מס החברותשולם באנגליה בגין הרווח המחולק וזאת בהתאם להוראה יודית בפקודת מס הכנסת. כמו כן, בהתאם לכללי פקודת מס הכנסת, ניתן לקוזז הפסדים נגד ריבית ודיבידנד המתקבלים מחברות זרות.

ב. הפסדים מועברים לצרכי מס והפרשים זמינים אחרים

לחברה אין הפסדים מהותיים לצרכי מס ולכן לא יקרה בגינם נכסי מסים נדחים.

ג. מסים נדחים

ההרכוב:

בדוח על המצב הכספי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					דווח על רווח או הפסד לשנה שהסתיימה ביום 31
2021	2022	2023	2022	2023	אלפי ש"ח
(1,795)	(22,159)	1,509	(93,716)	(19,908)	
-	-	8,691	-	(8,266)	
-	-	10,602	-	(10,602)	
<u>(1,795)</u>	<u>(22,159)</u>	<u>20,802</u>	<u>(93,716)</u>	<u>(38,776)</u>	
513	890	-	14,107	-	
(205)	(154)	217	609	-	
(10)	(298)	(705)	975	816	
-	-	-	15,691	816	
<u>1,497</u>	<u>(21,721)</u>	<u>20,314</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
-	-	-	(78,025)	(37,960)	

התחייבויות מסים נדחים
נדלי' להשקעה המוצג בשווי הוגן
תמורה עתידית בגין מכירה
 בגין השקעה באנגליה
סה"כ התחייבויות מסים נדחים
נכסים נדחים
הפסדים מועברים לצרכי מס
פקדונות מדירירים
הטבות לעובדים
סה"כ נכסים מסים נדחים
הוצאות (הכנסות) מסים נדחים
התחייבויות מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי במסגרת התחייבות לא שוטפות. המסים הנדחים לשנים 2023 ו-2022 מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 23% בחברה ובשבעת הכוכבים ובשיעור של 11% או 23% בחברת יצלף בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

ד. מסים על הכנסה הכלולים ברווח או הפס'

מאוחץ			
לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
	אלפי ש"ח		
(292)	(259)	(20,490)	מיסים שוטפים על הכנסה
-	(600)	659	מיסים בגין שנים קודמות
(1,497)	(21,721)	(20,314)	מיסים נדחים
(1,789)	(22,580)	(40,145)	

ה. מס תיאורתי

להלן מובהת התאמת בין סכום המס, שהוא חל אילו כל הכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח על הרווח הכלול היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על הכנסה (הטבת מס) שנזקף בדוח על הרווח הכלול:

לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
13,525	106,255	56,292	רווח (הפס') לפני מסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
3,111	24,439	12,947	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
(164)	(1,055)	42	ב니וכי - הפחתה בשיעור המס בתוקף המעדן של יכלפ' כ"בנין להשכרה"
2,947	23,384	12,989	עליה (ירידה) במסים הנובעת מהפרשים
(1,566)	251	(3,310)	תמידים - השפעת המס :
		12,679	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
1,452	(1,463)	6,509	מס בגין מכירת חברת שבעת הכוכבים
-	600	659	הפסדים בגין לא נוצרו מסים נדחים, נטו
-	-	10,602	מסים בגין שנים קודמות
(1,044)	(192)	17	יצירת מסים בגין חברה כלולה
1,789	22,580	40,145	הוצאות אחרות שאינן מותרונות בניכוי והכנסות

1. שומות מס

לחברה ולחברות המאוחדות והרפו הוצאו שומות מס סופיות עד וכ כולל השנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר 2017.

לחברה המאוחדת יצלף שומות סופיות עד וכ כולל השנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר 2018.

شומות לפי מיטב השפיטה

לחברה המאוחדת, יצלף, הוצאו שומות לפי מיטב השפיטה לשנים 2014 עד 2017 בסך 2,430 אלפי ש"ח לתשלומים (כולל הצמדה וריבית). החברה הגישה השגה בגין השומות הניל. בחודש נובמבר 2020 נחתם הסכם בין יצלף ובין מס הכנסת לשנים 2014 עד 2018, בעקבות הסכם זה שילמה יצלף בתחילת שנת 2021 מס בסך של 1.46 מיליון ש"ח בגין השנים 2014-2018.

באור 20 - פרוטים נוספים לסייע דוחות מאוחדים על רוח או הפסד ורוח כולל אחר מאוחד

לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	אלפי ש"ח
48,353	48,469	45,627	
3,219	6,511	6,838	
4,639	7,505	8,669	
56,211	62,485	61,134	

א. הכנסות

דמי ניהול, תפעול ושכר דירה - דירות מוגן
הכנסות מחברות כוללות באנגליה
אחרות

מאוחד			
לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	אלפי ש"ח
15,289	15,544	17,230	
7,532	8,231	8,964	
1,996	2,096	2,213	
1,867	1,899	2,039	
785	805	833	
27,469	28,575	31,279	

ב. עלות ההכנסות

שכר, משכורות ונלוות
הפעלת שירותים ואחזקת
שכר דירה
בנייה ומסים עירוניים
פחית והפחנות

מאוחד			
לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	אלפי ש"ח
1,480	1,499	1,594	
974	791	1,203	
(2,454)	(2,290)	(2,797)	

ג. הוצאות מכירה ושוויוק

שכר, משכורות ונלוות
הוצאות פרסום

מאוחד		
לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
4,066	4,544	11,557
2,035	2,260	3,722
421	456	642
474	387	345
804	1,594	573
-	-	1,234
(7,800)	(9,241)	(18,073)

ד. הוצאות הנהלה וככלויות

מאוחד		
לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
470	2,892	7,268
1,517	-	632
-	53	682
1,987	2,945	8,582

הוצאות דמי קידום בגין אנגליה

מאוחד		
לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
(7,693)	(12,617)	(9,922)
(8,800)	(7,940)	(6,326)
-	(2,733)	-
(27)	(135)	(60)
(537)	(449)	(2,149)
(17,057)	(23,874)	(18,457)

הכנסות מימון

שערך השקעות בחו"ל בתוספת ריבית על השקעות
רוחם מנירות ערך סחרירים
הכנסות אחרות

הוצאות מימון

הוצאות שערך פקודות אחרות
הוצאות מימון בגין אגרות חוב והלוואות לזמן
ארוך
הפסד מנירות ערך סחרירים, נטו
הפרשי שער
הוצאות אחרות

**באור 21 - מגורי פעילות
א. כלל**

חברות הקבוצה עוסקות במגורי פעילות כלהלן:
ניהול ותפעול בית דיור מוגן - הפעלת מרכז דיור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת ומתן שירותים נלווים
בקשר לכך. המגורר כולל את פעילות בית גיל הזהב בתל אביב ובית שבעת הכוכבים בהרצליה.

בתאי אבות סיעודיים באנגליה -
ניהול והפעלה של בתאי אבות סיעודיים באנגליה באמצעות חברות
כלולות.

אחר - כולל השכרת מבנים מסחריים בישראל והשקעה במניות רב בע"מ.
כאמור בباءור (ה) (4), לאור העובדה כי מקבל החלטות הראשי מקבל נתונים לגבי הכנסות, הרווח
התפעולי, הנכסים והתחייבויות של פעילות בתאי האבות באנגליה ולאור העובדה כי פעילות זו נהפכה
מהותית מאוד לקבוצה בעקבות רכישת LRH, מדווחת הקבוצה על חלקה בתוצאות של בתאי אבות באנגליה
 החל מיום 1 בינואר 2017 לפי שיטת "האיחוד היחסי" המתיחס לתוצאות הפעילות של החברה הכלולה
 בלבד.

ミימון הקבוצה (כולל עלויות מימון והכנסות מימון) ומסים על הכנסה מנהלים על בסיס קבוצתי ואינם
 מיוחסים למזרי פעילות.

ב. דיווח בדבר מגורי פעילות

לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	אלפי ש"ח	אחר	התאמות	סה"כ	מוגן	באנגליה	אחר	סיעודיים	בית דירות	ניהול ותפעול	בתי אבות	הכנסות מגזר
204,703	(1,563)	3,394		150,407	52,465							הכנסות מגזר
37,096	-	(177)		26,678	10,595							רוח (הפסד) מגורי
<u>(18,776)</u>				<u>(8,901)</u>	<u>(9,875)</u>							הוצאות מימון ואחרות, נתו
<u>37,972</u>												הכנסות אחרות רוח לפני מס
<u>56,292</u>												

31 בדצמבר 2023											
סה"כ	אלפי ש"ח	אחר	התאמות	סה"כ	מוגן	באנגליה	אחר	סיעודיים	בית דירות	ניהול ותפעול	בתי אבות
449,744	43,802	140,321		265,621							
<u>180,187</u>											
<u>629,931</u>											
<u>3,132</u>											
				<u>1,178</u>							

נכסים המשמשים את המזר :

נכסים המזר :

נכסים שלא הוקטו למזררים :

הוצאות רכישת נכסים לזמן ארוך :

פחת והפחיתה :

31 בדצמבר 2023

סה"כ	אחר	באנגלית	ניהול ותפעול סיעודיים	בתיה אבות
			בathroom	After
113,244		5,208	108,036	
<u>166,111</u>				

התחיביות המגורר:

113,244	5,208	108,036	
<u>166,111</u>			
<u>279,355</u>			

התחיביות המגורר
התחיביות שלא הוקטו
למגוררים

לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	אחר	התאמות	באנגלית	ניהול ותפעול סיעודיים	בתיה אבות
				בathroom	After
172,451	(1,278)	2,785	116,477	54,467	
<u>126,535</u>		<u>4,996</u>	<u>11,173</u>	<u>110,366</u>	
<u>(20,280)</u>					
<u>106,255</u>					

הכנסות מגורר
רווח (הפסד) מגוררי
הוצאות מימון ואחרות,
נתו

רווח לפני מסים על ההכנסה

31 בדצמבר 2022

סה"כ	אחר	באנגלית	ניהול ותפעול סיעודיים	בתיה אבות
			בathroom	After
762,104	61,096	122,757	578,251	
<u>51,637</u>				
<u>813,741</u>				

נכסים המשמשים את המגורר:

נכסים המגורר

נכסים שלא הוקטו למגוררים

21,205	15,079	-	6,126	
<u>1,192</u>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,192</u>
<u>258,478</u>		<u>-</u>	<u>3,644</u>	<u>254,834</u>

עלות רכישת נכסים לזמן ארוך

פחת והפחחות

התחיביות המגורר:

התחיביות המגורר

31 בדצמבר 2022

סה"כ	אחר	בתי אבות סיעודיים באנגליה	ניהול ותפעול בית דירות מוגן	אלפי ש"ח
205,869				התחייבויות שלא הוקטו למגורים
464,347				

ג. התאמה בין סך הכנסות ותוצאות המגוררים לבין הכנסות והוצאות לדוחות הכספיים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
159,695	172,451	204,703
(103,484)	(109,966)	(143,569)
56,211	62,485	61,134
34,899	126,535	37,096
(13,120)	(6,806)	(29,776)
7	6,363	45,602
(15,070)	(20,929)	(9,875)
6,809	1,092	13,245
13,525	106,255	56,292

הכנסות
 הכנסות מגוריים בני דיווח
 הכנסות מהשקיות בישות בשליטה משותפת
 הכנסות לדוחות הכספיים
רווח והפסד
 סך רווח מגוריים בני דיווח
 הוצאות בגין ישות בשליטה משותפת
הכנסות אחריות
 הוצאות מימון שאינן מיוחסות למגורים, נטו
 חלק החברה ברוחчи חברות כלולות ושותפויות
 כלולות, נטו
רווח (הפסד) לפני מס

באור 22 - עסקאות עם צדדים קשורים
 להלן לדוחות על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר			הערה
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
3,219	6,511	6,838	
393	1,051	1,234	8 באור 8
470	2,892	7,268	D (3)
702	814	976	
76	84	207	
1,618	1,657	1,994	
-	-	4,291	
-	-	1,848	
טבלה לאנשי מפתח ניהוליים			
2,349	2,196	2,639	טבות זמן קצר
-	-	1,500	מענקים מיוחדים
134	120	94	טבות לאחר העסקה
2,483	2,316	4,233	
6	7	9	מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההבות
3	3	5	דיקטוריים שאינם מועסקים בחברה
4	4	4	בעלי עניין שאינם מועסקים
			אנשי מפתח ניהוליים
 יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין			
3,892	840	3,713	חייבים
4,044	4,558	4,291	זאים - הוצאות לשלם
3,892	4,558	3,713	יתרת הלוואות וחובות שוטפים הגבוהה ביותר במשך השנה

א. הכנסות והטבות לצדדים קשורים ובעלי עניין
הכנסות לחברות כלולות באנגליה
הוצאות בגין שירות ניהול אנגליה
הכנסות מימון בגין חברות כלולות
שכר דיקטוריים שאינם מועסקים בחברה או מי
מטעמה
שכר דיקטוריים תלוים (*)
הוצאות בגין שירות ניהול (*)
מענקים מיוחדים
התהויות למענק עתידי

ב. הطבות לאנשי מפתח ניהוליים

טבות זמן קצר
מענקים מיוחדים
טבות לאחר העסקה

מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר
וההבות
דיקטוריים שאינם מועסקים בחברה
בעלי עניין שאינם מועסקים
אנשי מפתח ניהוליים

ג. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

חייבים
זאים - הוצאות לשלם
יתרת הלוואות וחובות שוטפים הגבוהה ביותר
במשך השנה

ד. הסכמים עם בעלי עניין

1. הסכם עם חברת ניהול בשליטת מנכ"ל החברה מר גולן רובינשטיין

ביום 9 בדצמבר 2018 אישרה האסיפה הכלכלית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור של ועדת הביקורת (ביוועדת תגמול) ודיקטוריון החברה, את הארכת תקופת חוזה הנהיל עם החברה בשליטתו של מנכ"ל החברה, מבצעי מנויות השליטה בחברה, בקשר להעמדת שירותיו כמנכ"ל החברה לתקופה נוספת של 3 שנים החל מיום 15 בנובמבר 2018, באותו התנאים שהיו קיימים עבור מועד אישור האסיפה. עיקרי הסכם הנהיל:

- דמי הנהיל החודשיים יהיו בגובה של 86 אלפי ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ כדין, צמוד לממד המחיירים לצרכן. נכון לתקופת הדוח, דמי הנהיל החודשיים עומדים על סך של כ-102 אלפי ש"ח.
- החברה תעמיד לרשותו של המנכ"ל רכב ותישא בכל הוצאותיו.
- חברת הנהיל תהיה זכאית למענק שנתי בשיעור מסויים מהרווח של החברה לאחר התאמות מסויימות וכפוף לתנאי סך מסוימים.

- על פי ההסכם, תנאי כהונתו של המנכ"ל יכלול פטור שיפוי וביתוח נושא משרה כמפורט ביחס ליתר נושא משרה בחברה.

ביום 1 בפברואר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור של ועדת הביקורת (ביוועדת תגמול) וديرקטוריון החברה, את הארכת תקופת חוזה הניהול עם חברה בשליטתו של מנכ"ל החברה, מבעלי מניות השליטה בחברה, בקשר להעמדת שירותיו כמנכ"ל החברה לתקופה נוספת של 3 שנים החל מיום 15 בנובמבר 2021, באותו תנאים שהיו קיימים ע過ר למועד אישור האסיפה.

סך עלות הסכם הניהול בשנה שהסתiyaה ביום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה בסך של 1,823 אלף ש"ח (2022- 1,585 אלף ש"ח).

ביום 3 במאי 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, וזאת בהמשך לאישור ועדת התגמול ודריקטוריון החברה, בין היתר, עדכון והארכת תנאי כהונתו של מר גולן רובינשטיין, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה והמחן כמנכ"ל החברה, לתקופה של שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה, כך שתנאי הכהונה כאמור יכלול מענק מיוחד הנגור מעודף התמורה ממכירת נכס מהותי או מענק הנגור מתואמת מניית החברה.

סך המענק ששולם בינואר 2024 היוו 3,592 אלפי ש"ח.

הסכם שירותים ניהול עם ר.ק.ע. סביון אחזקות בע"מ

.2

ביום 23 באוקטובר 2019 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה עם ר.ק.ע. סביון אחזקות בע"מ, חברה בבעלותו של מר אהוד רובינשטיין (להלן - חברת הניהול), בקשר להעמדת שירותים ניהול וליווי עסקאות בהתאם לצרכי החברה, בתוקף מיום 23 ביולי 2019 (להלן - שירותים הניהול). דמי הניהול החדשתיים יהיו בסך של כ-13 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדיין.

סך עלות שירותים הניהול הסתכמה בשנת 2022 בסך של 171 אלפי ש"ח (2022 - 156 אלפי ש"ח).

ביום 3 במאי 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, וזאת בהמשך לאישור ועדת התגמול ודריקטוריון את הארכת ההסכם בשלוש שנים נוספות.

הסכם למון שירותים עם מר ארנון רובינשטיין

.3

מר רובינשטיין זכאי לתשלום חודשי ברוטו בסך של 12.5 אלפי ליש"ט וכן לתוספת החלק היחסית מתוך המענק השנתי בסך של 30 אלפי ליש"ט שיתווסף לשכר החודשי באופן שוטף, כאשר בחינת הזכאות למעןק השנתי תיבחן, בין היתר, על בסיס עמידה בתוכנית עבודה שנתית. ככל שמר רובינשטיין לא יהיה זכאי למענק השנתי, כולל או חלקו, יקוזז סך המענק מדמי הקידום להם זכאי מר רובינשטיין, ככל ויהיה זכאי לדמי קידום.

כמו כן, מר רובינשטיין יהיה זכאי לדמי קידום בשיעור של 20% מדמי הקידום להם תהיה זכאיות החברה ורק לאחר קבלת דמי הקידום בפועל בידי החברה.

דמי הקידום שיישולמו לארנון רובינשטיין לא יעלوا על מכפלת שנות כהונתו כמנהל מקומי ב- 150 אלפי ליש"ט, בגין הכספיים ששולמו לו כדמי קידום במהלך שנות כהונתו הקודמות וב בגין הכספיים ששולמו למר רובינשטיין מענק שנתי מבלי שהוא זכאי להם.

נאוי כהונתו של מר ארנון רובינשטיין כמנהל מקומי יכולו יכלול ביטוח אחריות נושא משרה והתחייבות לשיפורו כנהוג ביחס לנושא משרה אחרים בחברה.

בשנת 2023 סך התשלומים לארכנו רובינשטיין מהחברות הכלולות באנגליה הסתכמו לסך של 938 אלף ש"ח (204 אלף ליש"ט). בנוסף, נזקפו לזכותו סך של 1,234 אלף ש"ח (268 אלף ליש"ט) ישרות מהחברה (2022- 1,051 אלף ש"ח).

ביום 3 במאי 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, את עדכון והארכת תנאי כהונתו והעסקתו של מר ארנון רובינשטיין לתקופה נוספת של שנה אחת החל מיום 10 באפריל 2022 ועד ליום 10 באפריל 2023 בהתאם לתנאים, ובתוך כך לאשר גם עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו כך שיכללו תשלום פיצויי מוסכם בסך השווה לשכר החודשי, העומד על כ-15 אלף ליש"ט, בגין כל שנת עבודה במקרה של סיום ו/או אי חידוש תנאי כהונתו והעסקתו של מר ארנון רובינשטיין ("הפיצוי המוסכם").

צוין כי למעשה הוספה הפיצוי המוסכם, לא חלו שינויים בתנאי כהונתו והעסקתו של מר ארנון רובינשטיין ביחס לתנאים הקיימים למועד דוח זה כפי שאושרו באסיפה הכללית של בעלי המניות מיום 25 במאי 2020 לרבות לעניין זכאות לדמי קידום במועד סיום העסקה.

ביום 29 במאי 2023, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, בין היתר, את תיקון מדיניות התגמול של החברה כך שתכלול מענק מיוחד ממכירת נכסים לנושאי משרה שאינם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם וכן את תיקון והארכת ההסכם עם מר ארנון רובינשטיין המכון כמנהל הפעילות באנגליה בשנה נוספת, היינו עד ליום 31 במרץ 2024, לפיו, ידונו הצדדים בתנאי העסקה החדש למր ארנון רובינשטיין עקב הרכישה כאמור, אולם ככל שלא הגיעו הצדדים לכדי הסכומות, תקוצר תקופת ההתקשרות והיא תבוא לכדי סיום במועד בו תתקבל החלטת דירקטוריון החברה לרכישת החזקות ובד באנגליה, אם וככל שתתקבל ("סיום מוקדם"), כאשר במקרה כל תנאי ההתקשרות בין הצדדים יהולו עד למועד הסיום המוקדם, למעט לעניין זכאותו של מר ארנון רובינשטיין לדמי קידום בסיום העסקה ומועד תשלוםם, שלענין זה תחוسب הזכאות כאמור כאילו העסקתו הסתיימה ביום 9.4.2023. למועד אישור הדוח, בכוונת החברה להאריך את תנאי ההתקשרות עם מר ארנון רובינשטיין בהתאם תנאים וזאת עד למועד מבין: שלושה חודשים; או השלמת עסקת מכירת Care למפורט בס"ק (כב') להלן, כאשר הנושא טרם הובא לאישור המוסדות המוסמכים של החברה.

סיכום הפרשה שנרשמה בגין הפיצוי ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 699 אלף ש"ח.

הסכם למתן שירותים עם מר דן וייס, יו"ר הדירקטוריון של החברה

.4

ביום 23 באוקטובר 2019 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתו של מר דן וייס (להלן - מר וייס) כיו"ר דירקטוריון החברה החל מיום 23 ביולי 2019 לפחות לתגמול הדירקטורים יהיה זכאי מר וייס לתגמול חודשי בסך 13 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כחוק. כמו כן, יהיה זכאי מר וייס להחזיר הוצאות עבור הקשות במילוי תפקידו כיו"ר דירקטוריון החברה. מר וייס יהיה זכאי להיכל בפוליטש ביטוח אחראיות דירקטורים ונושאי משרה בתנאים המקובלים בחברה. שה"כ עלות מתן השירותים בשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לסך של 248 אלפי ש"ח מתוך הסכום הנ"ל סך של 92 אלפי ש"ח מהווע שכר דירקטורים (שנת 2022 257 אלפי ש"ח ו- 101 אלפי ש"ח בהתאם). בספטמבר 2023 חドル מלכהן כיו"ר הדירקטוריון.

