



הילה מגדלי משרדים בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30
בספטמבר 2023

בהתאם להוראות תקנה 48 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "התקנות"), דירקטוריון חברת הילה מגדלי משרדים בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה דו"ח סקירה על מצב עסקי החברה והחברות הבנות של החברה, הילה מבני תעשיה בע"מ (להלן: "הילה מבני תעשיה"), מעלות מניבים בע"מ (להלן: "מעלות מניבים") א.ק. קבוצת הילה מלונות (2014) בע"מ (להלן: "הילה מלונות"), הילה החברה להתחדשות עירונית פיננסי ותמ"א 38 בע"מ (להלן: "הילה התחדשות עירונית"), א.ר.ץ-דן-יזמות בס"ד בע"מ (להלן: "ארץ דן") ו-HILLA GROUP NORTHAMPTON LIMITED (להלן: "הילה נורת'המפטון"), אשר מוחזקת על ידי מר אלאוף, בעל שליטה בחברה, בנאמנות עבור חברת "הילה א.ק. מניבים בע"מ", חברה פרטית בבעלות ושליטה מלאות של החברה (להלן ביחד: "הקבוצה"), נכון ליום 30 בספטמבר 2023 (להלן: "מועד הדוח" או "מועד דוח הדירקטוריון"), והתוצאות הכספיות של הקבוצה, לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (להלן: "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות.

היקפו של דו"ח הדירקטוריון, לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023, הינו מצומצם והוא נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי גם הדוח התקופתי השנתי של החברה לשנת 2022 שפורסם ביום 31 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-032380) (להלן: "הדוח התקופתי") ואין בו חזרה על מה שנכלל בדו"ח התקופתי.

במסגרת דוח הדירקטוריון לא נכללה התייחסות לעניינים שאינם נוגעים לקבוצה או שלדעת החברה אינם מהותיים או שאין בהעדרם כדי לפגום בהבנת מצב ענייני החברה.

א. הסברי הדירקטוריון ביחס למצב עסקי החברה

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

החברה הוקמה והתאגדה בישראל ביום 8 בדצמבר 2014 כחברה פרטית מוגבלת במניות, בשם הילה מגדלי משרדים רעננה בע"מ, וביום 22 ביוני 2020 שונה שם החברה לשמה הנוכחי.

החברה הוקמה על ידי מר רפאל אלאוף (70%) ועל ידי מר ישראל קלר (30%), שהינם בעלי ניסיון של מעל 24 שנים בייזום והקמה של פרויקטי נדל"ן לעסקים, תעשייה, משרדים ומגורים בארץ ובחול, ומר קלר הינו בעל ניסיון וותק של 40 שנה בהנדסה אזרחית עם התמחות בביסוס וייעוץ קרקע. ה"ה אלאוף וקלר מחזיקים במניות החברה באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ושליטתם.

נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל ובאנגליה. במסגרת תחום הנדל"ן המניב, עוסקת הקבוצה ב: (1) השכרה, ניהול ואחזקה של נכסים מניבים המושכרים למשרדים ותעשייה; (2) בייזום ופיתוח של מקרקעין בתל-אביב וברעננה שבבעלות החברה ואשר עליהם החברה מקימה בית מלון ובניין משרדים ומסחר; (3) בהשכרה של נכס מניב באנגליה. כמו כן, החל משנת 2023, החלה החברה לפעול בייזום נדל"ן למגורים בשני פרויקטי תמ"א 38/2.

נכון לתאריך הדוח, החברה פועלת בישראל, ללא התמקדות באזור גאוגרפי מסוים, ובאנגליה, וכן היא פועלת להרחיב את פעילותה גם לארה"ב. לפרטים נוספים אודות עסקי החברה, תחומי פעילותה, הסביבה העסקית והשפעתה על פעילות החברה, ראו גם פרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי.

2. אירועים שאירעו במהלך תקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן - מידע כאמור מובא גם על

דרך ההפניה

בהתאם להוראות תקנה 39א' לתקנות, להלן השינויים ו/או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן, בעניינים שהחברה נדרשת בתיאור שלהם במסגרת דוח הדירקטוריון של החברה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח זה כולל רק מידע אשר, לדעת החברה, מהווה מידע מהותי, אך יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה גם תיאור מפורט מהנדרש, שאינו מהותי בהכרח:

2.1. ביום 16 בינואר 2023, חתמה החברה על הסכם עם הילה התחדשות עירונית ובעלי

השליטה בחברה, לפיו כנגד העברת מלוא מניות הילה התחדשות עירונית לחברה על ידי בעלי השליטה בחברה, תוקצנה לבעלי השליטה כאמור מניות של החברה, לפי סעיף 104 לפקודת מס הכנסה. הילה התחדשות עירונית הינה חברה פרטית שבבעלותה זכויות לביצוע שני פרויקטים להתחדשות עירונית בהתאם להוראות תמ"א 2/38, האחד ברחוב סירקין 23 בהרצליה והשני ברחוב הרצוג 10 בהרצליה ("הפרויקטים בהרצליה"). לפרטים נוספים ראה באור 3.א.1. לדוחות הכספיים לשנת 2022, דוח מידי מיום 27 בדצמבר 2022 (מס' אסמכתא 123285-01-2022) וכן באור 7א לדוחות הכספיים ליום 30.9.2023 המצורפים.

ביום 29 ביוני 2023, אישר דירקטוריון החברה את שינוי הייעוד של כלל דירות היזם בשני פרויקטי התמ"א המנוהלים ומוקמים על ידי הילה התחדשות עירונית, מדירות להשכרה (נדל"ן להשקעה) לדירות למכירה (מלאי). לצורך המעבר מנדל"ן להשקעה למלאי, הוערכו הדירות לפי שוויין ההוגן במועד השינוי. בעקבות החלטה זאת, לחברה נוצר מגזרי דיווח נוסף - מגזר ייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי תמ"א 38 - במסגרת פעילות זו, הקבוצה, באמצעות חברה בת בשליטה, יוזמת פרויקטים של הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים חדשים ובהם דירות חדשות עבור בעלי הזכויות במקרקעין, בתוספת יחידות דיור לשיווק על ידי היזם. יובהר כי נכון למועד הדוח לפרויקטי תמ"א 38 כאמור היתרי בניה אך בתקופת הדוח טרם נחתמו הסכמי ליווי וטרם נמכרו דירות בפרויקטים, באופן שבתקופת הדוח פעילות זו כאמור לא היתה מהותית לחברה (לפרטים נוספים אודות מגזרי הדיווח של החברה, ראה באור 9 לדוחות הכספיים המצורפים).

ביום 20.12.2023 הילה התחדשות עירונית התקשרה בהסכמי מימון בקשר עם הפרויקטים בהרצליה. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 21.12.2023 (מס' אסמכתא 2023-01-115129).