באור 23 - אירועים לאחר תאריך המאוזן

ביום 10 בינואר 2024 חתמה החברה על מזכר עקרונות למכירת פעילות בתי האבות באנגליה.
ביום 22 בפברואר 2024 ניתן אישור עקרוני של המנהל הכללי של הבורסה לנירות ערך הנכללים בתשקיף מדף
אשר פורסם ביום 27 בפברואר 2024

בית הזהב בע"מ

נתונים כספיים מtower הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברת

ליום 31 בדצמבר 2023

בית הזהב בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברת

ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן עניינים

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	שגיאה! הסימנה אינה מוגדרת.
4	דוחות מיוחד לפי תקנה 9ג
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברת
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברת
7-8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברת
9	מידע נוסף

**לכבוד
בעלי המניות של חברת בית הזהב בע"מ**

א.ג.ג.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג'

لتיקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידדיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידדיים), התש"ל-1970 של בית הזהב בע"מ (להלן - החברה) לימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שהו סטיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ואשר כלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעתה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשערה בהן הסתכמה לסך של 112,785 אלף ש"ח ו- 103,758 אלף ש"ח לימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאם, ואשר חלקה של החברה ברוחן החברות הנ"ל הסתכמת לסך של 13,245 אלף ש"ח, 1,092 אלף ש"ח ו- 6,809 אלף ש"ח לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023, 2022 ו- 2021, בהתאם. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדווחותיהם הומצאו לנו וחווית דעתנו, ככל שהיא מתיחסת לסקומיים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתקן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג במידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומות בסכומים ובפרטם הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדן המשמעותי שנעשה על ידי הדירקטוריון וה הנהלה של החברה וכן הערכת אותן הוצאות של המידע הכספי הנפרד בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות להוצאות דעתנו.

לדעתנו, בהתאם על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד עורך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידדיים), התש"ל-1970.

kosut@kosut.com
kusut@kosut.com
קובע פורט גבאי את קסир
רואי חשבון

תל אביב,
31 במרס, 2024

דו"ח מיוחד לפי תקנה 9ג'**נתונים כספיים ומידע כספי מtower הדוחות הכספיים המאוחדים****המיוחסים לחברת**

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברת מtower הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023 המפורטים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידדים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיוושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבואר 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבואר 1 (ג') בדוחות המאוחדים.

בדבר גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישוםם, ראה בואר 4 לדוחות הכספיים המאוחדים.

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	מידע נוסף
אלפי ש"ח		
27,399	165,105	2
23,130	13,861	3
23,778	31,505	6
4,853	3,189	
79,160	213,660	

נכסים שוטפים

مزומנים ושווי מזומנים
ניירות ערך סחררים
חברונות שוטפים - חברת מוחזקת
חייבים ויתרות חובה

-	37,788	
330,246	154,974	
121,917	138,756	
34,800	28,900	
4,175	3,932	
491,138	364,350	
570,298	578,010	

נכסים לא שוטפים

חייבים אחרים לזמן ארוך
השעות בחברות מוחזקות
השעה בחברות כלולות
נדין להשעה
רכוש קבוע, נטו

39,536	46,183	
1,152	1,392	
7,207	33,012	4
2,225	419	6
50,120	81,006	

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
חברונות שוטפים - חברות מוחזקות

4,939	-	
3,644	7,056	4
160,228	118,970	
-	18,242	
1,973	2,137	
170,784	146,405	
220,904	227,411	

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים
זכאים לזמן ארוך
אגרות חוב
מסים נדחים
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

67,827	67,827	
(11,198)	(11,943)	
(19,161)	(12,731)	
953	446	
310,973	307,000	
349,394	350,599	
570,298	578,010	

סכום הכל התחייבויות**הון המיחס לבבעלי מנויות החברה**

הון מנויות ופרמייה
מנויות באוצר
התאמות הנbowות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוב
בגין גידור תזרים מזומנים לחברת כלולה
יתרת רוח

המידע הנוסף המצורף מהו זה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהມידע הכספי הנפרד

ליuat אמר	גולן רובינשטיין	יונל כהן	31 במרץ 2024
חשבת והאחריות	מכ"ל	יוער הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
הבכירה לכיספיים			

לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
22,148	27,544	33,150	הכנסות ממtan שירותים
15,321	16,132	17,975	הוצאות הכנסות
6,827	11,412	15,175	רווח גולמי
(2,798)	672	6,067	ירידת (עלית) ערך נדלין להשקעה
5,585	6,972	15,911	הוצאות מכירה הנהלה וככלויות
4,040	3,768	(6,803)	(הפסד) רווח תפעולי
2,061	481	8,446	הכנסות מימון
(8,863)	(8,249)	(7,729)	הוצאות מימון
14,491	81,312	15,548	חלק החברה ברווח חברות מוחזקות
7	6,363	45,845	הכנסות אחרות
11,736	83,675	55,307	רווח הפעלה לפני מסים על הכנסה
-	-	(39,160)	מסים על הכנסה - הפרשה
11,736	83,675	16,147	רווח המיוחס לחברת
(167)			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
597			סכוםים שלא יסוגו מחדש מכון לרוח או הפסד :
(120)			(הפסד) רווח מודידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
			סכוםים שייסוגו לרוח או הפסד בהתאם לתנאים
			ספקטיבים :
			התאמות הנbowות מתרגום דוחות כספיים של פעילות
			חו"ץ
			רווח בגין גידור תזרימי מזומנים בחברה כלולה
			שימוש קרנות ממכירת רב
			מסים על הכנסה המתייחסים לרכיבים של רווח כולל
			אחר
			סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
			סה"כ רווח כולל
(2,999)			
-			
-			
444			
(2,722)			
9,014			
799			
953			
(780)			
657			
2,226			
85,901			
6,430			
(507)			
-			
5,803			
21,950			

המידע הנוסף המצורף מהוועה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
11,736	83,675	16,147
660	640	661
(2,798)	672	6,067
6,802	7,768	(717)
(14,491)	(81,312)	(15,548)
(41)	(500)	164
(7)	(6,363)	(45,846)
-	-	39,161
<u>(9,875)</u>	<u>(79,095)</u>	<u>(16,058)</u>
(13,032)	(16,548)	(12,691)
(260)	(292)	1,171
92	7,870	2,853
69	134	444
<u>(13,131)</u>	<u>(8,836)</u>	<u>(8,223)</u>
(8,448)	(7,617)	(6,830)
664	709	1,062
3,641	2,633	1,867
-	7,650	14,500
<u>(4,143)</u>	<u>3,375</u>	<u>10,599</u>
<u>(15,413)</u>	<u>(881)</u>	<u>2,465</u>
(521)	(483)	(548)
(2,002)	(15,284)	(1,055)
9,861	30,011	-
(33,090)	(8,531)	(7,174)
11,785	22,221	16,864
-	-	(1,776)
48	-	118
-	-	164,443
-	28,078	-
-	-	14,153
<u>(13,919)</u>	<u>56,012</u>	<u>185,025</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המוחס לחברה
התאמאות הדורשות להציג תזרים המזומנים מפעילות
שוטפת
התאמות לשיעפי רווח והפסד של החברה :

פחת והפחנות
ירידת ערך (עלית ערך) נדלין להשקעה
(הוצאות) הכנסות מימון, נטו
חלק החברה ברוחם חברות מוחזקות
שינויי בתcheinיביות בשל הטבות לעובדים, נטו
הכנסות אחרות
מסים על הכנסה

שינויים בסיעפי נכסים והתcheinיביות של החברה
עליה בחיבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בתcheinיביות לספקים ולנותני שירותים
עליה בזכאים ויתרות זכות ויתרות עם חברות מוחזקות
עליה בפקודות מדירים

מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במהלך השנה בחברה עברו :

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
ריבית שהתקבלה מחברה מוחזקת
דייבידנד שהתקבל מ לחברות מוחזקות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילויות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
השקעה בנדלין להשקעה
גבית הלואות משותפות וחברה כללית
רכישת ניירות ערך סחרים לזמן קצר
מיומש ניירות ערך סחרים לזמן קצר
פרעון התcheinיבות בגין כתבי אופציה
תמורה מכירת רכוש קבוע
תמורה מכירת שבעת הכוכבים
מיומש השקעה בשותפות ובחברות כללית
פרעון הלואות לחברות כללית
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילויות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעולות מימון

רכישת מנויות בחו"ר

(745)

בית הזהב בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיויחסים לחברת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
-	(6,000)	(20,000)
(13,634)	(25,564)	(34,085)
(5,028)	(5,235)	(5,451)
(400)	(500)	-
-	-	10,500
(19,062)	(37,299)	(49,781)
(24)	(148)	(3)
(48,418)	17,684	137,706
58,133	9,715	27,399
9,715	27,399	165,105

דיבידנד ששולם לבני המניות של החברה
פרעון אגרות חוב
פרעון הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך
הלוואה שנפרעה לחברת מוחזקת
החזר הלוואה משבעת הכוכבים
مزומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון
 הפרשי תרגום יתרות מזומנים
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

המידע הנוסף המצורף מהוועה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
-	931	(871)

רכישת (IMPLEMENTATION) רכוש קבוע ונדלין להשקעה באשראי

המידע הנוסף המצורף מהוועה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד

1. מידע נוסף בדבר תקני IFRS חדשים לפני יישום השפעתם ה.cf. על המידע הכספי הנפרד של החברה הינה מהותית

תקנון 1 IAS, העגת דוחות כספיים

א.

במועד ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- 1 IAS בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשותפות או כלא שותפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבות לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותן התחייבויות כשותפות או התחייבות לא שותפת.

עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכון בגין אותה התחייבות. קרי, התקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של התחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי ישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפייע על סיווג התחייבות כולה כתחייבות שותפת או לא שותפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הונוי.

התיקון המקורי והתיקון העוקב יישמו לתקופות שנתיות המתחילה ביום 1 לינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התקונים יישמו בדרך של יישום למפרע.

لتיקון לעיל לא צפואה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

תקנון לתקון 16 IFRS, חכירות

ב.

בשפטember 2022 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונות בינלאומי 16, חכירות (להלן: "התיקון המקורי") שמטרתו לספק טיפול חשבוני בדוחות הכספיים של המוכר-חוור בעסקאות מכירה וחכירה בחזרה כאשר תשלומי החכירה הינם תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במידה או בשער. במסגרת התקון המוכר-חוור נדרש לאמץ אחת משתי גישות למדידת התחייבות בגין החכירה במועד ההכרה לראשונה בעסקאות כאמור. הגישה שנבחרה מהוות מדיניות חשבונאית אשר יש לישמה באופן עקיби.

התיקון יישם לתקופות שנתיות המתחילה ביום 1 לינואר 2024 או לאחריו, יישום מוקדם יותר אפשרי. התקון יישם בדרך של יישום למפרע.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפואה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

תקונים לתקן חשבונות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7,

מכשירים פיננסיים: גילויים

בחודש Mai 2023 פרסם ה- IASB תקנים לתקן חשבונות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "התקונים"), כדי לבחיר את המאפיינים של הסדרי מימון ספקים ולדרוש גילוי נוסף להסדרים אלו.

דרישות הגלוי בתקנים נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את ההשפעות של הסדרי מימון ספקים על התחביבותיה של היסות וכן על תזרימי המזומנים והחשיפה של היסות לסיוכן נזילות.

התקונים יישמו לתקופות דיווח שנתיות המתחילה ביום 1 לינואר 2024 או לאחר מכן. אימוץ מוקדם אפשרי בכפוף למatan גילוי.

להערכת החברה, לתקונים לעיל לא צפואה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ד. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ בחודש אוגוסט 2023, פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ (להלן: "התיקון"), בצד להבהיר כיצד ישות מעריכה האס מטבע ניתן להחלפה למטבע אחר וכן מהן הדרישות החשבונאיות (מדידה וגילוי) לשישות הנדרשת לישום במקרים בהם מטבע אינו ניתן להחלפה למטבע אחר.

התיקון קובע את אופן קבועה שער החליפין המידי בהעדר יכולת חליפין. דרישות הגילוי הנדרשות בהתאם לתיקון נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין כיצד המטבע שאינו ניתן להחלפה למטען אחר משפייע, או צפוי להשפיע על הביצועים הפיננסיים, המצב הפיננסי ועל תזרימים המזומנים של הישות.

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2025 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי בכפוף למטען גילי. בישום התיקון ישוט לאציג מחדש מידע השוואתי לחילופין, אם המטבע אינו ניתן להחלפה לתחילת התקופה השנתית שהתיקון מיושם בה לראשונה (מועד הישום לראשונה), ישוט תתרגם נכסים, התcheinויות והוון, בהתאם להוראות התיקון וההפרשים למועד הישום לראשונה יוכרו בהתאם ליתרת הפתיחה של העודפים ו/או של הקרון מהפרשי תרגום, בהתאם להוראות התיקון. להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפואה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2. יתרת המזומנים ושוויי מזומנים המיוחסת לחברה (לא סכומים בגין חברות מוחזקות)
ליום 31 בדצמבר

2023

סה"כ	אלפי ש"ח	במטבע חוץ או בחצמדה לו		מזומנים פקדנות
		долר	לייש"ט	
158,635	157,915	693	27	
6,470	6,470	-	-	
165,105	164,385	693	27	

ליום 31 בדצמבר

2022

סה"כ	אלפי ש"ח	במטבע חוץ או בחצמדה לו		מזומנים פקדנות
		долר	לייש"ט	
4,343	4,271	-	72	
23,056	23,056	-	-	
27,399	27,327	-	72	

3. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברת (לא סכומים בגין חברות מוחזקות)
פירוט ההשקעות המהוות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל-9 IFRS המיוחסים לחברת :

لיום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
21,030	12,624
2,100	1,237
23,130	13,861

ניירות ערך סחרים - אגרות חוב
 ניירות ערך סחרים - מנויות

4. גילוי בזבוק התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברת (לא סכומים בגין חברות מוחזקות)
 1. **זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברת**

א) זמן קצר

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
2,391	2,695
1,505	1,949
-	20,919
1,166	989
2,145	4,743
-	1,717
7,207	33,012

התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחריות בגין שכר ומשכורת
 פרקינות מדירירים
 מוסדות
 ריבית שנცברה
 הוצאות לשלם (*)
 אחרים

*) היתריה כולל תשלום מענק למכיל החברה, ראה באור 22 בדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. זמן ארוך

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
3,644	5,208
-	1,848
3,644	7,056

דמי קידום לשלם
 הפרשה להשלמת מענק (2)

(1) ראה באור 12 ו-22 ג' בדוחות המאוחדים.

(2) הפרשב למענק עתידי בגין שבעת הכוכבים, ראה באור 22 א' לדוחות הכספיים המאוחדים..

2. סיכום נזילות המיוחס לחברת

החברה בוחנת את הסיכון למחסור במזומנים באמצעות תקציבים חודשיים ושנתיים.

התבלה להלן מציגה את זמני הפירעון של התחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החזויים בסכומים לא מהוונים (כולל תלומים בגין ריבית) :

סה"כ	4 שנתיים	3 שנתיים	משנה עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד 3 שנים	עד שנה
	5 שנתיים	4 שנתיים	עד 3 שנים	עד 3 שנים	עד 3 שנים	אלפי ש"ח
161,755	-	14,805	49,350	56,240	41,360	
4,823	-	-	-	-	-	4,823
1,392	-	-	-	-	-	1,392
40,068	-	-	-	7,056	33,012	
208,038	-	14,805	49,350	63,296	80,587	

агרוות חוב
הלוואות ממתאגידים בנקאים
התחייבויות לספקים ולנותני
שירותים
זכאים

31 בדצמבר 2022

סה"כ	4 שנתיים	3 שנתיים	משנה עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד 3 שנים	עד שנה
	5 שנתיים	4 שנתיים	עד 3 שנים	עד 3 שנים	עד 3 שנים	אלפי ש"ח
195,842	14,805	49,350	56,240	41,362	34,085	
10,275	-	-	-	4,824	5,451	
1,152	-	-	-	-	1,152	
9,685	-	-	-	3,644	6,041	
216,954	14,805	49,350	56,240	49,830	46,729	

агרוות חוב
הלוואות ממתאגידים בנקאים
התחייבויות לספקים ולנותני
שירותים
זכאים

.3. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות המיויחסות לחברה לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאםל- 9 IFRS

סה"כ	בהתמזה למדו'	המחירות לארון	אלפי ש"ח
	בהתמזה ללא הצמדה	בהתמזה למטר'ח הצמדה	
175,147	166,142	5,208	3,797

31 בדצמבר 2023

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מפוחתת

סה"כ	בהתמזה למדו'	המחירות לארון	אלפי ש"ח
	בהתמזה ללא הצמדה	בהתמזה למטר'ח הצמדה	
211,018	205,869	3,644	1,505

31 בדצמבר 2022

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מפוחתת

.4. שינויים בהתחייבויות הנובעות מ פעילות ממון

יתרה 31 ליום בדצמבר 2023				יתרה ליום 1 בינואר 2023			
שינויים אחרים	שינויים mezomnim	תזרים	mezomnim	שינויים אחרים	שינויים mezomnim	תזרים	mezomnim
4,823	(116)	(5,451)	(34,545)	10,390	194,313	204,703	
160,330	562	(39,996)					
165,153	446						

הלוואות לזמן ארוך
אגרות חוב
סה"כ התchiaטיביות הנובעת מ פעילות ממון

יתרה 31 בדצמבר 2022				יתרה ליום 1 בינואר 2022			
שינויים אחרים	שינויים mezomnim	תזרים	mezomnim	שינויים אחרים	שינויים mezomnim	תזרים	mezomnim
10,390	116	(5,235)	(25,564)	15,509	219,534	235,043	
194,313	343	(30,799)					
204,703	459						

הלוואות לזמן ארוך
אגרות חוב
סה"כ התchiaטיביות הנובעת מ פעילות ממון

5. מסים על הכנסה המוחסנים לחברת חוקי המס החלים על החברה

1. חוק מס הכנסה (תיאומיים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצרכי מס בישראל כshan מותאמות לשינויים במידה מהחירים לצרכן.

בחודש פברואר, 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומיים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומיים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצרכי מס בערכיהם נומינליים למעט תיאומיים מסוימים בגין שינוי מחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומיים המתייחסים לרוחוי הון, כגון בגין מימוש נדלין (שבח) ונירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והኒקיי בשל אינפלציה והኒקיי הנוסף בשל פחת (לנכדים בני פחות שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל מישנת 2008.

2. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל לשנים 2023, 2022 ו- 2021 - 23% .

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט, 2013 פורסם החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב), אשר כולל בין היתר מיסוי רווחי שערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסה לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיעורן מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עדיפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העולמים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

3. שומות מס המוחסנות לחברת شומות מס סופיות

לחברה שומות מס סופיות או הנחשבות כסופיות עד וככלל שנת המס 2018.

4. הפסדים מועברים לצרכי מס והפרשים זמינים אחרים המוחסנים לחברת הפסדים מועברים לצרכי מס והפרשים זמינים אחרים המוחסנים לחברת

לחברה אין הפסדים מהותיים לצרכי מס ולכן לא יצרה בಗינם נכסים נדחים.

6. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים
1. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ההריבך:

لיום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
23,778	31,505

נכסים שותפים - חברת מוחזקת (*)

2,225	419
--------------	------------

התחריביות שותפות - חברות מוחזקות (*)

(*) היתרות אינן צמודות ונושאות ריבית 3 (ט) בהתאם לפקודת מס הכנסה.

2. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
3,219	6,511	6,838
393	1,051	1,234
470	2,892	7,268
702	814	976
231	240	207
2,704	3,639	-
1,463	1,501	1,994
636	371	-
-	-	4,291
-	-	1,848
1,344	1,741	-

הכנסות מחברות כלולות
 הוצאות בגין שירותי ניהול
 הכנסות ממון בגין חברות כלולות
 שכר דירקטוריים שאנים מועסקי בחברה או מטעמה
 שכר דירקטוריים תלויים
 הכנסות (הוצאות בגין חברת מוחזקת (1))
 הוצאות בגין שירותי ניהול
 הכנסות (הוצאות) ממון בגין חברות מוחזקות וכלולות
 מענקים מיוחדים
 התחריבות לענק עתידי
 דמי ניהול לשאים מועסקיים בחברה או מטעמה
 (1) ראה סעיף 3 להלן.

3. התקשרויות

- א) לחברה הסכם עם החברה הבת יצלף שנחתם בשנת 2002 והמתיחס לניהול בית גיל הזהב. על פי ההתקשרות, החברה תספק שירותי ניהול בתמורה השווה לסך ההוצאות החלות עליה, אשר קשורות בהפעלת בניין בית גיל הזהב. בהסכם נקבעה חלוקה בין החברות של ההוצאות הקשורות בהפעלת בניין בית גיל הזהב כמו גם אופן ייחוס הוצאות מסוימות.
- ב) בוגע להסכמים עם בעלי עניין וחברות כלולות ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים.

(ג)

במהלך להודעת רבד על רצונה למכור את חלקה בפעולות המשותפת של הצדדים באנגליה ובמהלך להצעה בלתי מחייבת בכתב שקיבלה רבד מרוכש פוטנציאלי לרכוש את פעילות אנגליה בשלמות (100%) בתמורה המשקפת שווי של פעילות בתי האבות בסך של כ-145 מיליון ליש"ט החברה ובמהלך לפניה רבד לחברה לקבלת את הסכמתה למכור את פעילות אנגליה בשלמות (100%) לרוכש פוטנציאלי ("המכירה המשותפת"), ביום 26 באוקטובר 2023, התקשרו החברה רבד (וכן השותפות והשותף הכללי, המוחזקים על ידם בחלוקת שווים; להלן: "השותפות", אשר מחזיקים בעלות מלאה בפעילויות בתי האבות באנגליה באמצעות חברת Care Investments Uk Sarl; להלן: "Care") בכתב הסכם ("כתב ההסכם"), אשר משקף את התנאים וההסדרים שבכפוף להתקיימות תייתן החברה את הסכמתה למכירה המשותפת והכל כמפורט בתמצית להלן:

(א) התמורה תשקף שווי של פעילות בתי האבות בסך של 152 מיליון ליש"ט וזאת בהתאם להערכת שווי ליום 31/12/2022 ("סכום הערכת השווי") בתוספת ו/או הפחיתה סכומי נכסים והתחייבויות מסוימים המפורטים בספרי התאגידים באנגליה כאמור.

(ב) ככל והתמורה תשקף שווי פעילות נמוך מסכום הערכת השווי, אזי חלקה של החברה בתמורה וכן בזכאות לחלוקת עודפים עודפת (דמי קידום) הנובעים מהמכירה המשותפת, יהיה כאילו נעשתה המכירה בתמורה המשקפת את שווי פעילות בתי האבות בסכום הערכת השווי. למעשה במקרה של הפחיתה עקב ממצאי בדיקת נאותות ובהתקנים לתנאים ותקרת הפחתה שנקבעו בכתב ההסכם.

(ג) חוזה המכירה יהיה בנוסחים המקובלים בעסקאות בענף, כאשר נקבעו הוראות בדבר ניהול המומ"ם עם הרוכש הפוטנציאלי, חלוקת הוצאות המכירה וצדומה.

(ד) התקשרות בית הזהב בחוזה המכירה כפופה ומוגנית בקבלת אישור המוסדות המוסמכים של החברה לרבות אישור האסיפה הכללית של החברה, ככל וידרש. זאת מאחר וכאמור במסגרת המכירה זכאית לחלוקת עודפת בגין דמי קידום ומר ארנון רובינשטיין מבعلي השליטה בחברה המשמש כמנהל מקומי באנגליה זכאי, בהתאם לתנאי העסקתו לחלק דמי הקידום.

(ה) ככל שלא ייחתמו הסכם מכיר מחייב עם הרוכש הפוטנציאלי או רוכש אחר עד ליום 31 במאי 2024, יפרק תוקף כתב ההסכם.

4. דיבידנדים

בשנת 2023 חילקה החברה דיבידנד בסך 20 מיליון ש"ח.

7. אירועים לאחר תקופת הדיווח

לאירועים לאחר תאריך המאוזן ראה באור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים.

(Registration No: B - 179205) Luxembourg

Care Investments UK S.à.r.l

Financial Statements

For the year ended 31 December 2023

Care Investments UK S.p.a.

Financial statements for the year ended 31 December 2023

Contents

	Page
Contents	1
Company information	2
Director's report	3-4
Independent auditor's report	5-6
Consolidated statement of comprehensive income	7
Consolidated and company statement of financial position	8
Consolidated and company statement of changes in equity	9
Consolidated and company statement of cash flows	10
Notes to the consolidated financial statements	11-23

Care Investments UK S.à.r.l

Financial statements for the year ended 31 December 2023

Company Information

Director	Manacor (Luxembourg) S.à.r.l.
Company registration number	B 179205
Registered office	46a, Avenue J.F. Kennedy L-1855 Luxembourg
Auditor	Harold Everett Wreford LLP 2nd Floor 38 Warren Street London W1T 6AE
Principal Bankers	ING Luxembourg 26, Place de la Gare L-2965 Luxembourg

Care Investments UK S.à.r.l

Financial statements for the year ended 31 December 2023

Director's Report

The director presents their annual report and the audited consolidated financial statements for the year ended 31 December 2023.

Principal activities

The principal activity of the group continued to be residential care services.

Results and dividends

The results for the year are set out on page 7.

No ordinary dividends were paid. The director does not recommend payment of a final dividend.

Directors

The directors who held office during the period and up to the date of signature of the financial statements were as follows:

Manacor (Luxembourg) S.à.r.l.

Impact of coronavirus (covid 19)

The Covid-19 outbreak has had a significant impact on the Group's business from the second quarter of 2020, however its impact decreased from circa the second quarter of 2022. At present the main impact is when one (or more) of the homes is affected by Covid, admissions slow down for a period of about two weeks and costs relating to agency staff increase due to permanent staff being ill. The impact on our financial results for 2023 is relatively marginal.

The main drivers affecting results of operations are:

- the number of beds and the occupancy rates in each of the care homes;
- the level of fee increases achievable for Local Authority and the NHS rates as well as self-funded residents;
- the level of operating expenses, particularly staff and energy costs, the impact of lower occupancy and the rise in the National Living Wage as of 1st of April every year.

Government's responses have been evolving constantly both in terms of the health impact of the virus and the economic impact. The very long terms macroeconomic impact is unclear at this time. The Board and Group management constantly monitors developments and Government advice and are actively implementing all recommendations while implementing measures in excess of those currently recommended where deemed possible and appropriate. Since the beginning of the epidemic, the Group has striven to implement measures in order to reduce the impact of COVID-19 in its care homes.

Financial instruments

The Board has overall responsibility for the determination of the Group's risk management objectives and policies and, while retaining ultimate responsibility for them, has delegated authority for designing and operating processes that ensure the effective implementation of the objectives and policies to the Group's finance function. The Board receives regular reports through which it reviews the effectiveness of the processes put in place and the appropriateness of the objectives and policies it sets.

The overall objective of the Board is to set policies that seek to reduce risk as far as possible without unduly affecting the Group's competitiveness and flexibility. Further details regarding policies are set out below.

Credit risk

Credit risk arises principally from the Group's trade and other receivables and cash and cash equivalents. It is a risk that the counterparty fails to discharge its obligation in respect of the instrument. The maximum exposure to credit risk equals the carrying value of these items in the financial statements.

Liquidity risk

Liquidity risk arises principally from the Group's management of working capital.

The Group's policy is to ensure that it will always have sufficient cash to allow it to meet its liabilities when they become due. The principal liabilities of the Group and Company arise in respect of operational and administrative expenditure, trade and other payables and the service of interest-bearing debt.

The Board receives cash flow projections on a regular basis as well as information on cash balances.

Interest rate risk

The Group is exposed to interest rate risk in respect of surplus funds held on deposit. The Board has undertaken hedging agreements in the form of an interest rate swap in order to manage that risk, details of which are disclosed in note 19 of these financial statements.

Currency risk

The Group and the Company are not exposed to any significant currency risk.

Capital

The Group considers its capital to comprise its ordinary share capital, capital reserve and the retained earnings as its capital reserves. In managing its capital, the Group's primary objectives is to provide a return for its equity shareholders through capital growth. Going forward the Group will seek to maintain a gearing ratio that balances risks and returns at an acceptable level and also to maintain a sufficient funding base to enable the Group to meet its working capital needs.

Details of the Group and Company capital are disclosed in the Group and Company statements of changes in equity.

There have been no other significant changes to the Group's management objectives, policies and processes in the year nor has there been any change in what the Group considers to be capital.

Future developments

The Group has invested, and continues to invest, significant resources into modernising its human resources, time and attendance and client relationship management systems. Payments incurred in relation to the new systems are initially reflected in work in progress and are transferred to fixed assets once the systems are being used (see note 17 for further information).

Care Investments UK S.r.l

Financial statements for the year ended 31 December 2023

Director's Report (continued)

Disabled persons

Applications for employment by disabled persons are always fully considered, bearing in mind the aptitudes of the applicant concerned. In the event of members of staff becoming disabled, every effort is made to ensure that their employment within the companies continues and that the appropriate training is arranged. It is the policy of the group that the training, career development and promotion of disabled persons should, as far as possible, be identical to that of other employees.

Employee involvement

The group and its director's policy is to consult and discuss with employees, through staff councils and at meetings, matters likely to affect employees' information of matters of concern to employees is given through information bulletins and reports which seek to achieve a common awareness on the part of all employees of the financial and economic factors affecting the group's performance.

There is no employee share scheme at present.

Engagement with suppliers, residents and others in a business relationship

Our key stakeholders are our residents, who are at the heart of our purpose. We are focused on responding to the needs of and building relationships with our residents. We have constant open lines of communication with our residents and provide regular forums for feedback. Other key stakeholders are our suppliers who we purchase goods and services from and we look to meet all our obligations with them in line with general best practice. Another key stakeholder are our regulators, who we engage with on a constant basis and maintain close working relationships.

Auditors

A resolution proposing to re-appoint the auditors Harold Everett Wreford LLP will be put forward at the annual general meeting.

Statement of directors' responsibilities

The director is responsible for preparing the Annual Report and the financial statements in accordance with applicable law and regulations.

Company law requires the director to prepare financial statements for each financial year. Under that law the director has elected to prepare the financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs) as adopted by the European Union. Under company law the director must not approve the financial statements unless he is satisfied that they give a true and fair view of the state of affairs of the group and company and of the profit and loss of the group for that period. In preparing these financial statements, International Accounting Standard 1 requires that directors:

- properly select and apply accounting policies;
- present information, including accounting policies, in a manner that provides relevant, reliable, comparable and understandable information;
- provide additional disclosures when compliance with specific requirements in IFRSs are insufficient to enable users to understand the impact of particular transactions, other events and conditions on the entity's financial position and financial performance; and
- make an assessment of the group and company's ability to continue as a going concern.

The director is responsible for keeping adequate accounting records that are sufficient to show and explain the group and company's transactions and disclose with reasonable accuracy at any time the financial position of the group and company and enable him to ensure that the financial statements comply with the International Financial Reporting Standards (IFRS) as adopted by the European Union. He is also responsible for safeguarding the assets of the group and company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

Statement of disclosure to auditor

So far as each person who was a director at the date of approving this report is aware, there is no relevant audit information of which the auditor of the company and group is unaware. Additionally, the director has taken all the necessary steps that he ought to have taken as a director in order to make himself aware of all relevant audit information and to establish that the auditor of the company and group is aware of that information.

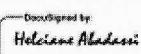


Proxyholder A

Manacor (Luxembourg) S.r.l.

Director

Date



Proxyholder B

Registered office:

46a, Avenue J.F. Kennedy
L-1855 Luxembourg

26 March 2024 | 3:12:11 PM

26 March 2024 | 7:40:10 AM PDT

DS
MC

Care Investments UK S.à.r.l

Financial statements for the year ended 31 December 2023

Independent Auditor's Report To the Members of Care Investments UK S.à.r.l

Opinion

We have audited the financial statements of Care Investments UK S.à.r.l. (the parent company) and its subsidiaries (the 'group') for the year ended 31 December 2023 which comprise the consolidated statement of comprehensive income, the consolidated and company financial statements of financial position, the consolidated and company statements of changes in equity, the consolidated and company statement of cash flows and notes to the financial statements, including significant accounting policies. The financial reporting framework that has been applied in their preparation is applicable law and International Financial Reporting Standards (IFRSs) as adopted by the European Union.

In our opinion the financial statements:

- give a true and fair view of the state of the group's and of the parent company's affairs as at 31 December 2023 and of the group's profit for the year then ended; and
- have been properly prepared in accordance with IFRSs as adopted by the European Union.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (UK) (ISAs (UK)) and applicable law. Our responsibilities under those standards are further described in the 'Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements' section of our report. We are independent of the group in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in the UK, including the FRC's Ethical Standard, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Conclusions relating to going concern

In auditing the financial statements, we have concluded that the director's use of the going concern basis of accounting in the preparation of the financial statements is appropriate.

Based on the work we have performed, we have not identified any material uncertainties relating to events or conditions that, individually or collectively, may cast significant doubt on the group's or company's ability to continue as a going concern for a period of at least twelve months from when the financial statements are authorised for issue.

Our responsibilities and the responsibilities of the director with respect to going concern are described in the relevant sections of this report.

Other information

The other information comprises the information included in the annual report, other than the financial statements and our auditor's report thereon. The director is responsible for the other information contained within the annual report. Our opinion on the financial statements does not cover the other information and, except to the extent otherwise explicitly stated in our report, we do not express any form of assurance conclusion thereon.

Our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the course of the audit, or otherwise appears to be materially misstated. If we identify such material inconsistencies or apparent material misstatements, we are required to determine whether this gives rise to a material misstatement in the financial statements themselves. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact.

We have nothing to report in this regard.

Matters on which we are required to report by exception

We have nothing to report in respect of the following:

- adequate accounting records have not been kept; or
- adequate returns have not been received for branches not visited; or
- financial statements are not in agreement with the accounting records and returns.

Responsibilities of directors

As explained more fully in the director's responsibilities statement, the director is responsible for the preparation of the financial statements and for being satisfied that they give a true and fair view, and for such internal control as the director determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, the director is responsible for assessing the groups' and the parent company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the director either intend to liquidate the company or to cease operations, or have no realistic alternative but to do so.

Care Investments UK S.à.r.l

Financial statements for the year ended 31 December 2023

Independent Auditor's Report To the Members of Care Investments UK S.à.r.l (continued)

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs (UK) will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

Irregularities, including fraud, are instances of non-compliance with laws and regulations. We design procedures in line with our responsibilities, outlined above, to detect material misstatements in respect of irregularities, including fraud. The extent to which our procedures are capable of detecting irregularities, including fraud is detailed below:

Our approach to identifying and assessing the risks of material misstatement in respect of irregularities, including fraud and non-compliance with laws and regulations, was as follows:

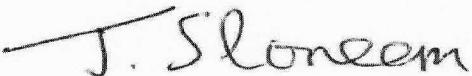
- Making enquiries of management as to where they considered there was susceptibility to fraud, their knowledge of actual, suspected and alleged fraud;
- Enquiry of management, those charged with governance around actual and potential litigation and claims;
- Enquiry of entity staff in tax and compliance functions to identify any instances of non-compliance with laws and regulations;
- Reviewing financial statements disclosures and testing to supporting documentation to assess compliance with applicable laws and regulations;
- Performing audit work over the risk of management override on controls, including testing of journal entries and other adjustments for appropriateness and reviewing accounting estimates for bias.
- We performed analytical procedures to identify any unusual or unexpected relationships.
- Reading the minutes of meetings of those charged with governance.

Because of the inherent limitations of an audit, there is a risk that we will not detect all irregularities, including those leading to a material misstatement in the financial statements or non-compliance with regulation. This risk increases the more that compliance with a law or regulation is removed from the events and transactions reflected in the financial statements, as we will be less likely to become aware of instances of non-compliance. The risk is also greater regarding irregularities occurring due to fraud rather than error, as fraud involves intentional concealment, forgery, collusion, omission or misrepresentation.

A further description of our responsibilities for the audit of the financial statements is located on the Financial Reporting Council's website at: <http://www.frc.org.uk/auditorsresponsibilities>. This description forms part of our auditor's report.

Use of our report

This report is made solely to the company's members, as a body. Our audit work has been undertaken so that we might state to the company's members those matters we are required to state to them in an auditor's report and for no other purpose. To the fullest extent permitted by law, we do not accept or assume responsibility to anyone other than the company and the company's members as a body, for our audit work, for this report, or for the opinions we have formed.



J. Sloneem (Senior Statutory Auditor)
for and on behalf of
Harold Everett Wreford LLP
Chartered Accountants and Statutory Auditor
2nd Floor
38 Warren Street
London
W1T 6AE

Date: 26 March 2024

Care Investments UK S.p.a.

Financial statements for the year ended 31 December 2023

Consolidated statement of comprehensive income

	2023 £	2022 £
Revenue	4 64,108,335	54,554,924
Cost of sales	<u>(37,448,773)</u>	<u>(34,112,543)</u>
Gross profit	26,659,562	20,442,381
Operating and administrative expenses	(15,352,229)	(14,062,003)
Other operating income	<u>292,098</u>	<u>1,514,032</u>
Operating profit	7 11,599,431	7,894,410
Finance income	289,961	76,596
Finance expenses	11 (4,153,910)	(3,379,093)
Other gains and losses	12 -	546,862
Profit before taxation	7,735,482	5,138,775
Taxation	13 (2,036,264)	(1,248,119)
Net Profit for the year	5,699,218	3,890,656
Other comprehensive income:		
Items that may be reclassified to profit and loss:		
Unrealised fair value gain/(loss) on derivative financial instruments net of tax	<u>(209,822)</u>	<u>446,085</u>
Total other comprehensive income for the year	<u>(209,822)</u>	<u>446,085</u>
Total comprehensive income for the year	<u>5,489,396</u>	<u>4,336,741</u>

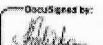
All amounts relate to continuing operations.

The notes on pages 11 to 23 form part of these financial statements

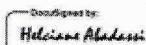
Care Investments UK S.à.r.l**Financial statements for the year ended 31 December 2023****Consolidated and company statement of financial position as at 31 December 2023**

	Notes	Group 2023	Company 2023	Group 2022	Company 2022
		£	£	£	£
Assets					
<i>Non-current assets:</i>					
Goodwill	14	15,249,109	-	15,249,109	-
Property, plant and equipment	15	88,793,457	-	89,595,050	-
Investment	16	-	17,408,020	-	17,408,020
Derivative financial instruments	19	315,020	-	594,782	-
Total non-current assets		104,357,586	17,408,020	105,438,941	17,408,020
<i>Current assets:</i>					
Inventories	17	819,459	-	873,385	-
Trade and other receivables	18	4,910,853	15,800,856	4,286,345	20,364,394
Cash and bank balances	20	8,221,343	967,124	9,214,518	105,475
Total current assets		13,951,655	16,767,980	14,374,248	20,469,869
Total assets		118,309,241	34,176,000	119,813,189	37,877,889
Equity and liabilities					
<i>Capital and reserves:</i>					
Share capital	21	10,435	10,435	10,435	10,435
Capital reserve		17,498,434	17,498,434	17,498,434	17,498,434
Retained earnings		25,956,937	6,087,568	20,257,719	4,064,157
Hedging reserve		236,263	-	446,085	-
Total equity		43,702,069	23,596,437	38,212,673	21,573,026
<i>Non-current liabilities:</i>					
Interest-bearing loans and borrowings	22	53,409,524	10,512,783	65,723,243	16,254,428
Deferred tax liabilities	23	5,206,504	-	4,717,341	-
Total non-current liabilities		58,616,028	10,512,783	70,440,584	16,254,428
<i>Current liabilities:</i>					
Trade and other payables	24	8,402,238	63,682	7,682,730	41,434
Current tax liabilities		866,354	3,098	535,438	9,001
Interest-bearing loans and borrowings	22	6,722,552	-	2,941,764	-
Total current liabilities		15,991,144	66,780	11,159,932	50,435
Total liabilities		74,607,172	10,579,563	81,600,516	16,304,863
Total equity and liabilities		118,309,241	34,176,000	119,813,189	37,877,889

The financial statements were approved and authorised for issue by the Board of Directors on.....
and signed on its behalf by:

Documented by:

Proxyholder A

Manacor (Luxembourg) S.à.r.l.
Director

Documented by:

Proxyholder B

The notes on pages 11 to 23 form part of these financial statements

26 March 2024 | 3:12:11 PM CET 26 March 2024 | 7:40:10 AM PDT

ds
MC

Care Investments UK S.p.a.r.l

Financial statements for the year ended 31 December 2023

Consolidated and company statement of changes in equity

	Share Capital £	Capital Reserve £	Retained earnings £	Hedging reserve £	Total equity £
Group					
Balance at 1 January 2022	10,435	17,498,434	16,367,063	-	33,875,932
Other comprehensive income for the year *	-	-	-	446,085	446,085
Profit for the year	-	-	3,890,656	-	3,890,656
Balance at 31 December 2022	<u>10,435</u>	<u>17,498,434</u>	<u>20,257,719</u>	<u>446,085</u>	<u>38,212,673</u>
Group					
Balance at 1 January 2023	10,435	17,498,434	20,257,719	446,085	38,212,673
Other comprehensive income for the year *	-	-	-	(209,822)	(209,822)
Profit for the year	-	-	5,699,218	-	5,699,218
Balance at 31 December 2023	<u>10,435</u>	<u>17,498,434</u>	<u>25,956,937</u>	<u>236,263</u>	<u>43,702,069</u>
Company					
Balance at 1 January 2022	10,435	17,498,434	1,153,861	-	18,662,730
Profit for the year	-	-	2,910,296	-	2,910,296
Balance at 31 December 2022	<u>10,435</u>	<u>17,498,434</u>	<u>4,064,157</u>	<u>-</u>	<u>21,573,026</u>
Company					
Balance at 1 January 2023	10,435	17,498,434	4,064,157	-	21,573,026
Profit for the year	-	-	2,023,411	-	2,023,411
Balance at 31 December 2023	<u>10,435</u>	<u>17,498,434</u>	<u>6,087,568</u>	<u>-</u>	<u>23,596,437</u>

The following describes the nature and purpose of each reserve within owners' equity:

Share Capital	Amount subscribed for shares at nominal value
Retained earnings	Cumulative profit/(loss) of the Group/Company attributable to equity shareholders.
Capital reserve	The Capital Reserve consists of a capital contribution by the existing shareholders without issuance of new shares.

The notes on pages 11 to 23 form part of these financial statements

* The hedging reserve movement is the unrealised fair value gain/(loss) on the derivative financial instrument recorded net of deferred tax.

Care Investments UK S.p.a.