2.2. א. ביום 24 בינואר 2023, חתמה החברה, באמצעות חברה המוחזקת ע"י בעל השליטה רפאל אלאוף, בנאמנות עבור החברה, על הסכם לרכישת בניין משרדים בעיר נורת'המפטון, באנגליה (בסעיף זה: "**בניין המשרדים**"). בניין המשרדים ממוקם ובנוי על שטח של כ- SQFT 22,500, הכולל 3 קומות (כולל קומת קרקע) ובתוספת שטח לא בנוי של כ- SQFT 27,000, הכולל 111 מקומות חניה. התמורה עבור הנכס עמדה על סך של 2,750 אלפי ליש"ט (נכון למועד הדוח - כ- 13 מיליון ש"ח) (לא כולל מס רכישה, דמי תיווך והוצאות נלוות). למועד הדוח, התמורה שולמה במלואה, והחל מיום 24 במרץ 2023 החלה לקבל דמי שכירות בגין בניין המשרדים. בניין המשרדים מושכר במלואו לחברת REGUS (בסעיף זה: "**השוכרת**"), אשר בחודש אוקטובר 2019 חידשה את הסכם השכירות לתקופה של 12 שנים נוספות, בדמי שכירות שנתיים המורכבים מדמי שכירות שנתיים קבועים בסך של 252 אלפי ליש"ט ודמי שכירות שנתיים נוספים מותנים בהיקף ההכנסות. בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023, דמי השכירות הנוספים הסתכמו בסך של כ-34 אלפי ליש"ט. למיטב ידיעת החברה, REGUS הינה חברה שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה בלונדון, העוסקת בהחזקה והשכרה של מרחבי עבודה. IWG, חברת האם של השוכרת, שגם ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה בלונדון, ושלמיטב ידיעת החברה הינה הגדולה בעולם בתחום חללי העבודה, ערבה להבטחת התחייבות השוכרת על פי הסכם השכירות בינה ובין החברה, לרבות בקשר עם תשלום דמי השכירות. לפירוט נוסף ראה דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 19 בינואר 2023 (אסמכתא : 2023-01-008050).

ב. ביום 24 למרץ 2023, חתמה הילה נורת'המפטון על הסכם עם מוסד פיננסי באנגליה לקבלת הלוואה בסך כולל של כ- 1,756 אלפי ליש"ט (כ-8,219 אלפי ש"ח נכון למועד הדוח), בריבית חודשית של 2%, לפירעון ביום 14 במרץ 2024. ההלוואה שימשה את החברה לתשלום על חשבון תמורת הנכס באנגליה. להבטחת הלוואה כאמור, שעבדה החברה למוסד הפיננסי האמור את הנכס וכן בעל השליטה בחברה העניק ערבות אישית. לפרטים נוספים ראה באור 7 בדוחות הכספיים המצורפים.

ג. ביום 27 באפריל 2023, חתמה הילה נורת'המפטון על הסכם הלוואה עם LLOYDS BANK לקבלת הלוואה בסך של כ- 1,419 אלפי ליש"ט, למשיכה עד ליום 21 באוקטובר 2023. ההלוואה תישא שיעור ריבית של סוגיה +2.99%, והיא תיפרע על פני תקופה של 60 חודשים ממועד העמדתה לחברה, לפי תשלומי ריבית וקרן חודשיים. נכון למועד הדוח, החברה קיבלה אורכה מ-LLOYDS BANK לנטילת הלוואה עד ליום 31 בדצמבר 2023. בכוונת החברה להשתמש בהלוואה זאת, כשזאת תתקבל, לצורך פירעון והחלפה של הלוואה בסעיף 2.2' לעיל. ראה גם באור 7 לדוחות הכספיים המצורפים.

2.3. ביום 12 בפברואר 2023, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו באופן עקרוני את התקשרות החברה עם תאגידיים הרשומים בארה"ב שהינם בבעלות בעלי השליטה בחברה, בהסכמים לרכישה של 17 מגרשים בשטח כולל של 149,785 sqft המיועדים לבנייה, הממוקמים בשכונות בוורלי הילס והוליווד הילס בלוס אנג'לס, קליפורניה, ארצות הברית (להלן: "המגרשים"), זאת כנגד הקצאת מניות של החברה לבעלי השליטה. ההקצאה האמורה לא תשנה את שעורי אחזקות בעלי השליטה במניות החברה. האזור האמור נחשב לאזור יוקרה ונחשב כאחד מהאזורים המבוקשים ביותר בלוס אנג'לס. ייעוד המגרשים הינו לבנייה של 11 וילות צמודות קרקע בשטח כולל של 50,883 sqft. בכוונת החברה לבנות על המגרשים וילות מפוארות למטרת השכרה. על פי ההסכמות עם בעלי השליטה, הנכסים האמורים יועברו לידי החברה ביחד עם ההתחייבויות בגין הלוואות בעלים של בעלי השליטה. על פי הערכת שמאי חיצוני ובלתי תלוי, שווים ההוגן של המגרשים, נכון ליום 31 באוגוסט 2023, הסתכם לסך של כ- 14,650 אלפי דולר ארה"ב. המגרשים מוחזקים על ידי בעלי השליטה באמצעות חברות ייעודיות (SPV) הרשומות בארה"ב. בעלי השליטה רכשו את המגרשים בהון עצמי שכנגדו הונפקו לבעלי השליטה שטרי הון, כאשר ביחס למספר קטן מהמגרשים, מימון הרכישה נעשה בהשתתפות של צדדים שלישיים. לפיכך, ביחס לאותם מגרשים שנרכשו בהשתתפות צדדים שלישיים במימון, החברה תחלוק עם אותם צדדים שלישיים רווחים שינבעו לה מפיתוח או מכירת מגרשים אלה ובתשואה שנתית קבועה (ראה דוח מיידי מיום 13 בפברואר 2023, מספר אסמכתא 01-2023-014233). ביום 23 באוגוסט 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את ההסדר לפיו מממנת החברה את ההוצאות הכרוכות בקבלת היתרי הבנייה להקמת המבנים על המגרשים, זאת עד לסך כולל של 4 מיליון ש"ח (ראה ביאור 7.ג. לדוחות

הכספיים המצורפים). בהתאם לכך, בתקופת הדו"ח החברה שילמה למימון על חשבון הוצאות אלה סכום של כ-2.3 מיליון ש"ח.

נכון לתאריך הדוח, טרם הועברו מניות החברות בעלות המגרשים על שם החברה.

2.4. ביום 13 בספטמבר 2023 התקשרה החברה, באמצעות בעלי השליטה בה, בהסכם למכירת אחד מהמגרשים המתוארים בסעיף 2.3 לעיל לרוכש צד שלישי. מחיר המכירה עומד על סך של 275 אלפי דולר ארה"ב, והוא משקף מחיר העולה בשיעור של 10% מעל השווי שנקבע על ידי השמאי החיצוני. ביום 21 בנובמבר 2023 התנאים המוקדמים לעסקה הושלמו ונחתמו שטרי העברת הבעלות ("GRANT DEED") כאשר לרוכש ישנם 60 יום ממועד זה להשלים את הרכישה.