Financial statements for the year ended 31 December 2023

Consolidated and company statement of cash flows

	Notes	Group 2023	Company 2023	Group 2022	Company 2022
		£	£	£	£
Cash flows from operating activities					
Profit for the year		5,699,218	2,023,411	3,890,656	2,910,296
Adjustments for:					
Tax expense recognised in profit or loss	13	2,036,264	23,037	1,248,119	47,255
Interest received recognised in profit or loss		(289,961)	(848,574)	(76,596)	(618,997)
Finance costs recognised in profit or loss	11	4,153,909	758,355	3,379,092	1,164,892
Other gains and losses		-	-	(546,862)	-
Depreciation and amortisation of non-current assets	15	2,438,138	-	1,982,195	-
Profit on sale of tangible assets		-	-	(15,274)	-
		14,037,568	1,956,229	9,861,330	3,503,446
Movements in working capital:					
(Increase)/decrease in stock		53,926	-	(756,221)	-
(Increase)/decrease in trade and other receivables		(624,508)	4,563,538	(681,634)	(11,430,618)
Increase/(decrease) in trade and other payables		719,508	22,248	1,258,626	(14,606)
Cash generated from operations		14,186,494	6,542,015	9,682,101	(7,941,778)
Interest paid		(3,223,394)	-	(3,196,739)	(1,164,892)
Corporation tax paid		(1,589,741)	(28,940)	(1,505,284)	(39,741)
Net cash generated by operating activities		9,373,359	6,513,075	4,980,078	(9,146,411)
Cash flow from investing activities					
Property, plant and equipment acquired		(1,193,049)	-	(868,640)	-
Sale of tangible fixed assets *		-	-	5,822,475	-
Interest received		289,961	848,574	76,596	618,997
Net cash used in investing activities		(903,088)	848,574	5,030,431	618,997
Cash flow from financing activities					
Repayment of borrowings		(2,871,250)	-	(1,009,258)	-
Proceeds from finance lease creditor IFRS 16 adjustment		-	-	314,571	-
Capitalised financing fees		-	-	(481,640)	-
Repayment of finance lease creditor (IFRS 16 adjustment)		(92,196)	-	(255,286)	-
Long term loan from related parties		(3,763,261)	(3,763,261)	(13,573,060)	8,925,374
Other long term loans		(2,736,739)	(2,736,739)	(762,048)	(762,048)
Net cash used in financing activities		(9,463,446)	(6,500,000)	(15,766,721)	8,163,326
Net increase/(decrease) in cash equivalents in the year		(993,175)	861,649	(5,756,212)	(364,088)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year		9,214,518	105,475	14,970,730	469,563
Cash and cash equivalents at the end of the year	20	8,221,343	967,124	9,214,518	105,475

The notes on pages 11 to 23 form part of these financial statements

* The amount for the year ended 31 December 2022 relates mainly to the disposal of Chestnut House Nursing Home which was classified as held for sale in the accounts for the prior year ended 31 December 2021.

Care Investments UK S.à.r.l

Financial statements for the year ended 31 December 2023

Notes to the consolidated financial statements

1. Basis of preparation and significant accounting policies

Company information

Care Investments UK S.à.r.l (the 'Company') is a Private Limited Liability Company incorporated and domiciled in Luxembourg. The company's registration number and registered office address can be found on the company information page.

Accounting convention

These consolidated financial statements of Care Investments UK S.à.r.l have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs) as adopted for use in the European Union.

The consolidated financial statements of the Company for the year ended 31 December 2023 comprise the Company and its subsidiaries (together referred to as "the Group"). The Group is primarily involved in the provision of nursing and care home services.

The financial statements are prepared in sterling, which is the functional and presentation currency of the group. Monetary amounts in these financial statements are rounded to the nearest £.

Going concern

The director have at the time of approving the financial statements, a reasonable expectation that the group has adequate resources to continue in operational existence for the foreseeable future. Thus they continue to adopt the going concern basis of accounting in preparing the financial statements.

Basis of consolidation

The consolidated financial statements include the results of the Company and all of its subsidiary undertakings. A subsidiary is an entity controlled, directly or indirectly, by the Group. Control is the power to govern the financial and operating policies of the entity so as to obtain benefits from its activities. Neither the Company nor the Group have any interest in special purpose corporate entities which are not consolidated. There have been no changes to the control or ownership of the Group's subsidiaries.

The financial statements of subsidiaries are included in the consolidated financial statements from the date that control commences until the date control ceases. The results of subsidiaries are included from the date of acquisition using the purchase method of accounting.

The consolidated financial statements present the results of the Company and its subsidiaries ('the Group') as if they formed a single entity. Inter-company transactions and balances between Group companies are therefore eliminated in full. All subsidiaries have a co-terminus year-end.

Business combinations and goodwill

The consolidated financial statements incorporate the results of business combinations using the purchase method. The cost of an acquisition is measured as an aggregate of the consideration transferred, measured at the acquisition date fair value and the amount of any non-controlling interest in the acquiree. For each business combination, the Group measures the non-controlling interest in the acquiree either at fair value or at the proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. Subsequent changes in the proportion of the non-controlling interests which do not result in derecognition of the subsidiary, are accounted for in equity.

When the Group acquires a business, it assesses the financial assets and liabilities assumed for appropriate classification and designation in accordance with the contractual terms, economic circumstances and pertinent conditions at the acquisition date. If the business combination is achieved in stages, the acquisition date fair value of the Group's previously-held equity interest in the acquiree is re-measured to fair value as at the acquisition date through profit and loss.

Any contingent consideration to be transferred by the Group is recognised at fair value on the acquisition date. Subsequent changes to the fair value of the contingent consideration, which is deemed to be an asset or a liability, will be recognised in accordance with IAS 39 either in profit or loss or as change in other comprehensive income. If the contingent consideration is classified as equity, it is not remeasured until it is finally settled in equity.

Assets (or disposal groups) that are classified as held for sale in accordance with IFRS5 are measured in accordance with that standard.

Goodwill is initially measured at cost being the excess of the consideration transferred over the Group's net identifiable assets acquired and liabilities assumed. If this consideration is lower than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognised in profit and loss.

After initial recognition, goodwill is measured at cost less any recognised impairment losses. For the purpose of impairment testing, goodwill acquired in a business combination is, from the acquisition date, allocated to either the acquired business or to each of the Group's cash generating units that are expected to benefit from the combination irrespective of whether other assets or liabilities of the acquiree are assigned to those units.

Where goodwill forms a part of a cash-generating unit and part of the operation within that unit is disposed of, the goodwill associated with the operation disposed of is included in the carrying amount of the operation when determining the gain or loss on disposal of the operation. Goodwill disposed of in these circumstances is measured based on the relative values of the operation disposed of and the portion of the cash-generating unit retained.

Goodwill arising from business combinations is assessed for impairment annually.

The results of acquired operations are included in the consolidated statement of comprehensive income from the date on which control is obtained.

Care Investments UK S.p.a.

Financial statements for the year ended 31 December 2023

Notes to the consolidated financial statements (continued)

1 Basis of preparation and significant accounting policies - continued

Impairment

The company assesses at each reporting date whether there is an indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, or when annual impairment testing for an asset is required, the company estimates the asset's recoverable amount. An asset's recoverable amount is the higher of an asset's or cash-generating unit's fair value less costs to sell and its value in use and is determined for an individual asset, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from other assets or groups of assets. Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset. In determining fair value less costs to sell, an appropriate valuation model is used.

Impairment losses of continuing operations are recognised in profit or loss in those expense categories consistent with the function of the impaired asset. For assets excluding goodwill, an assessment is made at each reporting date as to whether there is any indication that previously recognised impairment losses may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the company makes an estimate of recoverable amount. A previously recognised impairment loss is reversed only if there has been a change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognised. If that is the case the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount. That increased amount cannot exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognised for the asset in prior years.

The company tests for impairment of its assets on an annual basis and when there are indicators of impairment. At the previous year end, an impairment assessment was carried out and a partial reversal of impairment of asset carrying value was required for one care home based on prevailing market conditions as at 31 December 2022. No impairment was required at 31 December 2023.

For the previous year the recoverable amount of the CGUs was determined by an independent valuer, Colliers International on 24 March 2023.

The valuation was prepared in accordance with the RICS Valuation- Global Standards, incorporating the International Valuation Standards (the 'Red Book Global', 31 January 2022) issued by the Royal Institution of Chartered Surveyors ('RICS'). It has been prepared in compliance with IFRS; International Financial Reporting Standards 13-Fair Value Measurement.

The basis of valuation adopted is the Fair Value of the properties for their existing use as fully equipped and operational care homes. This involved the use of assumptions and each property was valued on the Profits Method as is market practice in the UK.

The profits method of valuation applies an all-risk YP (Years' Purchase) multiplier to the fair maintainable trade operating profit to provide a capital value. The valuer arrived at the fair maintainable trade operating profit after reviewing the individual trading performance of the properties utilising among other data:

- Management accounts on a home by home basis for the year ended 31 December 2022; analysed monthly.
- Management accounts for the years ended 31 December 2021 and 2020.
- Current occupancy and average fee as at the end of December 2022.
- Budgeted figures for the year ended December 2023.

The YPs adopted take into account the homes' location, size of home, proportion of bedrooms with ensuite facilities, condition, age, whether converted or purpose built and also the trading history and potential adjusting where necessary for the impact of the Covid 19 epidemic.

Impairment loss:

In 2020 the carrying amount of the one of the Group's properties, Boynes Care Home, was reduced to its recoverable amount through the recognition of an impairment loss of £1,045,282, at Group level which was recognised within other gains and losses in the income statement for the previous year ended 31 December 2022.

Reversal of impairment loss:

The Colliers International valuation at 31 December 2022 included a higher recoverable amount of £1,240,000 for the Boynes Care Home property. This led to a partial reversal of the impairment loss of £226,199 which has been recognised within other gains and losses in the income statement for the year ended 31 December 2022.

Investments in subsidiaries

Investments in subsidiary undertakings are shown at cost less provisions for impairment in value. Acquisition costs are expensed when incurred.

Property, plant and equipment

No depreciation is provided on freehold land, which is held at cost. Property, plant and equipment are stated at cost of acquisition less accumulated depreciation and impairment losses. Depreciation is provided at rates calculated to write off the cost of each asset over its expected useful economic life as follows:

Freehold buildings: Over fifty years on a straight-line basis

Fixtures and fittings: 10% - 15% on a straight-line basis

Motor vehicles: 25% on a reducing balance basis

Right of use assets: 20% on a straight line basis

Capitalised software: 20% on a straight line basis

Any gain or loss arising on derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in profit or loss in the year in which the asset is derecognised. The asset's residual values, useful lives and methods of depreciation are reviewed, and adjusted if appropriate, at each financial year end.

Care Investments UK S.à.r.l

Financial statements for the year ended 31 December 2023

Notes to the consolidated financial statements (continued)

1 Basis of preparation and significant accounting policies - continued

Impairment of non-financial assets

The Group assesses at each reporting date whether there is an indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, or when the annual impairment testing for an asset is required, the Group estimates the asset's recoverable amount. An asset's recoverable amount is the higher of an asset's or cash generating unit's fair value less costs to sell and its value in use and is determined for an individual asset, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from other assets or groups of assets. Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset. In determining fair value less costs to sell, an appropriate valuation model is used.

Impairment losses of continuing operations are recognised in profit or loss in those expense categories consistent with the function of the impaired asset. For assets excluding goodwill, an assessment is made at each reporting date as to whether there is any indication that previously recognised impairment losses may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the Group makes an estimate of recoverable amount. A previously recognised impairment loss is reversed only if there has been a change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognised. If that is the case the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount. That increased amount cannot exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognised for the asset in prior years. A reversal of an impairment loss is recognised as a gain within profit or loss immediately to the extent that it eliminates the impairment loss which had been recognised for the asset in prior years.

The following criteria are also applied in assessing impairment of specific assets:

Goodwill

The Group assesses whether there are any indicators that goodwill is impaired at each reporting date. Goodwill is tested for impairment annually and when circumstances indicate that the carrying value may be impaired. Impairment losses previously recognised in respect of goodwill are not reversed.

Inventories

Inventories are valued at the lower of cost and net realisable value, after making due allowance for obsolete and slow moving items.

Fair value measurement

IFRS 13 establishes a single source of guidance for all fair value measurements. IFRS 13 does not change when an entity is required to use fair value, but rather provides guidance on how to measure fair value under IFRS when fair value is required or permitted. The resulting calculations under IFRS 13 affected the principles that the Company uses to assess the fair value, but the assessment of fair value under IFRS 13 has not materially changed the fair values recognised or disclosed. IFRS 13 mainly impacts the disclosures of the Company. It requires specific disclosures about fair value measurements and disclosures of fair values, some of which replace existing disclosure requirements in other standards.

Fair value of financial assets and financial liabilities that are measured at fair value on a recurring basis

IFRS 13 requires the provision of information about how the Group establishes the fair values of financial instruments. Valuation techniques are divided into three levels based on the quality of inputs:

- Level 1 fair value measurements are quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities;
- Level 2 fair value measurements are inputs other than quoted prices included in level 1 that are observable, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices);
- Level 3 fair value measurements are those derived from valuation techniques that include inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

The Group's only financial instrument that is measured at fair value is an interest rate swap, valued at £315,020 asset in 2023 (2022 : £594,782). These are classified as level 2 and were valued at mid-market rate based upon commercially reasonable industry and market practices for valuing similar financial instruments.

Fair value of financial assets and financial liabilities that are not measured at fair value (but fair value disclosures are required)

There are no instruments classified as level 1. The fair value of the instruments classified as Level 2 are detailed above. There were no financial instruments that are measured at amortised cost, but for which fair value was disclosed, classified as level 3 either in the current year or in the prior year.

Financial instruments

Financial assets

The Group classifies its financial assets into one of the categories discussed below, depending on the purpose for which the asset was acquired.

Trade and other receivables: These are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. They arise principally through the provision of goods and services but also incorporate other types of contractual monetary assets. They are initially recognised at fair value plus transaction costs that are directly attributable to their acquisition or issue, and are subsequently carried at amortised cost using the effective interest rate method, less provision for impairment.

Cash and cash equivalents: These include cash in hand, deposits held at call with banks and similar financial institutions. Bank overdrafts are not offset unless permitted by a specific agreement with the provider of the overdraft.

Impairment of financial assets

Financial assets, other than those at FVTPL, are assessed for indicators of impairment at each reporting end date.

Financial assets are impaired where there is objective evidence that, as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the financial asset, the estimated future cash flows of the investment have been affected.

Derecognition of financial assets

Financial assets are derecognised only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership to another entity.

Financial liabilities

The Group classifies its financial liabilities as:

Care Investments UK S.p.a.r.l

Financial statements for the year ended 31 December 2023

Notes to the consolidated financial statements (continued)

1 Basis of preparation and significant accounting policies - continued

Interest bearing loans and borrowings: Borrowings are classified as originated loans and are recognised initially at proceeds receivable less attributable transaction costs. Subsequent to initial recognition they are stated at amortised cost with any difference between cost and redemption value being recognised in the statement of comprehensive income over the period of the borrowings on an effective interest basis.

Trade and other payables: These are initially recognised at fair value and then carried at amortised cost. They arise principally from the receipt of goods and services.

Derecognition of financial liabilities

Financial liabilities are derecognised when, and only when, the company's obligations are discharged, cancelled, or they expire.

Derivative financial instruments

The Group uses interest rate swaps to help manage its interest rate risks.

To the extent that the Group and company's hedging instruments are recognized as effective, changes in the value of derivative financial instruments which were designated as hedging cash flows are first recognized in the statement of 'Other Comprehensive Income' and credited to the profit and loss statement when the forecast hedged transaction is recorded in the profit and loss statement. This policy was effective for all hedging instruments entered into prior to 31 December 2021.

For hedging instruments entered into on or after 1 January 2022 the Group and company is taking advantage of Regulation 9 of the Loan Relationships and Derivative Contracts (Disregard and Bringing into Account of Profits and Losses) Regulations 2004 (SI 2004/3256) ('Disregard Regulations') which shows the contract's value in the Balance Sheet as part of the Equity components under 'Hedging Reserve' net of deferred tax.

Equity instruments

Equity instruments issued by the company are recorded at the proceeds received, net of direct issue costs. Dividends payable on equity instruments are recognised as liabilities once they are no longer at the discretion of the company.

Provisions

A provision is recognised in the balance sheet when the Group has a present legal or constructive obligation as a result of a past event, and it is probable that an outflow of economic benefits will be required to settle the obligation. If the effect is material, provisions are determined by discounting the expected future cash flows at a pre-tax rate that reflects the current market assessment of the time value of money and, where appropriate, the risks specific to the liability.

Revenue

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Group and the revenue can be reliably measured. Revenue is the measure at the fair value of the consideration received, excluding discounts, rebates, and other sales taxes or duty. The Group's revenues are derived from one primary source: contracted services income which is billed monthly in accordance with specific agreement with the residents.

Revenue arising from other contracted services provided to residents is recognised when and to the extent that the Group obtains the right to consideration in exchange for the performance of its contractual obligations.

Government grants

Government grants are recognised at their fair value as other operating income in the consolidated statement of comprehensive income to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the group and the revenue can be reliably measured. The group was awarded infection control grants in prior years to cover the period to March 2022 for specific infection control measures through to March 2022. The Directors feel the guidance as provided by the Government and the Local Authorities lacks clarity. While the Directors feel the Group is adhering to the guidelines there is still uncertainty if the spend identified by the Group is in line with Government guidelines. Due to the this uncertainty the Group is retaining a provision of circa 2% of the total grants received to cover potential clawbacks.

Accounting for Government Grants and Disclosure of Government Assistance

IAS 20.12 applies: 'Government grants shall be recognised in profit or loss on a systematic basis over the periods in which the entity recognises as expenses the related costs for which the grants are intended to compensate.'

However, the local authorities require all care homes to submit claims and evidence of additional costs incurred in order to prevent the spread of virus due to Covid 19. Care has been taken to align the assistance received with the requirements of the local authorities providing the economic assistance (i.e. cash received for infection measures should not be used against any other costs unless specifically permitted to do so).

Government grants are recognised when there is reasonable assurance that the grant conditions have been achieved or met and the grants will be received.

Grants received before the revenue recognition criteria are satisfied are recognised as a liability.

The income is recognised within profit or loss as the conditions are complied with. The fair value of the infection control grant is recognised as income upon receipt of the grant and on a time apportioned basis.

Our staff are following government guidance on self-isolating if they, or a family member they are living with, is symptomatic or confirmed with COVID-19.

Employee benefits

The costs of short-term employee benefits are recognised as a liability and an expense, unless those costs are required to be recognised as part of the cost of inventories or non-current assets.

The costs of any unused holiday entitlement is recognised in the period in which the employee's services are received.

Termination benefits are recognised immediately as an expense when the company is demonstrably committed to terminate the employment of an employee or to provide termination benefits.

Retirement benefits

Payments to defined contribution retirement benefit schemes are charges as an expense as they fall due.

Care Investments UK S.p.A.

Financial statements for the year ended 31 December 2023

Notes to the consolidated financial statements (continued)

1 Basis of preparation and significant accounting policies - continued

Leases

At inception, the group assesses whether a contract is, or contains, a lease within the scope of IFRS 16. A contract is, or contains, a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration. Where a tangible asset is acquired through a lease, the group recognises a right-of-use asset and a lease liability at the lease commencement date. Right-of-use assets are included within property, plant and equipment, apart from those that meet the definition of investment property. The adoption of this new Standard has resulted in the Group recognising a right-of-use asset and related lease liability in connection with all former operating leases except for those identified as low-value or having a remaining lease term of less than 12 months from the date of initial application.

The group has elected to measure the right-of-use assets at an amount equal to the lease liability. The right-of-use asset is subsequently depreciated using the straight-line method from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use asset or the end of the lease term. The estimated useful lives of right-of-use assets are determined on the same basis as those of other property, plant and equipment. The right-of-use asset is periodically reduced by impairment losses, if any, and adjusted for certain remeasurements of the lease liability.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are unpaid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, the group's incremental borrowing rate. Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise fixed payments, variable lease payments that depend on an index or a rate, amounts expected to be payable under a residual value guarantee, and the cost of any options that the group is reasonably certain to exercise, such as the exercise price under a purchase option, lease payments in an optional renewal period, or penalties for early termination of a lease.

The group has elected not to recognise right-of-use assets and lease liabilities for short-term leases of machinery that have a lease term of 12 months or less, or for leases of low-value assets including IT equipment. The payments associated with these leases are recognised in profit or loss on a straight-line basis over the lease term.

Non-current assets held for sale

Non-current assets (and disposal groups) classified as held for sale are measured at the lower of carrying amount and fair value less costs to sell.

Non-current assets and disposal groups are classified as held for sale if their carrying amount will be recovered through a sale transaction rather than through continuing use. This condition is regarded as met only when the sale is highly probable and the asset (or disposal group) is available for immediate sale in its present condition. Management must be committed to the sale which should be expected to qualify for recognition as a completed sale within one year from the date of classification.

Foreign currency

The individual financial statements of each Group entity are presented in the currency of the primary economic environment in which the entity operates (its functional currency). For the purpose of the consolidated financial statements, the results and financial position of each entity are expressed in pounds sterling which is the presentation currency for the consolidated and Company financial statements. The functional currency of the Company is pounds sterling.

In preparing the financial statements of the individual entities, transactions in currencies other than the entity's functional currency (foreign currencies) are recorded at the rates of exchange prevailing on the dates of the transactions. At each balance sheet date, monetary items denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing at the balance sheet date.

Exchange differences arising on the settlement of monetary items and on the retranslation of monetary items are included in the statement of comprehensive income for the year. The group has no foreign operations.

Taxation

Income tax and / or corporation tax expense or taxation recoverable represents the sum of the tax currently payable or recoverable and deferred tax.

The tax currently payable is based on taxable profit for the period. Taxable profit differs from profit as reported in the statement of consolidated income because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are never taxable or deductible. The Group's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted by the date of the statement of financial position.

The HMRC time limits for giving notice of an enquiry into the filed UK tax returns of the group's UK subsidiaries are as follows:

- For a member of the group that is not small where a return is received on or before the filing date the time limit is 12 months from the statutory filing date; and

- For other companies where it is received before the filing date, the time limit is 12 months from the date of filing.

Deferred tax is recognised on differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the financial statements and the corresponding tax bases used in the computation of taxable profit, and are accounted for using the balance sheet liability method. Deferred tax liabilities are generally recognised for all taxable temporary differences and deferred tax assets are recognised to the extent that it is probable that taxable profits will be available against which deductible temporary differences can be utilised.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each statement of financial position date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow all or part of the asset to be recovered. Deferred tax is calculated at the tax rates that are expected to apply in the year when the liability is settled or the asset realised. Deferred tax is charged or credited to the statement of comprehensive income, except when it relates to items charged or credited directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in equity.

Deferred tax assets and liabilities are offset when the Group has a legally enforceable right to offset current tax assets and liabilities and the deferred tax assets and liabilities relate to taxes levied by the same tax authority on either the same taxable Group company or different Group entities which intend to settle current tax assets and liabilities on a net basis, or to realise the net assets and settle the liabilities simultaneously, in each future year in which significant amounts of deferred tax assets or liabilities are expected to be settled or recovered.

Care Investments UK S.p.a.r.l

Financial statements for the year ended 31 December 2023

Notes to the consolidated financial statements (continued)

2 Adoption of new and revised standards and changes in accounting policies

The following new and revised Standards and Interpretations have been issued and are effective for financial reporting periods commencing on or after 1 January 2023:

IAS 17:	Insurance contracts: 1 January 2023 (including the June 2020 amendments to IFRS 17)
IAS 1:	Disclosure of Accounting Policies (Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2): 1 January 2023
IAS 1:	Classification of Liabilities as Current or Non-current - Deferral of Effective Date (Amendment to IAS 1): 1 January 2023
IAS 8:	Definition of Accounting Estimates (Amendments to IAS 8): 1 January 2023
IAS 12:	Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction (Amendments to IAS 12): 1 January 2023

Standards which are in issue but not yet mandatory

Any standards and interpretations that have been issued but are not yet mandatory have not been applied by the company in these financial statements. Application of these Standards are not expected to have a material effect on the financial statements in future periods.

As at 31 December 2023, the following standards and interpretations (and amendments thereto) have been issued by the International Accounting Standards Board (IASB) and its International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) but were not mandatory for annual reporting periods ending on 31 December 2023 and have not been adopted, many of which are either not relevant to the company or have no material effect on the financial statements of the company.

IAS 1:	Classification of Liabilities as Current or Non-current (Amendment to IAS 1): 1 January 2024
IAS 1:	Non-current Liabilities with Covenants (Amendments to IAS 1): 1 January 2024
IFRS 16:	Lease Liability in a Sale and Leaseback (Amendments to IFRS 16): 1 January 2024
IAS 7 and IFRS 7:	Supplier Finance Arrangements (Amendments to IAS 7 and IFRS 7): 1 January 2024
IAS 21:	Lack of exchangeability (Amendments to IAS 21): 1 January 2025

The effective dates stated above are those given in the original IASB/IFRIC standards and interpretations. As the company prepares its financial statements in accordance with IFRS as adopted by the European Union (EU), the application of new standards and interpretations will be subject to their having been endorsed for use in the EU via the EU endorsement mechanism. In the majority of cases this will result in an effective date consistent with that given in the original standard of interpretation but the need for endorsement restricts the company's discretion to early adopt standards.

3 Estimates and assumptions

The Group makes estimates and assumptions concerning the future, which by definition will seldom result in actual results that match the accounting estimate.

(i) Valuation of Goodwill and other intangible assets

The value of the Group's goodwill and other intangible assets is dependent upon the success of the Group in exploiting its current business base. The estimation of future revenue flows relating to these assets is uncertain and will also be affected by completion and potential new regulatory legislation and related requirements.

(ii) Revenue recognition

Revenue represents income receivable from health and care provision services rendered and goods supplied. Revenue is recognised in the accounting period in which the company obtains the right to consideration in exchange for its performance.

In order to calculate the revenue recognised, the Group makes estimates of the value of services performed for customers and therefore of its right to consideration for those services.

4 Revenue

The Group has only one source of revenue, being the provision of care service. An analysis of the Group's revenue by destination market is as follows:

	2023	2022
	£	£
United Kingdom	<u>64,108,335</u>	<u>54,554,924</u>
Other significant revenue		
	2023	2022
	£	£
Interest income	289,961	76,596
Other operating income	<u>292,098</u>	<u>1,514,032</u>
	<u>582,059</u>	<u>1,590,628</u>

5 Government grants

	2023	2022
	£	£
Infection control, rapid testing, workforce capacity and other grants	-	1,333,676
The government grants are recognised in the consolidated statement of comprehensive income within other operating income.		

Care Investments UK S.p.a.

Financial statements for the year ended 31 December 2023

Notes to the consolidated financial statements (continued)

6 Segmental analysis

The Group operated in the period in one segment, the provision of care services, and from one location, the United Kingdom. The disclosures required by IFRS 8 Operating Segments relating to profits, losses, assets and liabilities of the segment are therefore shown by the financial statements as a whole. The Board receives financial reports and other related business information prepared on this basis.

7 Operating Profit

	2023 £	2022 £
Operating profit of the Group for the period is stated after charging:		
Depreciation of plant and equipment	<u>2,438,138</u>	<u>1,982,195</u>
Cost of inventories recognised as expense	<u>3,501,342</u>	<u>2,911,238</u>

8 Staff numbers and costs

	2023 Number	2022 Number
The average number of persons, including the director, was:		
Administration & Customer service	<u>1,321</u>	<u>1,278</u>
Staff costs for the above persons, including executive and non-executive directors were:		
	2023 £	2022 £
Wages and salaries	30,993,806	27,936,240
Social Security costs	2,766,451	2,496,536
Other pension costs	574,782	519,571
	<u>34,335,039</u>	<u>30,952,347</u>

9 Directors' emoluments

Directors' emoluments for the period were as follows:

	2023 £	2022 £
Salaries and fees	-	-

There are no key management personnel other than the directors.

10 Auditor's remuneration

	2023 £	2022 £
Fees payable to the Group's auditors for the audit of the Group	86,460	73,400
Fees payable to the Group's auditors for other services	<u>130,505</u>	<u>116,565</u>

11 Finance expenses

	2023 £	2022 £
Bank interest payable	3,444,383	2,005,931
Interest payable on shareholder loans	433,558	776,940
Interest payable on loans to fellow subsidiaries	324,797	387,952
Amortised finance costs	161,977	171,949
Interest on swaps	(220,988)	25,917
Finance lease interest	10,183	10,404
	<u>4,153,910</u>	<u>3,379,093</u>

12 Other gains and losses

	2023 £	2022 £
Impairment loss relating to property, plant and equipment reversed/(recognised) in profit and loss	-	226,199
Amounts written back to fair value through profit and loss	-	27,822
Profit on disposal of asset held for sale	-	292,841
	<u>-</u>	<u>546,862</u>

Care Investments UK S.p.a.

Financial statements for the year ended 31 December 2023

Notes to the consolidated financial statements (continued)

13 Taxation

	2023	2022
	£	£
Corporation tax charge for the year	1,920,657	1,177,659
Deferred tax (credit)/charge for the year relating to origination and reversal of temporary differences *	115,607	70,460
	<u>2,036,264</u>	<u>1,248,119</u>

In addition to the amount charged to profit and loss, the following amounts relating to tax have been recognised in other comprehensive income:

	2023	2022
	£	£
Current tax	-	-
Deferred tax: Unrealised fair value gain/(loss) on derivative financial instrument	<u>(69,941)</u>	<u>148,695</u>

The charge for the period can be reconciled to the profit per the income statement as follows:

	2023	2022
	£	£
Profit before taxation	<u>7,735,482</u>	<u>5,138,775</u>
Expected tax charge based on a corporation tax rate of 23.5% (2022 : 19%)	1,817,838	976,367
Effect of expenses not deductible in determining taxable profit	13,609	138,049
Gains not taxable	-	(42,978)
Permanent capital allowances in excess of depreciation	(374,817)	(261,390)
Depreciation on assets not qualifying for tax allowances	552,391	358,966
Deferred tax movement *	115,608	70,460
Other tax adjustments	(88,364)	8,644
Taxation charge for the year	<u>2,036,264</u>	<u>1,248,119</u>

* Excludes a deferred tax provision of £69,941 on the unrealised fair value loss on the derivative financial instrument of £315,020 which has been shown as net of deferred tax within other comprehensive income.

In the Spring Budget 2021, the UK Government announced that from 1 April 2023 the corporation tax rate would increase to 25% (rather than remaining at 19%, as previously enacted). This new law was substantively enacted on 24 May 2021.

14 Goodwill

Group	£
At 1 January 2023 and 31 December 2023	<u>15,249,109</u>

The Group undertook an impairment review at the year-end which indicated no impairment was required.

The goodwill is attributable to the Group's sole business segment (see also note 6) which is also the cash-generating-unit level at which it is assessed for impairment.

15 Property, plant and equipment

	Group					
	Assets in the course of construction	Freehold land and buildings	Integral features, fixtures and fittings	Capitalised software	Right of use assets	Total
	£	£	£	£	£	£
Cost						
At 1 January 2023	578,266	93,449,817	7,164,483	-	417,724	101,610,290
Cost adjustment *	-	443,496	-	-	-	443,496
Additions	-	-	823,542	369,507	-	1,193,049
Disposals	-	-	(2,783,968)	-	-	(2,783,968)
As at 31 December 2023	<u>578,266</u>	<u>93,893,313</u>	<u>5,204,057</u>	<u>369,507</u>	<u>417,724</u>	<u>100,462,867</u>
Depreciation						
At 1 January 2023	-	(7,125,146)	(4,808,779)	-	(81,315)	(12,015,240)
Charge for the period	-	(1,806,956)	(531,584)	(16,052)	(83,546)	(2,438,138)
Disposals	-	-	2,783,968	-	-	2,783,968
As at 31 December 2023	<u>-</u>	<u>(8,932,102)</u>	<u>(2,556,395)</u>	<u>(16,052)</u>	<u>(164,861)</u>	<u>(11,669,410)</u>
Net book value						
As at 31 December 2023	<u>578,266</u>	<u>84,961,211</u>	<u>2,647,662</u>	<u>353,455</u>	<u>252,863</u>	<u>88,793,457</u>
At 31 December 2022	<u>578,266</u>	<u>86,324,671</u>	<u>2,355,704</u>	<u>-</u>	<u>336,409</u>	<u>89,595,050</u>

* The cost adjustment relates to a change in the deferred tax estimate on the acquisition of St. Cloud Care Limited in 2017.

Care Investments UK S.p.a.

Financial statements for the year ended 31 December 2023

Notes to the consolidated financial statements (continued)

16 Investment

	Company Shares in subsidiaries £
Cost	
At 31 December 2022 and 31 December 2023	<u>17,408,020</u>

Details of investment are as follows:

	Country of incorporation and operation	Activity	Nominal value of shares	Aggregate of Share Capital & Reserves at year end 31/12/2023 £	Profit/(loss) for year ended 31/12/2023 £	Percentage of Ordinary shares held
Henley Care Management Limited (Registered office: The Boynes, Upper Hook Road, Upton Upon Severn, Worcestershire, WR8 0SB)	England and Wales	Care Service Provider	£10	138,043	536,819	100%
LRH Care Homes Limited (Registered Office 12-14 Langley Avenue, Surbiton, Surrey, KT6 6QL)	England and Wales	Holding Company	£10	(14,358,426)	(3,402,564)	100%
London Residential Healthcare Limited (Registered Office 12-14 Langley Avenue, Surbiton, Surrey, KT6 6QL)	England and Wales	Care Service Provider	£87	72,921,280	6,813,351	100%
St. Cloud Care Limited (Registered office: The Boynes, Upper Hook Road, Upton Upon Severn, Worcestershire, WR8 0SB)	England and Wales	Care Service Provider	£50,000	1,711,741	1,433,702	100%

17 Inventories

	31/12/2023 Group £	31/12/2022 Group £
Stock	124,333	138,936
Work in progress	695,126	734,449
	<u>819,459</u>	<u>873,385</u>

18 Trade and other receivables

	2023 Group £	2023 Company £	2022 Group £	2022 Company £
Trade debtors	3,520,779	-	3,031,585	-
Amounts owed by Group companies	-	15,800,856	-	20,364,394
Prepayments and accrued income	1,282,811	-	1,168,749	-
Other debtors	107,263	-	86,011	-
	<u>4,910,853</u>	<u>15,800,856</u>	<u>4,286,345</u>	<u>20,364,394</u>

There are no amounts included in the above due in more than one year.

There were no trade and other receivables that were considered to be impaired.

There is no significant difference between the fair value of the trade and other receivables and the values stated above.

The amounts owed by group companies include loans due in less than one year of £1,545,971 from Henley Care Management Ltd (2022: £1,458,463), and £14,232,487 from LRH Care Homes Ltd (2022: £18,884,600). The amounts owed by group companies due in more than one year are from St Cloud Care Ltd of £22,398 (2022 : £21,331)

19 Derivative financial instruments

	2023 Group	2022 Group		
	Fair value £	Notional principal £	Fair value £	Notional principal £
Interest rate swaps	315,020	10,687,500	594,782	11,429,688

See note 26 regarding interest rate risk for further details.

Care Investments UK S.p.a.

Financial statements for the year ended 31 December 2023

Notes to the consolidated financial statements (continued)

20 Cash and cash equivalents

	2023 Group £	2023 Company £	2022 Group £	2022 Company £
Cash at bank	8,210,874	967,124	9,192,569	105,475
Cash in hand	10,469	-	21,949	-
Cash and cash equivalents	8,221,343	967,124	9,214,518	105,475

There is no significant difference between the fair value of the cash and cash equivalents and the values stated above. There is no material foreign exchange movement in respect of cash and cash equivalents. Cash and cash equivalents comprise of cash.

21 Share capital

	2023 Group and company £	2022 Group and company £
Called up, allotted and fully paid: 12,500 ordinary shares of €1 each	10,435	10,435

There have been no changes in the issued share capital during the year.

22 Interest-bearing loans and borrowings

	2023 Group £	2023 Company £	2022 Group £	2022 Company £
Non-current				
Loans from related parties	5,867,874	5,867,874	9,197,577	9,197,577
Other loans from fellow subsidiaries	4,644,909	4,644,909	7,056,851	7,056,851
Bank borrowings	43,068,750	-	49,716,250	-
Capitalised finance fees	(355,398)	-	(517,375)	-
Finance lease liabilities on right to use assets	183,389	-	269,940	-
	53,409,524	10,512,783	65,723,243	16,254,428
Current				
Bank borrowings	6,647,500	-	2,871,250	-
Finance lease liabilities on right to use assets	75,052	-	70,514	-
	6,722,552	-	2,941,764	-
Total loans and borrowings	60,132,076	10,512,783	68,665,007	16,254,428

The director considers that there is no material difference between the book values and fair values of interest-bearing liabilities.

Interest payable on loans from the joint ultimate controlling parties, Golden House Ltd and Ravad Limited. These are repayable on demand and the lenders have confirmed to the company that they will not seek repayment of these loans within one year and one day from the date of approval of these financial statements unless there are sufficient funds in the company. Interest has been charged at the rate of 5% per annum on loans of £4.7 mn and 6% per annum on loans of £1.2 mn. Interest charged for the year amounted to £433,558

Other loans of £4.6m consists of the amount owed to Terentus Holdings S.p.a. on the acquisition of St. Cloud Care Limited. Terentus Holdings S.p.a. is also owned by Ravad Limited. These are repayable on demand and the lenders have confirmed to the company that they will not seek repayment of these loans within one year and one day from the date of approval of these financial statements unless there are sufficient funds in the company. Interest has been charged at the rate of 5% per annum on this loan and amounted to £324,797 for the year.

The bank borrowing is secured by fixed and floating charges over the freehold property of the group.

Care Investments UK S.p.a.

Financial statements for the year ended 31 December 2023

Notes to the consolidated financial statements (continued)

22 Interest-bearing loans and borrowings - continued

The Group's bank borrowing facilities advanced to LRH Care Limited expired on 16 February 2022. A new agreement was signed and dated 14 February 2022 with the facilities being provided for a 5 year term from the date of signing. The new facilities amounted to £35,625,000 and are being repaid with quarterly repayments of £445,313. The loan is due for repayment on 13 February 2027 when the loan will amount to £26,718,750.

Interest is chargeable at 2.4% over the Sterling Overnight Index Average (SONIA) on the new bank loan facilities. The interest rate applied to the loan as at 31.12.23 was 7.651%. The group has engaged in a swap transaction with National Westminster Bank PLC on one third of the notional bank loan to be fixed at 2.579% starting on September 30, 2022 (totalling to 4.979%).

LRH Care Limited has undertaken several financial covenants with the lender in connection with the new loan facilities which will be tested on a quarterly basis. Some of the covenants entered into on commencement of the new bank loan agreement were subsequently changed through an amendment agreement dated 21 December 2023. At the year end, the financial covenants comprised of the following:

- A. Cash flow cover not to be less than 1.25:1.
- B. Interest cover to be not less than 2.50:1.
- C. Net leverage not to exceed 5.75:1, incrementally decreasing to 5.25:1 for the periods ending 31/3/23, 30/6/23, 30/9/23 and 31/12/23 and then to 5.00:1 for the last day of any relevant period thereafter.
- D. Loan to Value must not exceed 60% at any time.
- E. An aggregate minimum cash balance of £2 million must be maintained at all times.
- F. The aggregate capital expenditure of the group shall not exceed £675,000 per financial year, provided that it will not include IT spend capitalisation. During the financial years ending in 2023 and 2024 together an additional £1,000,000 in aggregate may be spent on IT spend capitalisation unless prior written consent has been obtained. The aggregate capital value of any right of use assets acquired minus right of use assets disposed of on a rolling five year basis shall not exceed £100,000.

At the balance sheet date there were no breaches.

The facilities advanced to St. Cloud Care Limited comprise a loan of £16,500,000 for 5 years commencing on 13 March 2020 repayable by quarterly instalments. The loans have been advanced by Barclays Bank Plc. The loan is due to for repayment on 12 March 2025, at which point the loan will amount to £12,581,250.

St Cloud Care Limited has undertaken several financial covenants with the lender in connection with the loan facilities which will be tested on a quarterly basis. The covenants of the bank loan agreement comprise:

- A. Cash flow cover not to be less than 1.30:1.
- B. Leverage not to exceed 5.25:1.
- C. Loan to value must not exceed 65% at any time.
- D. Liquidity shall not be less than £1,000,000.

St. Cloud Care Limited's bank loan has transitioned from LIBOR interest rate to SONIA interest rate from 4th January 2022. The new interest rate is chargeable at 2.3% margin over SONIA rate and had an additional credit adjustment spread of 0.1193%. The interest rate applied to the loan as at 31.12.23 was 7.671%

At the balance sheet date, there were no breaches.

The facilities advanced to Henley Care Management Limited comprise a loan of £5,300,000 for five years commencing on 28 February 2019 repayable by quarterly instalments. The loans have been advanced by Barclays Bank Plc. Interest is charged at the aggregate of a fixed rate of 3.564% per annum. This loan was originally due for repayment on 27 February 2024, at which point the loan was £4,041,250.

Following discussions with Barclays Bank, it has been agreed that the Original Facility Agreement be amended based on the terms outlined in the supplemental letter dated 28 February 2024, the Bank has amended the initial loan termination date of 28 February 2024 through a letter supplemental to the original loan facility agreement, thereby replacing it with the new termination date of 28 May 2024.

Henley Care Management has undertaken several financial covenants with the lender in connection with this loan which are tested on a quarterly basis. The covenants applicable comprise:

- A. Loan to value must not exceed 65% at any time.
- B. Cash Flow cover not to be less than 1.3:1.
- C. Net leverage not to exceed 5.75:1.
- D. An aggregate minimum cash balance of £200,000 must be maintained at all times.

At the balance sheet date there were no breaches.

Lease liabilities

In 2022, the Group entered into leases of photocopiers for 5 years. This resulted in the recognition of a right-of-use asset of £314,571 and the associated ending of a previous contract with a net book value of £150,125 being recorded in the year ended 31 December 2022. There is no option to renew these leases. These lease liabilities relate to the leases.

The total interest on lease liabilities for the year amounted to £10,183 (2022 : £10,404)

The right of use assets are disclosed in note 15 and finance lease interest expense on lease liabilities in note 11 of these financial statements.

The total cash outflow for leases for the year amounted to £92,196 (2022: £94,620).

	2023	2022
	£	£
Within one year	90,960	90,960
In two to five years	184,712	275,672
Total undiscounted liabilities	<u>275,672</u>	<u>366,632</u>

Care Investments UK S.p.a.

Financial statements for the year ended 31 December 2023

Notes to the consolidated financial statements (continued)

22 Interest-bearing loans and borrowings - continued

Lease liabilities are classified based on the amounts that are expected to be settled within the next 12 months and after more than 12 months from the reporting date, as follows:

	2023 £	2022 £
Current liabilities	75,052	70,514
Non-current liabilities	183,389	269,940
	<u>258,441</u>	<u>340,454</u>

All the amounts above are in respect of right of use asset additions in 2022 and arose from the implementation of IFRS 16 by the Group for the first time.

23 Deferred tax

	2023 Group £	2023 Company £	2022 Group £	2022 Company £
Deferred tax on property	1,343,998	-	838,935	-
Deferred tax liability on accelerated capital allowances	3,708,244	-	3,630,040	-
Deferred tax asset on capitalised finance costs	75,507	-	99,671	-
Deferred tax on derivative financial instruments	78,755	-	148,695	-
	<u>5,206,504</u>	<u>-</u>	<u>4,717,341</u>	<u>-</u>

24 Trade and other payables

	2023 Group £	2023 Company £	2022 Group £	2022 Company £
Trade payables	4,957,585	27,082	4,290,188	26,934
Other tax and social security	704,255	-	586,136	-
Other creditors	1,322,486	-	1,185,291	-
Accruals and deferred income	1,046,026	36,600	1,568,615	14,500
Amounts owed to related parties	371,886	-	52,500	-
	<u>8,402,238</u>	<u>63,682</u>	<u>7,682,730</u>	<u>41,434</u>

There is no material difference between the fair value and book value of trade and other payables.

2 Retirement benefit schemes

Defined Contribution schemes

The Group operates a defined contribution benefit scheme for all qualifying employees. The assets of the scheme are held separately from those of the company in an independently administered fund.

The total costs charged to income in respect of defined contribution plans was £574,782 (2022 : £519,571).

26 Financial instruments

In common with other businesses, the Group and Company (collectively the Group) is exposed to risks that arise from its use of financial instruments. This note describes the Group's objectives, policies and processes for managing those risks and the methods used to measure them. Further quantitative information in respect of these risks is presented throughout these financial statements.

The significant accounting policies regarding financial instruments are disclosed in note 1.

The overall objective of the Board is to set policies that seek to reduce risk as far as possible without unduly affecting the Group's competitiveness and flexibility. Further details regarding policies are set out below.

Credit risk

Credit risk arises principally from the Group's trade and other receivables and cash and cash equivalents. It is a risk that the counterparty fails to discharge its obligation in respect of the instrument. The maximum exposure to credit risk equals the carrying value of these items in the financial statements.

Liquidity risk

Liquidity risk arises principally from the Group's management of working capital.