2.5. ביום 7 ביוני 2023, מעלות מניבים חתמה על הסכם המכר עם חברת ג.ל.ו. אינטרנשיונל ("ג.ל.ו."), למכירת זכויותיה במקרקעין בשטח של כ-5 דונם במעלות תרשיחא, עליו בנוי מבנה תעשייה ("הנכס") המושכר לג.ל.ו. בהתאם להסכם המכר, ג.ל.ו. שילמה תמורת הנכס סך של 9,500 אלפי ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה בסך של כ-1,086 אלפי ש"ח. נכון למועד הדוח התמורה שולמה במלואה והנכס הועבר לבעלות ג.ל.ו. לפירוט נוסף ראו דיווחי החברה מימים 25.12.2022, 28.3.2023, 24.5.2023 ו- 8.6.2024 (מס' אסמכתא 2022-01-122160, 2023-01-122160, 2023-01-047587 ו- 2023-01-054160, בהתאמה).

2.6. בהמשך לאמור בבאור 8.ה.22 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר עסקה עם בעלי השליטה בחברה, להעברת בעלות במניות ארץ דן, אשר מחזיקה בנכס מניב במרכז המסחרי נחלת יצחק-אלעד כמפורט באותו באור, ביום 1 בפברואר 2023, נטלה ארץ דן הלוואת גישור בסך של 8 מיליוני ש"ח הנושאת ריבית קבועה בשיעור שנתי של 10%, לפירעון בתשלום אחד ביום 2 באוגוסט 2023, כאשר לארץ דן אופציה לדחות את מועד הפירעון ב-6 חודשים נוספים. במהלך הרבעון, ארץ דן מימשה את אופציית ההארכה באופן שההלוואה תיפרע עד יום 2 בפברואר 2024. מזומנים שהתקבלו בגין הלוואה זו הועברו לחברה והקטינו את יתרת החייבים בגין עסקה עם בעלי השליטה המוצגים בדוח על המצב הכספי. לחברה אין התחייבות כלפי הגוף המלווה בגין הלוואת הגישור.

ביום 28 בספטמבר 2023 נחתם ההסכם להעברת מלוא מניות ארץ דן לחברה והושלמה העסקה. ראה גם באור 7.ח לדוחות הכספיים המצורפים.

2.7. ביום 31.5.2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הסדר מסגרת בין החברה לבין הלה או.פי. בע"מ, חברה פרטית בבעלות ושליטת מר אלאוף, בעל שליטה בחברה ("או.פי."), לפיו או.פי. תבצע בשם החברה ועל פי הוראותיה תשלומים לספקים ונותני שירותים לחברה וחברות בת שלה במסגרת פעילותן השוטפת והרגילה. הסכומים מוחזרים לאו.פי. ללא כל תמורה ו/או תוספת לאו.פי.

- 2.8. ביום 29 ביוני 2023 חדל משרד רואי החשבון עמית חלפון ושות' מלכהן בתפקיד רואה החשבון המבקר של החברה (לפירוט ראה דיווח מיידי מיום 2 ביולי 2023 (אסמכתא 2023-01-073080)) ובאותו מועד החל משרד רואי החשבון זיו האפט (BDO) לכהן בתפקיד רואה החשבון המבקר של החברה (לפירוט ראה דיווח מיידי מיום 2 ביולי 2023, אסמכתא 2023-01-073086).
- 2.9. בהמשך לאמור בבאור 22(6) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022, ביום 29 ביוני 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הארכת הלוואה קיימת של בעל השליטה עד ליום 30.6.2024 והגדלת מסגרת הלוואה לבעל השליטה של 3 מיליון ש"ח. במהלך הרבעון השני של שנת 2023 נמשכו סכומים נוספים בסך כולל של 2.1 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה הנוספת") כך שליום 30 ביוני 2023 עמדה יתרת החוב של בעל השליטה על סכום כולל של 5.1 מיליון ש"ח. ביום 23 באוגוסט 2023, ועדת הביקורת ולאחריה דירקטוריון החברה החליטו כי ההלוואה הנוספת תפרע לא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2023. ביום 30 בספטמבר 2023, עמדה יתרת בעל השליטה על סך של כ-4.2 מיליון ש"ח. לאחר תקופת הדוח, ההלוואה הנוספת נפרעה במלואה באופן שלמועד פרסום דוח זה, יתרת הלוואת בעל השליטה עומדת על סך של כ-2.9 מיליון ש"ח.
- 2.10. ביום 20 ביולי 2023, פרעה הילה מבני תעשייה את כלל הלוואותיה אשר התקבלו מבנק מרכנתיל ונטלה שתי הלוואות חדשות תחתן, האחת על סך של 3,960 אלפי ש"ח לפי תשלומי קרן וריבית חודשיים והשנייה על סך של 26,240 אלפי ש"ח לפי תשלומי ריבית חודשיים וקרן בסוף התקופה. שתי הלוואות פרוסות לתקופה של 60 חודשים המתחילה ביום 20 ביולי 2023, בתנאי ריבית פריים +1.7%.
- 2.11. ביום 23 ביולי 2023 התקיימה אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), אשר זומנה על ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב, כמתחייב על ידי תנאי שטר הנאמנות, שבה אושרר מינוי הנאמן לתקופה המסתיימת במועד פירעון המלא והסופי של אגרות החוב (סדרה א') של החברה.
- 2.12. ביום 30 ביולי 2023, התקיים פרום מהנדס העיר ת"א במהלכו נדון אישור זכויות הבניה הנוספות לשלב ב' של בניית המלון ברחוב התעשייה בת"א, כאשר הומלץ לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית, בכפוף לקיום תנאים משלימים.
- 2.13. ביום 1 באוגוסט 2023, הגישה החברה לרשות ניירות ערך בקשה להארכת תוקף תשקיף המדף שנכלל במסגרת התשקיף שפרסמה החברה ביום 29 בנובמבר 2020. ביום 14 באוגוסט 2023 אישרה רשות ניירות ערך את ההארכה עד ליום 18 בינואר 2024.
- 2.14. ביום 20 בדצמבר, 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הארכת כהונתו של מר יגאל יוסף כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת נוספת (שניה) בת 3 שנים.

החודשים הראשונים של שנת 2023 התאפיינו בעיקר בהמשך צעדי הריסון והצמצום המוניטרי של מרבית הבנקים המרכזיים בעולם, על רקע סביבת האינפלציה הגבוהה. הנתונים הכלכליים שהצטברו עד למועד פרסום דוח זה מצביעים ברובם על האטת צמיחת הכלכלה העולמית בתחילת שנת 2023, אך במקביל על המשך שוק תעסוקה הדוק יחסית. עם זאת, התאוששות שרשראות הייצור והאספקה תומכת בהתמתנות האינפלציה של מוצרים מיובאים במדינות רבות, לרבות בישראל.