The Group's policy is to ensure that it will always have sufficient cash to allow it to meet its liabilities when they become due. The principal liabilities of the Group and Company arise in respect of operational and administrative expenditure, trade and other payables and the service of interest-bearing debt.

The Board receives cash flow projections on a regular basis as well as information on cash balances.

Interest rate risk

The Group is exposed to cash flow risk for the interest rising from the bank loans who carry variable interest rate. This new swap was deemed a non current asset by the management and classified as such in the 2022 accounts.

In order to manage that risk, on 15th of July 2022, the Group has engaged in a swap transaction with National Westminster Bank PLC on one third of the notional bank loan loan, granted to a group subsidiary (LRH Care Homes Limited), to be fixed at 2.579%, starting on September 30, 2022 (totalling to 4.979%).

Currency risk

The Group and the Company are not exposed to any significant currency risk.

Care Investments UK S.à.r.l

Financial statements for the year ended 31 December 2023

Notes to the consolidated financial statements (continued)

26 Financial instruments - continued

Capital

The Group considers its capital to comprise its ordinary share capital, capital reserve and the retained earnings as its capital reserves. In managing its capital, the Group's primary objectives is to provide a return for its equity shareholders through capital growth. Going forward the Group will seek to maintain a gearing ratio that balances risks and returns at an acceptable level and also to maintain a sufficient funding base to enable the Group to meet its working capital needs.

Details of the Group and Company capital are disclosed in the Group and Company statements of changes in equity.

There have been no other significant changes to the Group's management objectives, policies and processes in the year nor has there been any change in what the Group considers to be capital.

Principal financial instruments

The principal financial instruments used by the Group, from which financial instrument risk arises, are as follows:

	2023 Group £	2023 Company £	2022 Group £	2022 Company £
Trade receivables	3,520,779	-	3,031,585	-
Other receivables	107,263	15,800,856	86,011	20,364,394
Derivative financial instruments - measured at fair value through other comprehensive income	315,020	-	594,782	-
Cash and cash equivalents	8,221,343	967,124	9,214,518	105,475
Trade and other payables	(6,651,957)	(27,082)	(5,527,979)	(26,934)
Interest-bearing loan and borrowings	(60,132,076)	(10,512,783)	(68,665,007)	(16,254,428)

Other than derivative financial instruments which are measured at fair value through profit and loss, all other financial instruments have been measured at amortised cost.

27 Contingent liabilities

Some years ago, H M Revenue & Customs (HMRC) opened an enquiry into the tax deductability of goodwill amortisation in Henley Care Management Ltd, one of the group companies. This was not pursued with any vigour by HMRC for some considerable time and the directors concluded therefore that HMRC were close to dropping the case given, in their opinion, it has no merit. Recently, HMRC have shown a renewed interest in the matter but the group company and its advisors remain confident, based on the information available to date, that their argument is very robust & will withstand any challenges by HMRC. Since the prospect of tax being paid is in the opinion of the directors considered to be remote, no provision has been made. The case is very complex and it is therefore not possible to estimate reliably how much corporation tax is at issue.

28 Post-balance sheet events

There were no significant post balance sheet events arising since 31 December 2023.

29 Related Party Transactions

Director's emoluments are required to be disclosed as related-party transactions. The director of Care Investments S.à.r.l received no emoluments in the year.

At the year end, the company had a loan debtor balance of £1,545,971 (2022: £1,458,463) owing from Henley Care Management, a 100% subsidiary. During the year, interest income of £87,508 (2022: £108,763) was received from the subsidiary. In addition Henley Care Management Limited paid the company a dividend of £700,000 (2022: £550,000).

At the year end, the company had a loan debtor balance of £14,232,487 (2022: £18,884,600) owing from LRH Care Homes Limited, a 100% subsidiary. During the year, interest income of £760,000 (2022: £509,219) was received from the subsidiary.

At the year end, the company had a loan debtor balance of £22,398 (2022: £21,331) owing from St Cloud Care Limited, a 100% subsidiary. During the year, interest income of £1,067 (2022: £1,016) was received from the subsidiary. In addition St Cloud Care Limited paid the company a dividend of £1,387,887. (2022 : £3,100,000).

At the year end, the company had a loan creditor balance of £5,269,316 (2022 : £8,139,444) owing to one of the joint ultimate controlling parties of the company, Golden House Limited. During the year interest of £379,872 (2022 : £583,100) was paid to Golden House Ltd.

At the year end, the company had a loan creditor balance of £598,558 (2022 : £1,058,133) owing to one of the joint ultimate controlling parties of the company, Ravad Limited. During the year interest of £53,686 (2022 : £193,840) was paid to Ravad Ltd.

At the year end, the company had a loan creditor balance of £4,644,909 (2022 : £7,056,851) owing to Terentus Holdings S.à.r.l.Terentus Holdings S.à.r.l. is owned by Ravad Limited. During the year interest of £324,797 (2022 : £387,952) was paid to Terentus Holdings S.à.r.l.

The group incurred management fees for the year ended 31 December 2023 amounting to £35,000 to Ravad Limited (2022 : £347,348) and £175,000 to Golden House Limited (2022 : £936,344), the joint ultimate controlling parties of the group.

30 Ultimate controlling party

As at 31 December 2023, the joint ultimate controlling parties were Golden House Limited and Ravad Limited who own Golden House Ravad - Care Homes England, Limited Partnership (registered office 76, Rehov La Guardia, 67325 Tel Aviv, Israel), the shareholder of Care Investments UK S.à.r.l. Both ultimate controlling parties are incorporated in Israel.

Care Investments UK S.p.a.

For the period 1 January 2023 to 31 December 2023

Consolidated administrative expenses

	Year ended 31 December 2023	Year ended 31 December 2022
	£	£
Wages and salaries	3,906,477	3,423,983
Employer's N.I. contributions	338,548	301,682
Staff training	223,045	127,271
Recruitment fees	485,045	591,521
Rent, service charges and licences	142,411	130,562
Rates and water	269,108	278,888
Management charges	210,000	1,283,693
Management charges - other	(178,948)	178,948
Insurance	527,706	417,154
Light and heat	1,467,746	784,097
Repairs and maintenance	2,641,079	2,249,125
Printing, postage and stationery	92,548	88,481
Advertising	297,541	205,794
Telephone	114,021	107,787
Computer running costs	652,536	541,256
Hire of equipment	68,550	31,875
Motor running expenses	26,846	25,554
Travelling expenses	179,837	164,194
Entertaining	179,912	132,067
Residents activities	4,661	3,530
Legal and professional fees	255,162	215,414
Consultancy fees	10,505	15,125
Accountancy	130,505	74,679
Audit fees	86,460	115,286
Apprenticeship Levy	90,114	79,083
Doctor, therapist and chiropodist fees	157,195	157,255
Bank charges	86,096	76,825
Bad and doubtful debts	139,733	(136,145)
(Profit)/loss on foreign currency	13,888	(10,485)
Registration fees	2,750	4,689
Sundry expenses	293,014	435,893
Depreciation on freehold property	1,806,956	1,067,353
Depreciation on fixtures, fittings and equipment	526,090	813,924
Depreciation on motor vehicles	5,494	8,019
Amortisation of capitalised software	16,052	-
Depreciation on right to use assets	83,546	92,900
(Profit)/Loss on sale of tangible assets	-	(15,274)
	15,352,229	14,062,003

פרק רביעי - פרטיים נוספים על התאגיד

פרטים נוספים על התאגיד

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידדים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות")

תקנה 10 א' - תמצית דוחות על הרווח הכללי הרבוניים של החברה לשנת 2023 (באלפי ש"ח)

סה"כ 2023	רביעון 4/23	רביעון 3/23	רביעון 2/23	רביעון 1/23	
61,134	15,455	15,243	14,149	16,287	הכנסות
31,279	7,614	8,123	8,066	7,476	תפעול עלות הכנסות
29,855	7,841	7,120	6,083	8,811	רווח גולמי
(1,665)	552	(1,192)	(441)	(584)	עלית (ירידת) ערך נדלין להשקעה
(2,797)	(713)	(851)	(705)	(528)	הוצאות מכירה ושיווק
(18,073)	(9,554)	(2,936)	(2,368)	(3,215)	הוצאות הנהלה וככלויות
7,320	(1,874)	2,141	2,569	4,484	רווח תפעולי
8,582	1,456	683	3,166	3,277	הכנסות מימון
(18,457)	(3,024)	(4,501)	(5,938)	(4,994)	הוצאות מימון
13,245	5,397	2,002	3,124	2,722	חלק הקבועה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפות כלולות, נטו
45,602	45,521	50	31	0	הכנסות אחרות
56,292	47,476	375	2,952	5,489	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(40,145)	(20,041)	(20,166)	16	46	מיסים על הכנסה
16,147	27,435	(19,791)	2,968	5,535	רווח נקי (הפסד)
(120)	(120)	0	0	0	סקומים שלא יסנו מחדש לאחר מכון לרוח או הפסד:
6,430	(1,141)	102	3,570	3,899	הפסד ממשידה חדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
(507)	(634)	(436)	737	(174)	התאמות הנובעות מתרוגם דוחות כספיים של פעילות חוץ
0	-	-		-	רווח בגין גידור תזרים מזומנים בחברה כלולה
(745)	(745)	0	0	0	חלק החברה בהתאם מתרוגם דוחות כספיים של פעילות חוץ של חברת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
5,058	(2,640)	(334)	4,307	3,725	רכישת מנויות באוצר
21,205	24,795	(20,125)	7,275	9,260	סה"כ רווח (הפסד) אחר
61,134	15,455	15,243	14,149	16,287	סה"כ רווח (הפסד) כולל

תקנה 10ג' - שימוש בתמורות ניירות ערך תוך התייחסות לעדי התמורה על פי התקשיף

בתקופת הדוח, לא בוצעו הנפקות.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות¹ לתאריך הדוח

ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה - אלף ש"ח	שער המניה בתאריך הדוח	שיעור החזקה של החברה		מספר המניות המוחזקות על ידי החברה	סה"כ מניות בהן המונפק	כמות מניות בהן הרשות	סוג מניה וערכה הנקוב	שם החברה
		מצויות החזקה ומהסמכות למינוי דירקטוריים	ב hon					
154,981	ל.ר	99.99%	99.99%	100,000,009	100,000,010	130,000,000	רגילה בת 0.0001 ש"ח ע.ג.	ישראל חברה למפעלי בניין בע"מ
(7)	ל.ר	100%	100%	100	100	40,000	רגילה בת 1 ש"ח ע.ג.	הרפז זהב בע"מ
112,785	ל.ר.	50.0%	50.0%	6,250	12,500	12,500	---	Care Investments UK SARL (локסמבורג) (*)

(*) חלק החברה בשותפות.

(**) בעלות מלאה של בית הזוחב רבד- בתי אבות אנגליה שותפות מוגבלת. למועד הדוח, .LRH Care Home limited ו-Henley care manegment limited, St Cloud Care Limited במלוא הון המניות של Care Investments UK SARL מחזיקה לפתרים Rao ו-Trevisis מבנה אחיזות בסעיף 1.1.5 בפרק תיאור עסקים החברה לעיל.

- לתאריך המאזו, קיימת יתרת הלואה שהועמדה לחברת יצלף חברה למפעלי בניין בע"מ בסך של כ- 31,505 אלפי ש"ח, ההלוואה נשאה בשנת 2023 ריבית בשיעור שנתי של 2.9%.
- לתאריך המאזו, קיימות יתרות הלואות שהועמדו לחברת Care Investments UK SARL (חברה הרשמה בלוקסמבורג) על ידי החברה בסך של כ- 47,523 אלפי ש"ח (צמודות ליש"ט) וחילקו נושאותRibiotot שנתיות בשיעורים שונים.

תקנה 12: שינויים בהשקעות החברה בחברות-בת ובחברות כלולות לשנת הדוח

לפרטים אודות מכירת מנויות שבעת הכוכבים דיר מוגן בע"מ על ידי החברה ראו סעיפים 2 (טז) ו-4 לדוח הדירקטוריון לעיל.

תקנה 13 - הכנסות של חברות בת ובחורות כלולות והכנסות התאגיד מהן (באלפי ש"ח)

שם החברה	רווח (הפסד), כולל, נקי מटואם ליום 31.12.2023	רווח (הפסד), כולל, לפני מס מטאום ליום 31.12.2023	רווח (הפסד), כולל אחר	רווח (הפסד), כולל שקייבלה עד ליום 31.12.2023	רווח (הפסד), כולל שקייבלה עד ליום 31.12.2023	ריבית שהחברה קיבלה או זכאית לקבל
ימל' חברה למפעלי בניין בע"מ הרפז זהב בע"מ	1,161	1,961				
Care Investments UK SARL ^(*)	4	4				
1,757	13,245	13,245				

(*) חברת כלולה, אשר הרווח ממנה כולל בדוח הרווח וההפסד בחלוקת החברה ברוחבי חברות כלולות. צוין כי החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לשנת 2023 הכנסה קיבל בשווה שהסתירה בסך של 1,485 אלף ליש"ט (כ- 6,838 אלף ש"ח) ולשם 31.12.2023 בסך הכל במצטבר הכנסה קיבל בסך של 5,963 אלף ליש"ט (כ- 27,556 אלף ש"ח), מחברה כלולה זו (לפני הפרשה לירידת ערך שבוצעה בהתאם להערכת שווי שקייבלה החברה ממעריך שווי חיצוני), בהתאם להסכם בו התקשרה החברה עם רבד אשר עיריו פורטו בبيانו 8ה' לדוחות הכספיים המאוחדים. הסכם כאמור ישולם במועדים שנקבעו על פי החסכים הנ"ל עם רבד.

תקנה 20: מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר/הפסקת מסחר - מועדים וסיבות

בתוקופת הדוח לא נרשמו ני"ע של החברה למסחר בבורסה.
למייטב ידיעת החברה, לא היו הפסיקות מסחר בני"ע של החברה.

תקנה 21 - תגמולים לבני עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן יפורטו התגמולים שניתנו בשנת 2023, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2023*, לכל אחד מהמשת מבעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושא המשרה הבכירה שכיהנו בחברה או בתאגידים בשליטתה (במנוחה עלות לתאגיד) :

סה"כ שנתי	תגמולים אחרים								פרטי מבעלי התגמולים						
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	عملיה	דמי ניוה/ דמי יעוץ	תשומות مبוסס מןויות	מענק	שכר (שנתי)	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם		
אל פיש קלים חדשים															
5,329					97 ^(**)			1,211		4,021		9.71%	100%	דיקטור ומנכ"ל החברה	גולן רובינשטיין ⁽¹⁾ ^(***)
616					83 ^(**)					533		0%	100%	מנכ"לית בית גיל הוזhab	חני שמש ⁽⁵⁾
2,869					(****)1,933					936		9.71%	100%	מנהל פעילות מקומי אנגליה	ארנון רובינשטיין ⁽¹⁾ ^(*****)
170								170				0%	---		ר.ק. ע. סביון בע"מ ⁽¹⁾ ^(****)
276								276				0%	---	יור' דיקטוריו ⁽²⁾ החברה לשעבר	דן ויס ⁽²⁾ ^(*****)
1,561					37 ^(**)					865	659	0.03%	100%	משנה למנכ"ל	אפי כץ ⁽³⁾

לא כולל נושא משרה שכחונתם הסתיימה במהלך שנת 2023 והכוללת את ה"ה אלה מולר, אורנה בן נון ונתי זילברברג..
(*) תשלום בגין החזקה רכוב ופחת בגין הרכב.

מנכ"ל החברה, נתן שירוטים לחברת באמצעותה פרטיה בשליטתו.
(**) סעיף אחר כולל דמי קידום בסך של כ- 268 אלף ליש"ט שהופשו בתקופת הדוח. צוין כי קיימת תקרה לדמי הקידום למר ארנון רובינשטיין, לפיה הם לא יעלו על מכפלת שנות כהונתו כמנכ"ל-ב-150 אלף ליש"ט לשנה מצטברת. לרפרטים נוספים, ראו תקנה 22 להלן.

(***) ביום 3 במאי 2022 אישרה אסיפה בעלי המניות של החברה, בין היתר, את התקשרות החברה בהסכם שירותינו ניהול עם אחד רוביינשטיין, הנמנה עם בעלי השכירות בברחה (להלן בס"ק זה: "חברות ניוה"), לפיה, חברת הנהול תעמיד לחברת שירותינו ניהול וליפוי עסקאות בהתאם לצרכי החברה. לרפרטים נוספים ראו תקנה 22 לדוח זה וכן דוח זיון אסיפה שפרשמה החברה ביום 11 בספטמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-079449).

(****) לתנאי כהונתו והעסקתו של מר ארנון בחברה הכלולה אנגליה ראו פירוט בתקנה 22 להלן.
(*****) כיהן כיו"ר דיקטוריו החברה עד ליום 18 בספטמבר 2023.

פרטים נוספים תנאי ההתקשרות עם נושאי המשרת הבכירה הנ"ל:

(1) לפרטים בדבר תנאי כהונתם והעסקתם של ה"יה גולן" ורובינשטיין המכון כדירקטוריון וכמנכ"ל החברה וארכנו רובינשטיין המכון כמנהל פעילות מקומי באנגליה, הנמנים עם בעלי השליטה בחברה, וכן התקשרות החברה עם חברת ר.ק.ע. סביוון בע"מ, חברת פרטיט ששליטה המלאה של מר אחד רובינשטיין, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה, לפיו, חברת הניהול תעמיד לחברה שירותי ניהול וליווי עסקאות בהתאם לצרכי החברה, ראו תקנה 22 להלן.

(2) התקשרות עם מר דן וייס בקשר עם כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה

ביום 23 באוקטובר 2019 אישרה אסיפה בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה עם מר דן וייס בקשר עם תנאי כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה, כדלקמן:

(א) מר וייס זכאי לקבלת גמול השתתפות ונגמול שנתי כפי שמשולם ליתר הדירקטוריים החיצוניים בחברה כפי שייחיו מעט לעת ("גמול הדירקטוריים").

(ב) בנוסף לגמול הדירקטוריים, מר וייס יהיה זכאי לגמול חדש בסך של 13 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ צדין.

(ג) כמו כן, מר וייס זכאי להחזיר הוצאות סבירות הקשורות במישרין למילוי תפקיד יו"ר דירקטוריון החברה, והכוללות, בין היתר, הוצאות אירוח ונסיעות, וזאת כנגד הצגת קבלות/حسابוניות בגין ההוצאות הנ"ל.

(ד) מר וייס זכאי להיכל בפוליסת ביטוח אחירות דירקטוריים ונושאי משרה בחברה בתנאים המקובלים בחברה וכי שיעודכו מעת לעת וכן זכאי להיכל בפוליסות ביטוח אחירות דירקטוריים ונושאי משרה עתידיות בהן תתקשר החברה וכן, זכאי להתחייבות לשיפוי ולמתן פטור בנוסח המקובל בחברה. למידע ופרטים נוספים תנאי ההתקשרות ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 11 בספטמבר 2019, בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה (מס' אסמכתא: 079449-01-2019). ביום 18 בספטמבר 2023 חדל מר וייס לכחן כיו"ר דירקטוריון בחברה ומכהן כדירקטורי בחברה מאוותו מועד.

(3) אפי צץ - משנה למנכ"ל - בחודש נובמבר 2020 מונה מר אפי צץ למשנה למנכ"ל החברה (עד לאותו מועד כיהן כסמנכ"ל פרויקטים בחברה) על פי תנאי העסקתו העדכניים, זכאי מר אפי צץ לשכר חדש בסך של 42 אלפי ש"ח.

מכירת מנת שבעת הכוכבים דיוור מוגן בע"מ, כמפורט בסעיף 2(יא) לדוח הדירקטוריון לעיל, זיכתה את מר אפי צץ במעטן מיוחד וזאת בהמשך לאישורים שהתקבלו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וזאת בסך של כ- 750 אלפי ש"ח אשר שולמו בתקופת הדוח.

(4) ליאת אמר – חשבת ראשית – בחודש נובמבר מונתה גבי ליאת אמר לחשבת ראשית בחברה. בהתאם לתנאי העסקתה זכאית גבי אמר לשכר חודשי ברוטו בשנה ראשונה בסך של 30.8 אלפי ש"ח, כאשר השכר האמור יעלה לסך של 32 אלפי ש"ח לאחר שנה. גבי אמר זכאית לקрон השתלמות וכן לסך של 4 אלפי ש"ח בחודש בגין הוצאות רכב.

(5) חני שמש – מנכ"לית בית גיל הזהב – בחודש ינואר מונתה גבי חני שמש למנכ"לית בית גיל הזהב. בהתאם לתנאי העסקתה זכאית גבי שמש לשכר חודשי ברוטו בסך של 36 אלפי ש"ח לאחר שנה. גבי שמש זכאית לקрон השתלמות וכן לרכב מקבוצת מיסוי 4.

תקנה 21א - השליטה בתאגיד

בעלי השליטה בחברה בתקופת הדוח ולמועד פרסום הדוח הינים ה"ה גולן רובינשטיין, ארנון רובינשטיין, יונל כהן, נורית מор, אהוד רובינשטיין ומיה ריביטמן ("בעלי השליטה") והמחזיקים ייחדי, במישרין ובאמצעות תאגידים בשליטתם, בכ- 60.84% מהוון המניות המונפק והנפרע של החברה ומצוות הצבעה בה. בין בעלי השליטה בחברה קיים הסכם בעלי מניות מיום 23 באפריל 2006 ("הסכם השליטה"), לפיו מוסדרים היחסים בין שתי קבוצות השליטה בחברה, כאשר נכון למועד הדוח קבוצת שליטה אחת מונה את ה"ה מרדכי רובינשטיין, ארנון רובינשטיין, גולן רובינשטיין ומיה ריביטמן, וקבוצת שליטה שנייה מונה את נ.ג.ד.ג.מ ניהול (2006) בע"מ (שלמים ידיעת החברה בעלי השליטה בה הינם ה"ה יונל כהן ונורית מור בחלוקת שווים) ו.ק.ע.-אבות בע"מ (שלמים ידיעת החברה נמצאת בשליטתו המלאה של אודי רובינשטיין).

הסכם השליטה כולל, בין היתר, הוראות בדבר הצבעה משותפת באסיפות הכלליות של החברה והסכומות לבבי מינוי שווה של דירקטוריים לכל קבוצת שליטה. כמו כן, במסגרת הסכם השליטה נקבעה החזקת גרעין שליטה משותפת ונקבעו מגבלות ביחס לביצוע עסקאות במניות שבבעלות הצדדים והנכילות בגרעין השליטה.

תקנה 22 - עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל שליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת הדוח או במועד מאוחר לסוף שנת הדוח ועד מועד פרסום דוח זה, או שהוא עדין בתוקף במועד הדוח :

(1) **עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"):**

(א) **הסכם ניהול עם חברה בבעלותו ובשליטתו של מר גולן רובינשטיין (להלן בס"ק זה: "חברת ניהול") למtan שירותים מנכ"ל החברה**

ביום 22 בנובמבר 2015 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה בהסכם ניהול עדכני עם חברה בשליטתו של מר גולן רובינשטיין, בקשר להעמדת שירותים מנכ"ל לחברת על ידי מר גולן רובינשטיין ("הסכם ניהול").

ביום 9 בדצמבר 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, את הארכת תקופת הסכם ניהול לתקופה נוספת של 3 שנים החל מיום 15 בנובמבר 2018, באותו התנאים שהיו קיימים ע過ר למועד אישור האסיפה. למידע ופרטים נוספים תנאי ההתקשרות ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 בנובמבר 2018, בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה (מספר מס' אסמכתא : 099451-01-2018).

ביום 1 בפברואר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, את הארכת תקופת הסכם ניהול לתקופה נוספת של 3 שנים החל מיום 15 בנובמבר 2021, באותו התנאים שהיו קיימים ע過ר למועד אישור האסיפה ולמעט עדכון תקרת המענק המשתנה כך שתקרת המענק המשתנה המעודכנת תעמוד על סך של תשע (9) פעמיים השכר הקבוע, חלף שש (6) פעמיים השכר הקבוע. למידע ופרטים נוספים תנאי ההתקשרות ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 27 בדצמבר 2021, בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה (מספר מס' אסמכתא : 01-2021-185190).

להלן יפורטו בתמצית התנאים העיקריים של הסכם ניהול כאמור:

1. כל צד רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בכל עת ומכל סיבה שהיא על ידי מסירת הودעה בכתב של 90 ימים מראש ; למרות האמור לעיל, החברה רשאית להביא את הסכם ניהול לסיום

לאלטר, במקרים שנקבעו, הכוללים, בין היתר, מקרה בו יבצר מחברת ניהול להעמיד את שירותי ניהול לחברה במשך תקופה של מעלה מ-60 ימים;

2. דמי ניהול החדשניים הינם בסך של כ- 86 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, כאשר הסכום צמוד לעליית מدد המחרירים לצרכן (מדד הבסיס הינו המدد שפורסם בגין חדש ספטמבר 2010); נכוון למועד הדוח דמי ניהול החדשניים עומדים על סך של כ- 95 אלפי ש"ח.

3. החברה תעמיד לרשות חברות ניהול רכב חברת בשווי שלא עולה על 299 אלפי ש"ח ותשא בכל הוצאותיו. ב מקרה בו תותר חברת ניהול על העמדת רכב חברת לרשותה, יתרוספו 7,500 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, לדמי ניהול החדשניים;

4. על פי הסכם תנאי כהונתו של מר גולן רובינשטיין יכולו פטור, שיפוי וביתוח נושאי משרה כאמור ביחס ליתר נושאי המשרה בחברה;

5. מגנון מענק שנתי -

על פי הסכם ניהול חברת ניהול תהא זכאית למענק שנתי בגין כל שנה בה נתנו השירותים יכהן כמנכ"ל החברה, בהתאם להוראות כדלהלן:

(1) בכפוף להתקיימות תנאי הסף כמפורט להלן, חברת ניהול תהא זכאית למענק בשיעור של 2.5% מהרווח המזוכה למענק (כהגדתו להלן) ("המענק השנתי").
"הרוח המזוכה למענק"- הרוחה שלב בסיסו יחוسب המענק שהינו הרוחה המאוחד, לפני מסים על הכנסה בנטrole הפרשי שערוך מנדליין להשקעה (כולל לחברות כלולות), ובנטrole הוצאות מימון מהצמדה למدد של פיקדונות דירירים ולפני השפעת המענק, הכל על פי הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה.

(2) תנאי סף לתשלום המענק-

המענק השנתי ישולם בהתאם התנאים הבאים (במצטבר):

א. הרוחה הנקי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים לשנה הרלוונטית, לא יחת מ- 10 מיליון ש"ח;

ב. הרוחה המזוכה למענק (כהגדתו לעיל) לשנה הרלוונטית לא יחת מ- 9 מיליון ש"ח.
להסרת ספק יובהר כי בכפוף להתקיימות תנאי הסף כמפורט לעיל ולהלן, המענק השנתי ישולם החל מהשקל הראשון;

ג. יתקיים אחד (פחות) מהתנאים הבאים: (א) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנה הרלוונטית הרוחה התפעולי הינו לפחות 7 מיליון ש"ח;
או- (ב) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנה הרלוונטית התזרים המאוחד מפעולות שוטפות הינו לפחות 9 מיליון ש"ח.

(3) במידה והמענק השנתי עולה על 300 אלפי ש"ח, סך של 20% מהמענק יעוכב ("המעוכב"), והזכאות חלק זה תותנה בהשגת יעד הרוחה הבא לשנה העוקבת, כדלקמן:

א. הרוחה המזוכה למענק לשנה העוקבת, יהיה לפחות 75% מהרווח המזוכה למענק לשנה הנוכחית.

ב. במידה והרווח המזוכה למענק לשנה העוקבת יהיה 110% מהרווח המזוכה למענק לשנה הנוכחית המנכ"ל יהיה זכאי להגדלת המענק המעוכב ב- 25%, ובלבך שסך המענק המעוכב יחד עם המענקים השוטפים לתשלום לשנה לא יעל על סך של 6 פעמיים דמי ניהול החדשניים.

(4) המענק השנתי המרבי לחברת ניהול בגין עמידה בייעדים לשנה קלנדארית, לרבות המענק המעוכב, לא עלה על 9 פעמיים דמי ניהול החדשניים. כמו כן, התגמול השנתי הכול

לחברת הניהול (הינו - דמי הניהול החדשניים והענק השנתי כמפורט לעיל), במונחי עלות לחברה, לא עולה על 2 מיליון ש"ח.

ענק מיוחד למנכ"ל החברה

ביום 3 במאי 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את תיקון והארכת תנאי הכהונה של מר גולן רובינשטיין כך שיכללו ענק מיוחד כמפורט להלן:

(א) כללי

(1) הענק הינו מיוחד ארוך טווח, אשר תכליתו הינה תימרוץ להשגת ביצועים עודפים ויוצאי דופן בטווח הארוך.

(2) הענק המיוחד הינו **חד פעמי**, נפרד ובנוסף לענק השנתי תלוי הביצועים לו זכאיות חברת הניהול בהתאם לתנאים הקיימים למועד דוח זה.

(3) הענק המיוחד מותנה בהשגת אחד משני יעדים עסקיים ופיננסיים חלופיים כמפורט להלן: עודף תמורה מכירת נכסים או תשואת מניה. הינו, בתקופה בת שלוש (3) שנים הזכאות תהיה לאחד מהענקים בלבד.

(4) יובהר, למען הסר ספק, כי חברת הניהול תהא רשאית במהלך תקופת העסקה לבחור אם בהתקיים אחד משני היעדים העסקיים והפיננסיים, הינה מעוניינת בענק לו הינה זכאית, או הינה מוותרת על הזכאות לענק. ויתור על הזכאות לענק המיוחד מוקנה לחברת הניהול יכול לקבל מענק מיוחד בגין התקיימות אחד משני היעדים במועד עתידי אחר (במהלך תקופת ההתקשרות). בהתאם, חברת הניהול תודיע לחברת בתוקן שבעה ימים מהתקיימות הזכאות לקבלת הענק המיוחד אם הינה מעוניינת בקבלת הענק המיוחד לו היא זכאית או הינה מוותרת על הזכאות לענק מיוחד עבור אותו יעד. במקרה, הזכאות לענק מיוחד תהיה חד פעמית ועבור יעד אחד בלבד ויתור על הענק הינו בלתי חוזר גם אם לא התקיים זכאות לענק מיוחד אחראי הווייטור כאמור.

(ב) ענק הנוצר מעודף התמורה מכירת נכס מהותי

חברת הניהול תהא זכאית לענק מיוחד בגין תרומה להשלמת עסקה למכירת נכס מהותי.

"**נכס מהותי**" – נכס אשר שוויו בספרי החברה עולה על 70 מיליון ש"ח בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחראונים שפורסמו עבור למועד החתימה על העסקה למכירת הנכס מהותי.

יובהר כי נכס המוחזק על ידי חברה בשליטת החברה ייחשב לצורך סעיף זה כנכס של החברה.

- מגנוון חישוב גובה הענק – הענק המיוחד יהיה בשיעור של 10% מעודף התמורה מכירת הנכס מהותי ולא יותר מתקורת הענק המיוחד.

"**עודף התמורה**" – הרווח של החברה מכירת הנכס מהותי, לפני מס, בשנה הרלוונטית אשר יחושב כהפרש שבין התמורה נטו לבין שווי הנכס בספרי החברה.

"**התמורה נטו**" – התמורה בעסקה (בהתאם לחלוקת של החברה בנכס הרלוונטי) בגין הוצאות העסקה היסירות.

"**שווי הנכס בספרי החברה**" – השווי ההוגן של הנכס בספרי החברה כפי שנכלל בדוחות

הכספיים המאוחדים האחוריים שפורסמו עובר למועד אישור האסיפה נשוא דוח זה. בכל הנוגע למכירת אחזקות החברה בחברה כללה באנגליה, שווי החברה הכלולה בספרי החברה יותאם ביחס לשווי הנכסים באנגליה לפי שוויים ההוגן של הנכסים בהתאם להערכת שווי האחורה שנותניה פורסמו ביחד עם הדוחות הכספיים של החברה עובר למועד אישור האסיפה נשוא דוח זה.

- הזכאות למענק המיעוד מותנית בקבלת התמורה בזמן בחברה, בהתאם לחלוקת של החברה בנכס הרלוונטי. יובהר, כי השארת כספים בנאמנות לתשלומי מיסים וכדומה לא תפגע בזכאות למענק המיעוד. ככל ומכירת הנכס תהיה בתשלומים, אזי גם תשלום המענק המיעוד יהיה בתשלומים במועד קבלת התמורה בזמן בחברה בגין כל תשלום.

(ג) מענק הנגור מתשואת מנית החברה

חברת ניהול תהיה זכאי למענק מיוחד בגין תרומתה להשתתף ערך החברה אשר באה לידי ביטוי בעלייה משמעותית של שווי השוק שלה.

- הזכאות למענק מותנית בכך שמדובר מחירי הסגירה של המניה ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד הבדיקה יעמוד על 26 ש"ח לפחות.

"מועד הבדיקה" – היום ה-10 לחודש הראשון בתחלת כל רביעון, היינו, 10/4, 10/7, 10/10 ו-10/10 בכל אחת מהשנתיים שיחולו בתקופת ההתקשרות.

- גובה המענק המיעוד יהיה בשיעור של 4% מוגבה עלית שווי השוק של החברה מחושב כך: א. עלית שווי השוק של החברה – הפרש בין ממוצע שווי השוק של החברה ב- 30 ימי המסחר שקדמו למועד הבדיקה לבין ממוצע שווי השוק של החברה ב- 30 ימי המסחר שקדמו למועד אישור האסיפה נשוא דוח זה. שווי השוק של החברה יילקח מפרסומי הבורסה לניב"ע בת"א בע"מ, מותאם לדיבידנד.

ב. המענק המיעוד יהיה שווה ל-4% מעלית שווי השוק של החברה.

- בכל מקום בו צוין שווי שוק או מחיר מניה, הכוונה לסוף יום המסחר מתואם דיבידנד.

(ד) תקנות המענק המיעוד ומינiat כפל מענק

- המענק המיעוד, בין אם הוא נגור מעודף התמורה מכירת נכס מהותי ובין אם הוא נגור מתשואת מנית החברה, היינו חד פעמי לכל תקופה ההתקשרות, היינו, לא יינתן יותר מענק מיוחד אחד בתקופה של 3 שנים, כל זאת בהתאם לאמור לעיל.

- המענק המיעוד לא יעלה על 6 מיליון ש"ח לכל תקופה ההתקשרות (3 שנים), מחושב לפי סך של עד 2 מיליון ש"ח לשנה לכל תקופה ההתקשרות (3 שנים).

- ככל שיינתן מענק מיוחד נגור מעודף התמורה מכירת נכס מהותי ולמנוע כפילות, במענק השנתי תלוי הביצועים כאמור לעיל, ינוטרו השפעות העסקה למכירת הנכס המהותי על חישוב המענק השנתי תלוי הביצועים הן מצד ההכנסות והן מצד ההוצאות.

• **תחשיב המענק המיעוד יאשר על ידי רואה החשבון המבקר של החברה.**

למידע ופרטים נוספים תנאי ההתקשרות ראו דוח מיידי מתוקן שפרסמה החברה ביום 1 במאי 2022, בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה (מס' אסמכתא: -01-2022-053257).

מכירת מנויות שבעת הכוכבים דיוור מוגן בע"מ, כמפורט בסעיפים 2(טז) ו-4 לדוח הדירקטוריון לעיל, זיכתה את מכ"ל החברה במענק מיוחד, כאשר סך של כ- 3.59 מיליון ש"ח שולמו בתקופת הדוח וסך של כ- 2.41 מיליון ש"ח שולמו בעתיד בהתאם להוראות הסכם המכירה. פרטיים נוספים בדבר התגמולים שניתנו בתקופת הדוח למර גולן רובינשטיין ראו טבלה המפורטת בתקנה 21 לעיל.

(ב) הסכם ניהול עם חברה בעלותו ובשליטתו של מר אהוד רובינשטיין (להלן בס"ק זה: "חברת הניהול") למtanן שירותים ניהול לחברה

ביום 3 במאי 2022, אישרה אסיפה בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את הארכת התקשרות החברה עם חברת ניהול בקשר להעמדת שירותים ניהול וליפוי עסקאות בהתאם ("הסכם שירותים ניהול הניהול") בתמורה לסך של 13 אלפי ש"ח לחודש צמוד למדד (סך של כ – 14 אלפי ש"ח למועד זה).
למייד ופרטיהם נוספים תנאי ההתקשרות ראו דוח מיידי מתוקן שפרסמה החברה ביום 1 במאי 2022, בדבר זימונן אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה (מס' אסמכתא: -01-2022-053257).

(ג) הסכם למtanן שירותים עם מר ארנון רובינשטיין

באסיפה בעלי המניות של החברה מיום 25 במאי 2020, אשר קדמו לה אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, אישרו עדכון והארכת תנאי התקשרות עם מר ארנון רובינשטיין, הנמנה על בעלי השיטה בחברה, בקשר עם כהונתו כמנהל פעילות מקומי באנגליה. פרטיים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 באפריל 2020, בדבר זימונן אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה (מס' אסמכתא : 033502-01-2020).

להלן יפורטו בתמצית עיקרי תנאי ההתקשרות עם מר ארנון רובינשטיין כאמור:

- א. **הגדרת התפקיד** - מנהל חברות הקבוצה (חברות הכלולות) הפעולות באנגליה.
- ב. **גורם עסקיק** - מר ארנון רובינשטיין יעסק על ידי אחת חברות הקבוצה הרשותה באנגליה.
- ג. **היקף העסקה** - משרה מלאה (100%).
- ד. **מועד תחילת העסקה** - 10 באפריל 2020.
- ה. **סה"כ שכר ברוטו** - תשלום חודשי (ברוטו) בסך של 15 אלפי ליש"ט (המסתכם לסך של 180 אלפי ליש"ט לשנה).

עלות העסקה - סך שנתי כולל של 202 אלפי ליש"ט (לא כולל דמי הקידום שהזוכות להם הינה מהחברה - כמפורט בסעיף קטן ט'להלן).

- ו. **החזר הוצאות** - מר ארנון רובינשטיין יהיה זכאי להחזיר הוצאות בפועל שהוציא בקשר עם מילוי תפקידו כמנהל חברות הכלולות באנגליה, לרבות הוצאות דלק, לימנה, טיסות וכיו"ב.
- ז. **פיתוח ושיפורי** - תנאי כהונתו של מר ארנון רובינשטיין כמנהל מקומי יכולו לכלול ביטוח אחריות נושאי משרה והתחייבות לשיפורו, כנהוג מעת לעת ביחס לנושאים משרה אחרים בחברה.

תנאים להם זכאי מר רובינשטיין מהחברה נציגה בעילות באנגליה

- ח. **דמי קידום** - מר ארנון רובינשטיין לתשלום של דמי קידום בשיעור של 20% מדמי הקידום להם תהא זכאייה החברה ורק לאחר שהתקבלו דמי הקידום בפועל בידי החברה.
לענין זה "דמי הקידום להם תהא זכאייה החברה", משמע - דמי הקידום שייתקבלו בפועל בחברה בהתאם להסכומות של החברה עם רבד בע"מ, כפי שתהיינה מעת לעת.
דמי הקידום שיישולם למר ארנון רובינשטיין לא יעלו על מכפלת שנות כהונתו כמנהל מקומי ב- 150 אלפי ליש"ט, בגין הסכומים ששולמו לו כדמי קידום במהלך שנות כהונתו הקודמות

ובנכויי הסכומים ששולמו מר ארנון רובינשטיין כמענק שנתי מבלי שהיה זכאי להם. לעניין זה מובהר כי כהונת ארנון כמנהל המקומי בחלק משנה מסוימת תזכה אותו בחלוקת היחסית של דמי הקידום.

לפרטים נוספים בדבר התגמולים שניתנו בתקופת הדוח למר ארנון רובינשטיין ראו טבלה המפורטת בתקנה 21 לעיל.

בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, נצברו למר ארנון רובינשטיין דמי קידום בסך כולל של כ- 860 אלפי ליש"ט.

ביום 3 במאי 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, את עדכון והארכת תנאי כהונתו והעסקתו של מר ארנון רובינשטיין לתקופה נוספת לשנה אחת החל מיום 10 באפריל 2022 ועד ליום 10 באפריל 2023 בהתאם לתנאים, ובתוך כך לאשר גם עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו כך שיכללו תשלום פיצויי מוסכם בסך השווה לשכר החודשי, העומד על כ-15 אלפי ליש"ט, בגין כל שנת עובדה במקורה של סיום ו/או אי חידוש תנאי כהונתו והעסקתו של מר ארנון רובינשטיין ("הפיizioי המוסכם").

يُצוין כי למעשה הוספה הפיזוי המוסכם, לא חלו שינויים בתנאי כהונתו והעסקתו של מר ארנון רובינשטיין ביחס לתנאים המקוריים למועד דוח זה כפי שאושרו באסיפה הכללית של בעלי המניות מיום 25 במאי 2020 וכמפורט בדוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 12 באפריל 2020 (מס' אסמכתא : 033502-01-01-2020) לרבות לעניין זכאות לדמי קידום במועד סיום העסקה. למידע ופרטים נוספים תנאי ההתקשרות ראו דוח מיידי מתוקן שפרסמה החברה ביום 1 במאי 2022, בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה (מס' אסמכתא : 01-2022-053257).

ביום 29 במאי 2023, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, בין היתר, את תיקון והארכת ההסכם עם מר ארנון רובינשטיין המכון כמנהל הפעולות באנגלית לשנה נוספת, הינו עד ליום 9 באפריל 2024, לפיו, ידונו הצדדים בתנאי העסקה החדש למר ארנון רובינשטיין עקב רכישת חלקה של רבד בעילות אנגליה (אשר החברה בנהה במועד האמור), אולם ככל שלא הגיעו הצדדים לכדי הסכמות, תקוצר התקופת ההתקשרות והיא תבוא לכדי סיום במועד בו תתקבל החלטת דירקטוריון החברה לרכישת החזוקות רבד באנגליה, אם וככל שתתקבל ("סיום מוקדם"), כאשר כאמור כל תנאי ההתקשרות בין הצדדים יחולו עד למועד הסיום המוקדם, למעט לעניין זכאותו של מר ארנון רובינשטיין לדמי קידום בסיום העסקה ומועד תשלוםם כאמור בסעיף 1.2 (ט) לדוח הזימון מיום 12 באפריל 2020 (אסמכתא : 033502-01-01-2022), שלעניין זה תחשב הוצאות כאמור כאילו העסקתו הסתיימה ביום 9.4.2023. תיקון והארכת ההסכם עם מר ארנון רובינשטיין אושרו באסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 13 ביולי 2023.

למועד אישור הדוח, בכוונת החברה להאריך את תנאי ההתקשרות עם מר ארנון רובינשטיין בהתאם וזאת עד למועד מבחן : שלושה חודשים ; או השלמת עסקת מכירת Care כמפורט בס"ק (כב') להלן, אשר הנושא טרם הובא לאישור המוסדות המוסמכים של החברה.

(2) עסקאות בהתאם לתקנות חברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות")

(א) הארכת ביטוח אחראיות דירקטוריים ונושאי משרה

ביום 29 במאי 2023 אישרה ועדת התגמול של החברה, בהתאם להוראות סעיף 1ב' לתקנות ההקלות, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחראיות דירקטוריים ונושאי משרה לתקופה נוספת, וזאת בגבול האחראיות שלא עולה על 10 מיליון דולר אמריקני למשך ולתקופה של שנה אחת, ובפרמיית ביטוח שלא עולה על 50 אלפי דולר אמריקני בשנה.

(ב) גמול לדירקטוריית הנמנית עם בעלי השכלה בחברה

ביום 16 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול), בהתאם לסעיף 1ב(3) לתקנות החקלאות, תשלום לדירקטוריית המכחנת, הגבי' מיה ריטמן, הנמנית על בעלי השכלה בחברה, של גמול השתתפות וגמול שנתי בסכום קבוע (בטוח שבין הסכום "הקבוע" לסכום ה"מירבי" המפורטים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"). יצוין כי גמול זה זהה לגמול המשולם לדירקטורים החיצוניים בחברה, אינו עולה על הגמול הנמוך ביותר המשולם לדירקטור אחר בחברה ואינו עולה על הסכום המרבי שניתן לשלם לדירקטור חיצוני לפי תקנות 4,5 ו-7 לתקנות הגמול. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה מיום 16 במרץ 2022 (מספר אסמכתא : 031339-2022-01).