מתחילת שנת 2023 ועד למועד פרסום דוח זה, העלה בנק ישראל את הריבית המוניטרית ב-1.50%, לרמה של 4.75%. במהלך חודש ינואר 2023 החלה הממשלה בישראל לקדם תכנית לביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט ("הרפורמה המשפטית"). השינויים המוצעים עוררו מחלוקות וביקורות נרחבות, ועל פי הערכות מסוימות, שקיבלו ביטוי, בין היתר, בהתבטאויות פומביות של חברות דירוג האשראי ובתי השקעות, שינויים אלו, ככל שיקודמו, עלולים להשפיע לרעה על איתנות המשק והכלכלה בישראל, על עלות מקורות הגיוס, על דירוג האשראי של המשק הישראלי ועוד. מתחילת שנת 2023 נרשמה עלייה מסוימת במרווח התשואות של אג"ח דולרי של ממשלת ישראל ביחס לאג"ח של ארה"ב, לצד היחלשות השקל וביצועי חסר משמעותיים של שוק המניות המקומי ביחס לארה"ב ואירופה. בשלב זה אין ביכולתה של החברה לאמוד את ההשפעות האמורות על פעילותה ככל ותהיינה.

בחודש אפריל 2023 חברת הדירוג הבינלאומית מודיס הורידה את תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל מחיובית ליציבה ובחודש יולי 2023 אף פרסמה דוח חריג על ישראל, במסגרתו ציינה כי לרפורמה המשפטית והחקיקה שמובילה ממשלת ישראל עלולות להיות השלכות שליליות על כלכלת ישראל.

ביום 24 באוקטובר 2023 חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P Global Ratings הודיעה על אשרור דירוג האשראי של מדינת ישראל, ברמת של AA-, וזאת לצד שינוי תחזית הדירוג מ-"יציבה" ל-"שלילית" וזאת לאור ההרעה המשמעותית בסיכונים הגיאופוליטיים והביטחוניים איתם מתמודדת מדינת ישראל.

מתחילת שנת 2023 נרשמה עלייה במרווח התשואות של אג"ח דולרי של ממשלת ישראל ביחס לאג"ח של ארה"ב, לצד היחלשות השקל וביצועי חסר משמעותיים של שוק המניות המקומי ביחס לארה"ב ואירופה. בנוסף, מתחילתה של שנת 2023, שוק ההון בישראל מתאפיין בתנודתיות גבוהה.

בתחזית המקרו כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש אוקטובר 2023¹ ("התחזית המעודכנת") שגובשה בעיצומה של המלחמה, צוין כי ערב פרוץ המלחמה, רמת הפעילות הייתה גבוהה מהערכתה בתחזית הקודמת ביולי 2023. בהתאם לתחזית המעודכנת, שהביאה בחשבון את השפעותיה החזויות של המלחמה, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2023 בשיעור של 2.3% ובכך - 2.8% בשנת 2024 (בהשוואה לצמיחה של 3% בכל אחת מהשנים בתחזית הקודמת מיולי 2023). על פי התחזית המעודכנת, שיעור האינפלציה השנתי צפוי לעמוד על כ- 3.5% בשנת 2023, ובשנת 2024 הוא צפוי לעמוד על כ- 2.5%. על פי התחזית, הריבית המוניטרית בישראל צפויה לעמוד על 4.25%-4% בעוד שנה. כמו כן, מציינים בתחזית כי היא מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, בין היתר על רקע אי ודאות בנוגע למשך, היקף ואופי המלחמה, ובבסיסה של התחזית הערכה לגבי העלויות הכלכליות של המלחמה על בסיס הנתונים הקיימים עד עתה, וזאת בהנחה שחלקה הארי של הלחימה יתרכז בחזית הדרומית.

השפעת המלחמה על פעילותה של החברה

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") שהתרחבה ללחימה גם בגבול הצפון.

עם הכרזת הממשלה על מצב מלחמה, הוכרז גיוס מילואים נרחב, אנשים פונו מבתיהם, מקומות עבודה הושבתו ועובדים הוצאו לחל"ת על ידי מעסיקים. במקביל, כאמור, התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבול הצפון מול ארגון הטרור חיזבאללה. כתוצאה מהמלחמה חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית והעסקית בישראל. המצב הבטחוני גרם בין היתר לשיבוש בשרשרת האספקה והייצור, לירידה בהיקף התחבורה הארצית, למחסור בכוח אדם, לעליה בשער של מטבעות זרים ביחס לשקל, לסגירה זמנית של עסקים, הגבלות על התכנסות, פגיעה במערכות החינוך ובמוסדות להשכלה גבוהה, ביטולי טיסות רבות ושיתוק תעשיית התיירות מחו"ל ותיירות הפנים, הגבלות על העסקת עובדים פלסטינאים בתחומי מדינת ישראל ועובדי בניין זרים רבים עזבו את הארץ. אי לכך, צפויה עליה בתשומות ובעלויות הבניה והרווחיות עלולה להישחק.

למלחמה השפעה על החברה במחסור עובדים בענף, מחסור בכ"א בשל גיוסי מילואים, חשיפה להתייקרות התשומות, הארכת לוחות הזמנים של הקמת הפרויקטים בבנייה ודחיית מועד הפעלתם, דחייה בקבלת היתרים ועיכוב בחתימת הסכמי שכירות. נכון למועד הדו"ח, בהכנסות של נכסי הנדל"ן המניב הפועלים של החברה לא חל שינוי בעקבות המלחמה. כמו כן, ישנה השפעה חיובית על נכסי הנדל"ן בארה"ב אשר הנהלת חברה פועלת להעבירם לחברה, בשל עליית שער הדולר.

¹ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אוקטובר 2023, זמינה באתר בנק ישראל בקישור : <https://www.boi.org.il/71392>

החברה ממשיכה לעקוב אחרי המצב באופן שוטף ומבצעת התאמות בפעילותה העסקית בהתאם להתפתחויות ובכלל זה על התקדמות הבנייה ועל הפער התזרימי שנוצר בחברה ואשר הנהלת החברה צופה כי תגשר עליו.

יובהר כי למועד זה אין ביכולתה של החברה לאמוד באופן מלא את היקף ההשפעה האמורה, בין היתר לאור אי הודאות ביחס למצב הביטחוני, למלחמה ולמשך התמשכותה וההשפעה על כלכלת ישראל בכלל. יחד עם זאת הנהלת החברה צופה כי בהינתן שמשך הלחימה לא יעלה על תקופה של כשלושה חודשים אזי השפעת המלחמה לא תהיה מהותית.

השפעת תנודות בשיעור האינפלציה

שיעור האינפלציה בישראל בשנים עשר החודשים שקדמו לחודש ספטמבר 2023 עמד על כ- 3.8%. יחד עם זאת, במשק הישראלי נמשכת פעילות כלכלית ערה ושוק העבודה מוסיף להיות הדוק. לאחר תקופת הדוח, בחודש אוקטובר 2023 חלה עלייה נוספת של 0.5% במדד המחירים לצרכן.

על פי התחזית המעודכנת, שיעור האינפלציה צפוי לעמוד בשנת 2023 על כ- 3.5%, ובשנת 2024 הוא צפוי לעמוד על כ- 2.5%. כמו כן, על פי התחזית, הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 4.00% - 4.25% בעוד שנה.

החברה נקטה במגוון צעדים לגידור הסיכון הגלום בעלייה בשיעורי האינפלציה באמצעות: (א) הצמדת דמי השכירות אשר משולמים לה על ידי שוכריה בנכס בצור יגאל וכן בנכס במעלות למדד המחירים לצרכן ו/או קביעת שיעור עלייה שנתי בדמי השכירות; וכן (ב) רכישה מבעוד מועד של חומרי גלם לבנייה במסגרת הקמת המלון המתוכנן בנכס בתל אביב, וביניהם, בטון וברזל.

נכון למועד הדוח, העלייה בשיעור האינפלציה לא השפיעה באופן מהותי על תוצאות פעילות החברה, לרבות על הכנסותיה (מניהול והשכרת נכסים) ו/או על מבנה העלויות שלה, לרבות עלויות חומרי גלם, כוח אדם ו/או ספקים. כמו כן, לאור הצעדים שנקטה החברה המפורטים לעיל, להערכת החברה, לעלייה בשיעור האינפלציה לא צפויה להיות השפעה מהותית על הכנסות החברה, מבנה העלויות שלה ו/או הרווח הגולמי שלה.

השפעת תנודות בשיעור הריבית

במהלך חודש מרץ 2022, הודיע הבנק המרכזי בארה"ב (The Federal Reserve) על העלאת הריבית בארה"ב בפעם הראשונה מאז דצמבר 2018. החל ממועד זה ונכון למועד פרסום הדוח, הבנק המרכזי בארה"ב הודיע על העלאות ריבית נוספות.

להעלאת הריבית כאמור היו השלכות גלובליות על שיעורי הריבית במדינות שונות בעולם, כך גם במדינת ישראל. מאז יום 11 באפריל 2022 העלה בנק ישראל, לאחר

שנים ארוכות מספר פעמים את שיעור הריבית בישראל ובהמשך הודיע כי צפויות העלאות ריבית נוספות.

נכון למועד פרסום הדוח, הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות אגרות חוב (סדרה א') אשר הנפיקה החברה לציבור בחודש ינואר 2021 ובהרחבת הסדרה בחודש אוקטובר 2022, בתמורה לסך כולל של כ-90 מיליון ש"ח (ברוטו), אשר שיעור הריבית בגינן נקבע במכרז על 3.5%, באמצעות אשראי בנקאי בסך כולל נכון לתאריך הדוח של כ-73 מיליון ש"ח, אשר שיעור הריבית בגינו משתנה וצמוד ל-Sonia /Prime ובאשראי חוץ בנקאי בסך כולל של 8 מ"ש"ח, אשר שיעור הריבית שלו קבוע בגובה 10%.

בהתאם לעדכון של מעריך השווי, נכון למועד הדוח, לעלייה בשיעור ריבית בנק ישראל אין השפעה על שווי נכסי החברה². בנוסף, לעלייה בשיעור ריבית בנק ישראל צפויה להיות השפעה מסוימת בהגדלת חלק מהוצאות המימון של החברה וכן על התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, ובהקשר לכך, החברה עשויה לנקוט במספר צעדים לצורך מיתון השפעת עליית שיעור הריבית כאמור, בין היתר, על ידי מחזור של הלוואות, ועל ידי כך הקטנה של שיעור הריבית ופריסת ההלוואות. בנוסף, החברה פעילה בשוקים באנגליה לרכישת נכסים עם תשואות גבוהות וריביות נמוכות יותר.

להערכת החברה לשינויים בשיעורי הריבית במשק לא צפויה להיות השפעה מהותית על שווי נכסי החברה.

כל הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, מבוססות, בין היתר, על ההנחה שלא תהיה התרחבות משמעותית נוספת במלחמה ובמגבלות על הפעילות הכלכלית בעקבותיה. יצוין, כי בתרחיש של הימשכות המלחמה ו/או עימות מלא בחזית בגבול הצפון (או בחזיתות נוספות) תוך השבתה משמעותית יותר של הפעילות במשק, עלולה להיות פגיעה נוספת בתוצאות החברה שלא הובאה בחשבון למועד זה. הערכות החברה אודות התוצאות הכספיות החזויות, לרבות הערכותיה בדבר ההשפעות האפשריות של הסביבה העסקית, לרבות של המלחמה, על פעילותה ועל תוצאותיה בעתיד מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), ומבוססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים שאין לחברה כל השפעה עליהם. ההערכות והאומדנים כאמור עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות הימשכות המלחמה, התפשטותה לזירות נוספות, עוצמתה, הנחיות ממשלת ישראל, היקף גיוס המילואים וקיומן של מגבלות על תעסוקה ותנועה במרחב הציבורי וכן עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית בארץ כתוצאה מכך.

² ראו לעניין זה סעיף 35(ג) בפרק א' לדוח התקופתי.

שימושים בתמורת ההנפקה

כאמור, התמורה נטו מהנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף הסתכמה בסך של כ- 83,710 אלפי ש"ח. השימושים שעשתה החברה מתוך התמורה נטו עד לתאריך הדוח הינם כדלקמן:

א. החזרי הלוואות לתאגידים בנקאיים: כ-28,399 אלפי ש"ח.

ב. תשלומי ריבית למחזיקי אגרות החוב ותשלומים לספקים כ-51,738 אלפי ש"ח.

ג. המצב הכספי של החברה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS").
 להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים של החברה על המצב הכספי של החברה ליום 30 בספטמבר 2023, לעומת התוצאות ליום 30 בספטמבר 2022 וליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח):