(3) עסקאות אחרות

(א) מדייניות תגמול

ביום 13 ביולי 2023 אישרה האסיפה הכללית את עדכון מדיניות התגמול של החברה ואת אישורה לתקופה של שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים תנאי מדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה, לרבות הנימוקים לאישורה, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 1 ביוני 2023, בדבר דוח זימון אסיפת בעלי המניות של החברה (מספר אסמכתא : -2023-060177) ובדבר דוח זימון מתכן לאסיפת בעלי המניות של החברה מיום 7 ביוני 2023 (מספר אסמכתא : 062712-2023-01).

(ב) פטור ושיפוי לנושאי משרה בחברה

באסיפת בעלי המניות מיום 1 בפברואר 2022 אושרו, בין היתר, הארכת התchiaיבות החברה לשיפויי נושא המשרה בחברה, שהינם בעלי השכלה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעם ומתן פטור מאחריות לנושאי משרה בחברה, שהינם בעלי השכלה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעם, לשולש שנים נוספות, כך שהפטור מאחריות לא יכול על החלטה או עסקה שלבעל שליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתוב הפטור) יש בה עניין אישי. לפרטים נוספים ובכלל זה לתנאי כתבי הפטור והשיעור ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 27 בדצמבר 2021, בדבר זימון אסיפת בעלי מניות החברה (מספר אסמכתא : 185190-2021-01). יצוין כי על פי תנאי השיפוי העדכניים, סכום השיפוי המרבי, שעשויה החברה לשלם במצבו, לא עולה על שיעור של 25% מההון העצמי של החברה לפי הדיווחות הכספיים האחוריים של החברה שיפורסמו לפני תשלום השיפוי בפועל או 2 מיליון דולר אמריקני, לפי הגובה מבנים, בתוספת סכומי הביטוח שהחברה תקבל ממבעטחים בגין האירועים שבಗנים מתבקש השיפוי.

(ג) גמול דירקטורים

במהלך שנת 2023 שילמה החברה גמול דירקטורים (गמול שנתי וגמול השתתפות) בסך כולל של כ- 949 אלף ש"ח (כולל תשלום בגין הרבעון הרביעי של 2023 ששולם לאחר תאריך המאזור - בתחילת שנת 2024). הגמול הניתן לדירקטורים בחברה (למעט מר אהוד רובינשטיין) הינו בסכום קבוע (בטוח שבין הסכום "הקבוע" לסכום ה"מירבי" המפורטים בתקנות הגמול, לפי דרגתה של החברה).

(ד) מכירת מניות חברת שבעת כוכבים דיר מוגן בע"מ – עסקה שלבעל שליטה בחברה יש בה עניין אישי

ביום 21 בספטמבר 2023 ("מועד החתימה"), התקשרה החברה בהסכם מכרז מותנה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבבעלי השכלה בחברה ("הרוכשת"), לממכר מלאה הון המניות המונפק והנפרע (100%) של חברת שבעת הכוכבים דיר מוגן בע"מ ("חברת הנכס") המחזיקה בזכויות בבית דיר מוגן הידוע כ-"בית שבעת הכוכבים" בהרצליה פיתוח ("הנכס").
והכל כאמור בתמצית להלן :

(1) ה

התמורה

התמורה (המידית והעתידית) נקבעה בהתבסס על השווי ההוגן של הנכס בספרי החברה בנסיבות החthicיות לפיקדונות נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ובתוספת/גריעת של הון אחר ליום ההשלמה כמפורט להלן.

(ב) התמורה המידית - במועד ההשלמה תשלם הרוכשת את הבאים : סך של כ- 169 מיליון ש"ח (צמוד מัด יוני 2023), בתוספת או גריעת (לפי העניין) של ההפרש בין יתרת התOMICיות מיום 31 בדצמבר 2023 (צמוד מัด נובמבר 2022) לבין יתרת התOMICיות לפיקדונות ליום ההשלמה.

ההפרש בין נכסים חברת הנכס (למעט נדל"ן להשקה) להOMICיות חברת הנכס למועד ההשלמה (למעט התOMICיות להערכת פיקדונות דירות ומיסים נדחים).

התמורה העתידית - בעת הוצאת היתר בניה להרחבת הנכס :

תשלום הרוכשת סך של 9,233 ש"ח (צמוד מัด יוני 2023) לכל מ"ר עילי העולה על 2,600 מ"ר ועד למקסימום 56 מיליון ש"ח (צמוד מัด יוני 2023).

מובחר כי אין התOMICיות מצד הרוכשת לביצוע הרחבה, אך אין מגבלת תקופה לחבות הרוכשת לתשלום יתרת התמורה בסך 40 מיליון ש"ח (צמוד מัด יוני 2023) כנגד ביצוע הרחבה בעtid.

במקרה של הרחבה לאחר 10 שנים ממועד החthicימה, תינתן לחברת הזכות לפנות לשםיל להערכ את השווי למ"ר בהתאם למתודולוגית הערכה דומה זו שבוצעה בשמאות הנכס ליום 31 בדצמבר 2022.

למרות האמור, סך של 16 מיליון ש"ח (צמוד מัด יוני 2023) ישולם בכל מקרה (לא תלות בהוצאה היתר בניה להרחבה. סך של 8 מיליון ש"ח (צמוד מัด יוני 2023) לא יותר מתום חמישה שנים וסך של 8 מיליון ש"ח נוספים (צמוד מัด יוני 2023) ישולם לא יותר מתום שבע שנים .

(2)

תנאים מתלים

תקופה של עסקה מותנה בהתקיימות התנאים המפורטים להלן, במצטבר ("**התנאים המתלים**") :

(א) קבלת אישור רשות התחרות לעסקה נשוא חזזה זה, כל ונדרש.

(ב) אישור העסק באסיפה הכללית של בית הזhab לאור עניין אישי של בעל שליטה;

לאחר התקיימות התנאים המתלים, ביום 5 בדצמבר 2023, הושלמה העסקה של החברה עם בגין מגורים לגיל השליishi למכירת מלאה זכויות החברה בשבעת הocabים דיר מוגן בע"מ.

לפרטים ראו דוחים מיידים של החברה מהימים : 26 בספטמבר 2023 (אסמכתא : 2023-01-

2023-01-109461 – 2023-01-109380), דוח זימון אסיפה מיום 28 בספטמבר 2023 (אסמכתא : 2023-01-

2023-01-111084), 1 בנובמבר 2023 (אסמכתא : 2023-01-120960), 6 בנובמבר 2023 (אסמכתא : 2023-01-

2023-01-121986 – 2023-01-111084), 3 בדצמבר 2023 (אסמכתא : 2023-01-121995), 1 – 5 בדצמבר 2023 (אסמכתא : 2023-01-132552).

תקנה 24 - החזקיות בעלי עניין ונושא משרה בכירה בסמוך למועד הגשת הדוח

לפרטים בדבר החזקיות בעלי עניין וושאן משרה בכירה כאמור, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2024 (מספר אסמכתא : 2024-01-003036).

תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניסיות ערך המירים

לפרטים ראו ביאור 18 לדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

תקנה 24ב- מרשם בעלי המניות של החברה

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 11 בדצמבר 2023 (מספר אסמכתא : 2023-01-134571).

תקנה 25 א - מען רשות

מען: רח' משה דיין 66 תל אביב מיקוד 6732003

כתובת הדואר האלקטרוני: sec@golden-house.co.il

מספר טלפון: 03-6300600

מספר פקס: 03-6300700

תקנה 26 - הדירקטוריים של התאגיד

שם	יונל כהן – יו"ר הדירקטוריון	גולן רובינשטיין – דירקטור ומנכ"ל
התאריך בו החלה בהונטו כديرקטורי בתאגיד	(^(*) 13.7.2023	13.7.2023
מספר ת.ז.	014963268	23512379
תאריך לידה	22.6.1960	23.11.1967
נתינות	ישראלית	ישראלית
מען	רשות הש�ר רח' משה דיין 66, תל אביב	רח' יאיר 10, רמת השרון
חברות בוועדות הדירקטוריון	-	-
דח"צ/דירקטור בלתי תלוי	-	-
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	-	מנכ"ל החברה
הscal להscal	בוגר מתמטיקה ומדעי המחשב BSC – אוניברסיטת תל אביב – אוניברסיטת תל אביב	בוגר חשבונאות וכלכלה – אוניברסיטת תל אביב.
אחרונות/עיסוק עיקרי ב- 5 שנים	2019-2022 – יו"ר דירקטוריון רבד בע"מ. 2021 ואילך – יו"ר דירקטוריון טראלייט בע"מ. 2017 ואילך – דירקטור במגזר מבטחים והחזקות בע"מ. 2020 ואילך – דירקטור במגזר מבטחים אנרגיה בע"מ. 2014-2019 – יו"ר דירקטוריון החברה.	2002 ואילך – מנכ"ל החברה.
משמש כديرקטטור בחברות אחרות	אללה ר. הנדסת בניין והשקיות בע"מ, מנורה מבטחים והחזקות בע"מ, מנורה מבטחים אנרגיה בע"מ, טראלייט בע"מ וחברות פרטיות נוספות.	ديرקטורי בחברות בנות של החברה
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא	אהחים של מיה רייטמן וארנון רובינשטיין
מומחיות Chsbognait ופיננסית/כשירות מקצועית	כן	כן

* מונה כדירקטור חליף בחברה למאר אודי רובינשטיין ביום 9 במאי 2023, מונה כדירקטור באסיפה השנתית שהתקיימה ביום 13 ביולי 2023 ומונה כיו"ר דירקטוריון החברה ביום 18 בספטמבר 2023.

שם	דן וויס	אהוד רובינשטיין	איתי קריינסקי	משה בורוביץ
התאריך בו החלה כהונתו כדיקטור בתאגיד	25.12.2018 ^(*)	24.04.2006	18.01.2022	25.12.2018
מספר ת.ז.	057766123	051716165	023082902	027858356
תאריך לידה	9.07.1962	17.04.1953	30.09.1967	14.09.1970
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מעו	רחוב יעקב וויס 4 רמת אביב ג', ת"א רחוב יעקב וויס 15, תל אביב	רחוב יעקב וויס 4 רמת אביב ג', ת"א רחוב יעקב וויס 15, תל אביב	רחוב יעקב וויס 4 רמת אביב ג', ת"א רחוב יעקב וויס 15, תל אביב	רחוב חיים שורר 16 א', ת"א חבר בעודה ביקורת, בעודה התגמול ובועדה לבחינת הדוחות הכספיים.
חברות בוועדות הדיקטוריון	חבר בעודה השקעות	לא	לא	דיקטור בלתי תלוי
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא	לא	לא
השללה	רוי'ח ; בוגר מדיי המחשב וראיית חשבונו מטעם אוניברסיטת ת"א ; תואר שני במנהל עסקים מטעם אוניברסיטת בן גוריון.	תואר ראשון במשפדים, אוניברסיטת שפילד	בוגר המכללה לביטוח.	רוי'ח ; בוגר תעשייה וניהול מגמת מערכות מידע מטעם הטכניון ; פרופסור למנהל עסקים מטעם אוניברסיטת ת"א.
עיסוק עיקרי ב- 5 שנים אחרונות	מכ"ל Edge MTI Wireless וdíkatorו בה ובכל החברות בקבוצת MTI.	עד שנת 2020 - מנהל ושותף במשרד ע"ד ש. קריינסקי משנת 2020 - ע"ד עצמאי	מכהן במנווון רב של תפקידים בקבוצת מגדל חברה לביטוח	פרופסור למנהל עסקים באוניברסיטת תל אביב ; חבר וועדת השקעות בכלל ביטוח.
משמש כדיקטור בחברות אחרות	מטי וירלס אdzi בע"מ - חברה הנסחרת בבורסת AIM בלונדון, במסגרת חבר דיקטוריון בכל 11 חברות הבנות שלה. דח"צ באימפקט אי או בע"מ	דיקטור מנהל בחברת אתנעו הובילות ושירותים בע"מ	דיקטור בחברות הבת יצוף והרפז ; דיקטור במגדל חברה לביטוח בע"מ ; דיקטור באיסטא ליינס בע"מ משנת 2007 ; דיקטור בהסתיר אלטיב בע"מ משנת 2008 ; דיקטור בוואלה טורס בע"מ.	-
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא	לא
מוחieties Chbonait ופיננסית/כשירות מקצועית	כן	לא	לא	כן

^(*) מר דן וויס החל את כהונתו כדיקטור בחברה ביום 25 בדצמבר 2018, ביום 23 ביולי 2019 מונה כיור דיקטוריון החברה,خلف מר יונל כהן וביום 18 בספטמבר 2023 חדל לכהן כיור דיקטוריון החברה.

שם	አማር ቤት יהודה	לימור דנש	עודד מימון	מיה ריטמן
התאגיד בו החלה כהונתו כדיקטורו התאגיד ת.ג.	25.03.2020	23.07.2019	13.07.2017	1.12.2014
תאריך לידה נתינות מען	21.05.1965	02.02.1975	050536218	034407601
ישראליות נתינות מען	ישראלית	ישראלית	ישראלית ואמריקאית	ישראלית
ברודצקי 14, תל אביב	לאה רבין 20, ראשון לציון	רחוב הרッシュ 24, תל-אביב	רחוב איתן 54, ת.ד. 26, ניר צבי	רחוב הרッシュ 7290500
חברות בוועדות הדיקטוריון דח"צ/ דיקטור בלתי תלוי עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין השכלה	חבר בועדת ביקורת, בועדת התגמול, בועדה לבחינת הדוחות הכספיים ובועדת השקעות	חבר בועדת ביקורת, בועדת התגמול, בועדה לבחינת הדוחות הכספיים ובועדת השקעות	חבר בועדת ביקורת, בועדת התגמול, בועדה לבחינת הדוחות הכספיים ובועדת השקעות	לא
לא	דיקטורית בלתי תלויות	דח"צ	דח"צ	לא
לא	לא	לא	לא	לא
ארגוני אוניברסיטאות תל אביב במשפטים; בוגרת מכילה למנהל במשפטים; בוגרת אוניברסיטת פרדו (אוריה"ב); מスター אוניברסיטה טכניון; מהנדס תעשייה וניהול ומכונאות מטעם הטכניון	דוקטור לבינה מלכותית מטעם אוניברסיטת פרדו (אוריה"ב); מスター בחקר ביצועים מטעם הטכניון; מהנדס תעשייה וניהול ומכונאות מטעם הטכניון	בוגרת תואר ראשון בכלכלת ניהול מוסמכת למדעי משפט (MA) מטעם אוניברסיטה בר אילן; בוגרת רישיון Юץ השקעות ומהנתקzikים	בוגר תואר ראשון בכלכלת מורחוב מטעם אוניברסיטת תל אביב.	בוגר תואר ראשון בכלכלת מורחוב מטעם אוניברסיטת תל אביב.
העסקות העיקריות ב- 5 שנים אחרונות	מנכ"ל בנק ההשקעות DBI בע"מ מנכ"ל בחברת לייעוץ כלכלי דה-קלו בן יהודה ושות' בע"מ	סמנכ"ל בכירה בכל חברת ביוטוח מנהלת השקעות ראשית בכלל עיתיות	פרופסור מן המניין להנדסה באוניברסיטת תל אביב	יועצת שיווק עצמאית סמנכ"ל שיווק בחברת טלדור עד לחודש פברואר 2017
משמש כדיקטור בחברות אחרות	מכהן כדיקטור באגש"ח מדף פלויזת ובمدף מפעלי דיפלסטייק בע"מ, יו"ר דיקטוריון Umotot Bet ha"S בטב"ע וי"ר דיקטוריון בפולברניס ברקת בן יהודה בע"מ	דיקטורית ברפק תקשורת ותשתיות בע"מ דח"צית בפז נפט בע"מ דח"צית בקבוצת אשטרום בע"מ.	-	-
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא	WHETHER THE SPONSOR IS RELATED TO THE SPONSOR'S FAMILY MEMBERS OR FINANCIAL INSTITUTIONS/ SERVICES
מוומיות חשבונאית ופיננסית/כשירות מקצועית	כן	לא	לא	ארנו רובינשטיין ואחותם של מר גולן רובינשטיין ומר

תקנה 2א - נושא משרה בכירה של התאגידי

שם	חני שמש	לייאת אמר	דורון כהן	ארנון רובינשטיין	אפי כץ
תאריך תחילת כהונת	08.01.2023	1.11.2023	31.08.2014	01.12.2013	10.12.2014
ת.ז.	040603599	040395568	028015592	58840109	039914304
תאריך לידיה	04.11.1980	25.4.1980	10.10.1970	07.05.1964	24.4.1983
תקמידו בתאגידי	מכ"לית בית גיל הזהב תל אביב	חשבות ראשי והאחריות הבכירה לכספיים	מבחן פנימי	מנהל חברות הקבוצה (חברות הכלולות) הפעולות באנגליה	משנה למכ"ל
השללה	קורס דירקטוריים ושרות בכירות – אוניברסיטת ת"א, להב; תואר שני במפטים לבוגרי כללה – אוני בר אילן תואר ראשון בכללה וניהול – מכילה אקדמית ת"א יפו	בוגר מנהל עסקים וככללה במכללה למנהל האוניברסיטה הפתוחה – –	בוגר מנהל עסקים במכללה למנהל	בוגר אוניברסיטת תל אביב; מוסמך מנהל עסקים (שיוק) מטעם אוניברסיטה בר אילן	בוגר כלכלת מטעם אוניברסיטה בר אילן; מוסמך מנהל עסקים LONDON BUSINESS SCHOOL
אחרונות	סמנכליית סחר של סלא – אמצע שנת 2020 עד אוקטובר 2022 מנהלת מקצועית של חטיבת הסחר מ-2017 ועד 2020	2018 – 2023 : סמנכ"ל כספים בקוצת דוד אוזלאי יזמות וביצוע בתחום הנדל"ן. 2012-2022 : מרצה בקורס פיננסית מתقدמת – האוניברסיטה הפתוחה.	מבחן פנימי, שותף במשרד "פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ" משנת 2004	מנהל חברות הקבוצה (חברות הכלולות) הפעולות באנגליה	סמנכ"ל פרויקטים בחברה עד לחודש נובמבר 2020, מאותו מועד משנה למכ"ל
בכירה אחר או בעל עניין אחר בתאגידי	לא	לא	לא	אחיהם של מר גולן רובינשטיין והגבי מיה רייטמן	לא

תקנה 26ב' - מורשה חתימה של התאגיד

למועד הדוח אין בחברה מושבי חתימה עצמאיים.

תקנה 27 - רואה החשבון המבker של התאגיד

רואי החשבון של החברה: קוסט פורר גבאי את כסירר ושות'-רואה חשבון, רח' מנחים בגין 144א', תל אביב.

תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון

בתקופת הדוח לא חלו שינויים בתזכיר ובתקנון החברה.

תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריים**תקנה 29 (א)**

א. ביום 13 בנובמבר 2023, רכשה החברה 51,000 מנייניות החברה ועל כן סה"כ כמות המניות הרדומות על פי סעיף 308 חוק החברות, תשנ"ט-1999, לאחר הרכישה הינו 2,435,452 מניות.

ב. ביום 5 בדצמבר 2023, הוחלט ע"י דירקטוריון החברה על תשלום דיבידנד בסכום כולל של 20 מיליון ש"ח אשר שולם ביום 20 בדצמבר 2023.

תקנה 29 (ב)

ל.ר.

תקנה 29 (ג) -

באסיפה בעלי מניות של החברה מיום 26 במרץ 2023 מונה מר אמיר בן יהודה לתקופה נוספת כדח"צ בחברה. ראו דוח מיידי שפרסמה החברה מיום 16 בפברואר 2023, בדבר זימון אסיפה בעלי מניות החברה (מס' אסמכתא : 018309-01-01).

באסיפה בעלי מניות של החברה מיום 6 בנובמבר 2023 אישרה העסקה למכירת מניות שבעת כוכבים דיוור מוגן בע"מ. ראו דוח זימון אסיפה מיום 28 בספטמבר 2023 (אסמכתא : 111084-2023-01).

תקנה 29 א - החלטות החברה

لتנאי פטור, שיפוי וביתוח של נושא משרה בחברה שהינים בתוקף למועד הדוח ראו תקנה 22 לעיל.

תאריך : 31 במרץ 2024

גולן רובינשטיין - דירקטור ומנכ"ל

יונל כהן - יו"ר הדירקטוריון

פרק ה' - הצהרות הנהלה על הדיווח הכספי ועל הגילוי

הצהרת המנהל הכללי לפי תקנה 9 ב(ד)(נ) לתקנות הדוחות

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, מר גולן רובינשטיין, מנכ"ל החברה מצהיר כי :

1. בוחנתי את הדוח התקופתי של חברת בית הזהב בע"מ (להלן: "החברה") לשנת 2023 (להלן: "הדווחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מידע לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מידע של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבחן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעיים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוכניות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתיחסים הדוחות;
4. גיליתי לרווח החשבון המבקר של החברה, לדיקטוריון, לוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד ממשעוני בדיווח הכספי הכספי ובבקרה עליהם.

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

תאריך : 31 במרץ 2024

גולן רובינשטיין, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים לפי תקנה 9 ב(ד)(2) לתקנות הדוחות

הצהרת מנהלים

הצהרת סמנכ"ל כספים

אני, גבי ליאת אמר, חשבת ראשית של החברה ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספיים של החברה מצהירה כי :

1. בוחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של חברת בית הזהב בע"מ (להלן: "החברה") לשנת 2023 (להלן: "הדווחות");
לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מידע לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מידע של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבهن נכללו אותםמצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוכנות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליים מתייחסים לדוחות;
3. גיליתי לרווח החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדוחות הכספי הגליוי ובבקרה עליהם.

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

תאריך : 31 במרץ 2024

לייאת אמר, חשבת ראשית