הסברי החברה	31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	30 ספטמבר (באלפי ש"ח)		נכסים
		2022	2023	
מזומנים ושווי מזומנים	3,337	4,413	1,616	מזומנים ושווי מזומנים
לפרטים אודות השינויים שחלו בתזרים המזומנים ושווי מזומנים למועד הדוח לעומת המועד המקביל אשתקד ולעומת 31 בדצמבר 2022, ראו גילוי בנושא תזרים המזומנים בסעיף ה' לדוח הדירקטוריון.				
הקיטון נובע ממשיכת כספים לצורך תשלומי ריבית אג"ח ותשלומים עבור בניית המלון בת"א.	14,324	17,179	7	פיקדון בנאמנות
	-	450	-	מזומן משועבד
יתרת המלאי נובעת מהשקעות ב-2 פרויקטי התמי"א בחברת הילה התחדשות עירונית שאוחדה לחברה החל מרבעון הראשון של שנת 2023.	-	-	5,850	מלאי בהקמה
הקיטון ביתרת החייבים נובע בעיקר מקבלת החזרי מע"מ בחברה.	2,335	2,152	1,570	חייבים ויתרות חובה
הקיטון לעומת היתרה בתקופה המקבילה אשתקד נובע ממקדמות על חשבון ברזל ובטון ששילמה החברה בעבור הנדל"ן להשקעה בתקופה המקבילה אשתקד.	-	921	-	הוצאות מראש לזמן קצר
הגידול במועד הדוח לעומת התקופות המקבילות נובע מסך של 1.1 משי"ח בגין איחוד חברת הילה התחדשות עירונית וכן מתשלומים ששלמו לחברות בבעלות בעל שליטה.	1,024	990	4,203	צדדים קשורים
	21,020	26,105	13,246	סה"כ נכסים שוטפים
יתרת הפיקדון כולל סכום של 3,150 אלפי ש"ח עבור כרית הביטחון בגין האג"ח.	3,150	3,938	3,566	פיקדון בנאמנות
השינוי ביתרת החייבים נובע מאיחוד חברת ארץ דן לחברה החל מרבעון שלישי 2023.	10,784	9,953	-	חייבים בגין עסקה עם בעלי שליטה
הקיטון נובע מביטול סך של כ-7 משי"ח עקב איחוד חברת הילה התחדשות עירונית, מביטול סך של כ-3 משי"ח עקב איחוד חברת ארץ דן וכן מגידול של 2.3 משי"ח עקב יתרת הלוואה מול ארה"ב לאור העברת כספים לצורך קידום היתרי בניה בפרויקטים, ראה ביאור ג.7. לדוח התקופתי.	10,408	10,241	2,296	צדדים קשורים
השינוי בין התקופות נובע מהערכת שווי שבוצעה לנכס בת"א ברבעון השני לשנת 2023, מהשקעות שנעשו במהלך התקופה וכן מאיחוד חברת הילה נורת'המפטון וארץ דן.	197,050	192,133	247,108	נדל"ן להשקעה
הקיטון ביתרת נובע מפירעון של הנכס הפיננסי עקב מכירת הנכס והשלמת העסקה במהלך הרבעון השלישי לשנת 2023.	10,840	10,995	-	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
	232,232	227,260	252,970	סה"כ נכסים לא שוטפים
	253,552	253,365	266,216	סה"כ נכסים

התחייבויות

היתרה משקפת הלוואות לזמן קצר. הגידול לעומת התקופות המקבילות נובע מסיווג הלוואות לז"ק אשר מועד פירעונן נמוך משנה ואשר החברה מתכוונת למחזר אותן בסמוך למועד פירעונן.	2,255	2,401	51,448	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
היתרה משקפת מחצית משווי האג"ח כולל ניכיון, אשר מועד פירעונו ב-09/2024.	-	-	43,596	אגרות חוב
היתרה משקפת תשלום מס בגין מכירת הנכס במעלות.	-	-	982	עתודה למס
הגידול ביתרת הספקים ונותני שירותים נובע בעיקר מתשלומים לספקים בקשר עם בניית המלון בת"א ושיפוץ הנכס של ארץ דן.	1,381	1,169	2,493	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
הגידול ביתרת הזכאים נובע בעיקר בגין תשלום למע"מ בקשר עם תקבולי מכירת הנכס במעלות ומהוצאות שלם בגין תשלומים לספקים עבור שיפוץ הנכס של ארץ דן.	1,953	1,070	3,709	זכאים ויתרות זכות
	5,589	4,640	102,228	סה"כ התחייבויות שוטפות
יתרת אגרות החוב מוצגת בדוחות הכספיים בניכוי יתרת ניכיון למועד הדוח הכספי. הקיטון נובע עקב סיווג מחצית מיתרת האג"ח לז"ק לאור מועד פירעונו.	85,619	85,109	43,596	אגרות חוב
היתרה משקפת הלוואות לזמן ארוך. הקיטון נובע מסיווג הלוואות להלוואות לזמן קצר עקב מועד פירעונן.	68,054	68,464	29,483	הלוואות מתאגידים בנקאיים
הקיטון בפיקדונות נובע עקב איחוד פקדונות לז"א ולז"ק לפי ההנחה כי השוכרים יכולים לצאת מהחווה בז"ק.	103	124	-	פיקדונות מלקוחות
הגידול למועד הדוח לעומת המועד המקביל אשתקד נובע מריבית שנצברה בגין התקופה.	10,144	9,984	10,638	שטרי הון
השינוי ביתרת העתודה למס נובע בעיקרו משינוי ביתרת הנדליין להשקעה כפי שהיא מופיעה בספרים לבין היתרה המוכרת לצרכי מס.	16,653	17,116	15,303	עתודה למס
	180,573	180,797	99,020	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	186,162	185,437	201,248	סה"כ התחייבויות
השינוי נובע מרווח לתקופה ומקיטון בסך 923 אש"ח בגין איחוד חברת הילה התחדשות עירונית לחברה ומקיטון בסך של כ- 2.2 מש"ח בעקבות איחוד ארץ דן לחברה.	67,090	67,928	64,968	סה"כ הון
	253,252	253,365	266,216	סה"כ התחייבויות והון

ג. תוצאות הפעילות העסקית של החברה

הסברי החברה	31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (באלפי ש"ח)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (באלפי ש"ח)		
		2022	2023	2022	2023	
הגידול בהכנסות נובע מגידול בתפוסה בנכס בצור יגאל בתקופת הדוח, מהצמדת המדד למחירי השכירות וכן מאיחוד חברת הילה נורת'המפטון.	2,988	705	1,235	2,238	3,499	הכנסות מניהול והשכרת נכסים
אין שינוי מהותי בין התקופות	(340)	(67)	(63)	(323)	(339)	עלות המכר
	2,648	638	1,172	1,915	3,160	רווח גולמי
השינוי ביתרה נובע משערך הנכס בת"א ברבעון השני של שנת 2023 ומעלויות רכישה של חברת הילה נורת'המפטון בסך 1.1 מ"ח.	(2,496)	(970)*	-	(2,682)*	6,958	רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לרבות עלויות עסקה ברכישת נכסי נדל"ן
היתרה נובעת מהשקעה במניות ארץ. דן ראה גם ביאור ח.7 לדוח התקופתי.	-	-	(2,222)	-	(2,222)	הוצאות אחרות
	(30)	(24)	-	(30)	(7)	הוצאות מכירה ושיווק
הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות למועד הדוח לעומת המועד המקביל אשתקד, נובע בעיקרו מגידול בשירותים מקצועיים ומהגדלת דמי הניהול עקב גידול בפעילות העסקית.	(2,982)	(678)	(1,205)	(1,952)	(3,642)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(2,860)	(1,034)	(2,255)	(2,749)	4,247	רווח (הפסד) תפעולי
הגידול בהכנסות המימון בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בהכנסות ריבית בגין יתרות בין-חברתיות ובשינוי בשווי ההוגן של הנכס הפיננסי (הנכס במעלות) עקב מכירתו.	1,237	395	319	948	1,434	הכנסות מימון
הגידול בהוצאות מימון נובע בעיקרו מהוצאות ריבית על האג"ח, מהגדלת היקף האשראי של החברה ומעליית הריבית במשק.	(5,845)	(1,633)*	(2,881)	(4,373)*	(7,510)	הוצאות מימון
	4,167	(1,238)	(2,562)	(3,425)	(6,076)	הוצאות מימון, נטו
	(7,477)	(2,272)	(4,817)	(6,174)	(1,829)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
	3,362	901	1,327	2,897	625	הכנסות (הוצאות) מס
	(4,115)	(1,371)	(3,490)	(3,277)	(1,204)	רווח (הפסד) לתקופה
	-	-	43	-	5	רווח (הפסד) כולל אחר
	(4,115)	(1,371)	(3,447)	(3,277)	(1,199)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 3.1 לדוח התקופתי

ד. נזילות

1. החברה מוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים ו/או מסגרות אשראי על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע ו/או התרחבות המלחמה.

2. גילוי לפי תקנה 10(ב)(14) לתקנות

דירקטוריון החברה בחן את הקריטריונים בנוגע לסימני אזהרה בנוגע לחברה, כמפורט בתקנות, ומצא כי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתאריך הדוח וכן במידע הכספי הנפרד בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ("דוח סולוי"), קיים בחברה, נכון לתאריך הדוח, הון חוזר שלילי.

לאור האמור, בחן דירקטוריון החברה אם אין באמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. במועד אישור הדוחות הכספיים קבע דירקטוריון החברה כי אין בהון החוזר השלילי כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, ואין צורך בצירוף תזרים מזומנים חזוי, זאת לאור כך שלחברה יש זמינות ונגישות למקורות אשראי ומימון, ובכלל זה הלוואות מבנקים או מאחרים, גיוס אפשרי נוסף של אגרות חוב (בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב). בדבר ביצוע מחזור הלוואות וקבלת הלוואות חדשות, ראה באור 7.ט"ז בדוחות הכספיים ליום 31.12.2022. בהתאם לכך, דירקטוריון החברה מעריך כי אין בקיומם של סימני האזהרה, כמפורט לעיל, כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, ואין צורך בצירוף תזרים מזומנים חזוי.

האמור לעיל ביחס להערכת דירקטוריון החברה מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו תלויה, בין היתר, בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות שינויים במצבו של ענף הנדל"ן, יכולת השגת המימון הנדרש לפעילות החברה, הצלחת החברה להשלים את הפרויקטים השונים, ועוד. לאור האמור לעיל, המידע כאמור יכול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהותית מהאמור לעיל.

ה. תזרים המזומנים

נכון ליום 30 בספטמבר 2023, יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה הסתכמו לסכום של כ-1,616 אלפי ש"ח.

הסברי החברה	לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (באלפי ש"ח)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (באלפי ש"ח)		
		2022	2023	2022	2023	
השינוי בתזרים מזומנים מפעילות שוטפת נובע בעיקר מגידול בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ומגידול בהוצאות המימון.	733	(1,307)	809	(1,383)	939	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימוש לפעילות) שוטפת
השינוי בתזרים המזומנים מפעילות השקעה נובע בעיקר ממימוש הנכס הפיננסי, מקיטון ביתרת החייבים בגין עסקת בעלי שליטה לאור איחוד חברת ארץ דן וכן מגידול בהשקעות בנדל"ן להשקעה לאור התקדמות הבנייה.	(10,641)	(1,468)	10,248	(8,838)	3,220	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות ששימוש לפעילות השקעה
השינוי בתזרים המזומנים מפעילות מימון נובע בעיקר מגידול בהוצאות הריבית ומחזור הלואות קיימות.	10,371	1,236	(12,600)	11,760	(5,880)	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות ששימוש לפעילות מימון
-	463	(1,539)	(1,543)	1,539	(1,721)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
-	2,874	5,952	3,159	2,874	3,337	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
-	3,337	4,413	1,616	4,413	1,616	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

ו. מקורות מימון

1. נכון למועד פרסום דוח הדירקטוריון, יתרת הלוואות (לרבות ריבית מצטברת) מהבנקים, מגופים חוץ בנקאיים ומשיכות יתר, הינה בסך של כ-80,931 אלפי ש"ח.
2. נכון למועד פרסום הדוח, הקבוצה מממנת את פעילותה באמצעות מקורות עצמאיים (הלוואות בעלים), אגרות חוב (סדרה א') אשר הנפיקה החברה לציבור וכן אשראי בנקאי וחוב בנקאי. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה א') שהשלימה החברה ביום 20 בינואר 2021, והרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') שהשלימה החברה ביום 5 באוקטובר 2021, ראה סעיף 24.7.1.4 בפרק א' לדוח התקופתי וסעיף ח' להלן.

ז. היבטי ממשל תאגידי

1. **מדיניות החברה בנושא תרומות:**
נכון למועד דוח זה לחברה אין מדיניות בנושא תרומות.
2. **דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית:**
נכון למועד דוח הדירקטוריון, לא חל שינוי ביחס לגילוי שניתן בדוח התקופתי בדבר דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים נוספים ראה סעיף ז.2 בפרק ב' לדוח התקופתי. מידע כאמור מובא על דרך ההפניה.
3. **דירקטורים בלתי תלויים:**
נכון למועד דוח הדירקטוריון, החברה לא אימצה בתקנון הוראות בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונח בסעיף 1 לתוספת הראשונה לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). בחברה מכהנים שלושה דירקטורים בלתי תלויים.
4. **גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה:**
נכון למועד דוח הדירקטוריון, לא חל שינוי ביחס לגילוי שניתן בדוח התקופתי בדבר המבקר הפנימי של החברה. לפרטים נוספים אודות המבקר הפנימי של החברה ראה סעיף ז.4 בפרק ב' לדוח התקופתי. מידע כאמור מובא על דרך ההפניה.
5. **גילוי בדבר מורשי חתימה בחברה:**
נכון למועד דוח הדירקטוריון, מר רפאל אלאוף מוגדר כמורשה חתימה עצמאי בחברה כהגדרת מושג זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

ח. פרטים בדבר אגרות חוב של החברה (באלפי ש"ח):

1. אגרות החוב (סדרה א')

אגרות חוב (סדרה א')	
20 בינואר 2021	מועד הנפקה ראשונה לציבור
4 באוקטובר 2021	מועד הרחבת סדרה
90,000,000	סך שווי ערך נקוב ³
90,000,000	סך שווי נקוב למועד הדוח
30 בספטמבר 2024	מועד תחילת פירעון הקרן
ריבית שנתית קבועה (לא צמודה) המשולמת בתשלומים חצי שנתיים	סוג הריבית
שיעור של 3.5%	ריבית נקובה במועד ההנפקה
ביום 30 בספטמבר וביום 31 במרץ של כ"א מהשנים 2021 עד 2025 (כולל), כאשר תשלום הריבית הראשונה היה ביום 30 בספטמבר 2021.	מועדי תשלום ריבית
2 תשלומים שווים ביום 30 בספטמבר 2024 וביום 31 במרץ 2025.	מועדי תשלום קרן
קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית אינן צמודות	סוג הצמדה
ללא	המרה
ללא	דירוג
כן. כמפורט בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות	זכות לבצע פדיון מוקדם
לא	ערבות לתשלום התחייבות
כן	האם הסדרה מהותית (סך התחייבות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח מהוות 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד)
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ממגדל אמות ביטוח ברחוב דרך מנחם בגין 48-46, תל אביב. טלפון: 03-6374354; פקס: 03-6374344	פרטי הנאמן
אגרות החוב (סדרה א') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי. לפרטים ראו סעיף 10 לשטר הנאמנות שצורף להודעה משלימה כנספח (ראו דיווח מיידי מיום 10 בינואר 2021,	עילות לפירעון מיידי

<u>אגרות חוב (סדרה א')</u>	
אסמכתא מס', 008046-01-2021 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "שטר הנאמנות").	
כן	האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות
לא	האם התקיימה עילה להעמדה לפירעון מיידי
לא	האם בוצעו פעולות שונות לטובת הנאמן
<p style="text-align: center;">התחייבות החברה לפירעון אגרות החוב מובטחת בשעבודים המפורטים להלן:</p> <p>(1) משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על הקרקע בתל אביב לרבות על הכנסות הקרקע בתל אביב (כהגדרתה בסעיף 5 לשטר הנאמנות).</p> <p>(2) משכנתא בדרגה שנייה וללא הגבלה בסכום על הקרקע ברעננה, לרבות על הכנסות הקרקע ברעננה (כהגדרתה בסעיף 5 לשטר הנאמנות).</p> <p>(3) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, לרבות כהמחאה על דרך השעבוד, על מלוא זכויות החברה (לרבות שטרי הון), שהעמידה החברה להילה מלוונות (לפרטים נוספים ר' סעיף 5 לשטר הנאמנות).</p> <p>(4) שעבוד צף על כל רכושה ו/או זכויותיה של חברת הילה מלוונות עם הגבלה בדבר יצירת שעבודים נוספים (להלן: "השעבוד הצף"). השעבוד הצף לא יחול על הסכם השכירות בגין הקרקע בתל אביב כמפורט בסעיף 5.2.1 לשטר הנאמנות.</p> <p>(5) חשבון הנאמנות כהגדרתו בשטר הנאמנות.</p>	

2. אמות מידה פיננסיות והתחייבויות פיננסיות נכון ליום 30.6.2023

יחס חוב לבטוחה			יחס חוב פיננסי נטו ל-cap			יחס הון עצמי מתואם למאזן			הון עצמי מתואם מינימאלי		
נכון ליום	סף מקסימלי להתאמת ריבית	סף מקסימלי לפירעון מוקדם	נכון ליום	סף מקסימלי להתאמת ריבית	סף מקסימלי לפירעון מוקדם	נכון ליום	סף מינימאלי להתאמת ריבית	סף מינימאלי לפירעון מוקדם	נכון ליום	סף מינימאלי להתאמת ריבית	סף מינימאלי לפירעון מוקדם
30.06.23	70%	75%	30.06.23	85%	90%	30.06.23	25%	22.5%	30.06.23	63.3 מ' ש"ח	45 מיליון ש"ח

3. אמות מידה פיננסיות והתחייבויות פיננסיות נוספות נכון ליום 30.09.23

יחס חוב לבטוחה			יחס חוב פיננסי נטו ל-cap			יחס הון עצמי מתואם למאזן			הון עצמי מתואם מינימאלי		
נכון ליום 30.09.23	סף מקסימלי להתאמת ריבית	סף מקסימלי לפירעון מוקדם	נכון ליום 30.09.23	סף מקסימלי להתאמת ריבית	סף מקסימלי לפירעון מוקדם	נכון ליום 30.09.23	סף מינימאלי להתאמת ריבית	סף מינימאלי לפירעון מוקדם	נכון ליום 30.09.23	סף מינימאלי להתאמת ריבית	סף מינימאלי לפירעון מוקדם
70.1%	70%	75%	70.22%	85%	90%	26%	22.5%	15%	69.1 מ' ש"ח	60 מיליון ש"ח	45 מיליון ש"ח

כמתואר לעיל, נכון ליום 30.9.2023 קיימת חריגה שאינה מהותית בהתניה של יחס החוב לבטוחה. בהתאם לסעיף 7.1.6 לשטר הנאמנות, שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') יותאם אם החברה תחרוג חריגה שאינה מהותית מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל, ואי עמידתה באיזו מהתחייבויותיה כאמור תמשך שני רבעונים עוקבים רצופים. נכון ליום 30.9.2023 לא התקיים תנאי זה ולפיכך לחריגה הלא מהותית כאמור לא תהייה השפעה על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א').

ט. אשראי בנקאי

נכון למועד הדוח, לחברה אשראי ממוסדות בנקאים וחוץ בנקאיים בהיקף כולל של 80,885 אלפי ש"ח.

להלן פירוט בדבר מקורות המימון ושיעורי הריבית שהחברה משלמת על ההלוואות המהותיות שלה נכון ליום 30 בספטמבר 2023 (באלפי ש"ח):

הלוואה	שיעור הריבית השנתית	מועד פירעון	יתרת הלוואה ליום 30 בספטמבר 2023 - באלפי ש"ח
החברה	פריים+2	22/05/2024	20,041
החברה	פריים+1.5	25/08/2024	13,908
החברה	פריים+1.5	07/06/2024	553
הילה מבני תעשייה (*)	פריים+1.7	20/7/2028	26,303
הילה מבני תעשייה (*)	פריים+1.7	20/07/2028	3,861
ארץ דן	ריבית שנתית קבועה 10%	02/02/2024	8,000
הילה נורת'המפטון	ריבית חודשית בגובה 2%	14/03/2024	8,219

* להילה מבני תעשייה קיימת התחייבות בלתי חוזרת כלפי הבנק לפיה היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין דמי השכירות השנתיים מהנכס בניכוי הוצאות תפעוליות (להלן: NOI), לא יעלה בכל עת על 9.5. נכון למועד הדוח, יחס החוב ל-NOI עומד על 9.4 והחברה עומדת באמות המידה הנדרשות.

יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת כוללת השקעות בסך של כ-1.6 מ"ש"ח לטובת בניית קומה נוספת בבניין אשר עתידות להניב שכ"ד נוסף של כ-0.5 מ"ש"ח בשנה.

י. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1. האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

האחראי לניהול סיכוני השוק בחברה הינו מנכ"ל החברה ויו"ר דירקטוריון החברה, מר רפאל אלאוף. לפרטים אודות כישוריו וניסיונו ראו תקנה 26 ו-26א לפרק ד' לדוח התקופתי.

2. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק ואופן מימושה

הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק מבוצעת על ידי דירקטוריון החברה. האחראי על הסיכונים בחברה בוחן את הצורך בעדכון חברי הדירקטוריון בקשר עם ניהול סיכוני שוק, ומעדכן את הדירקטוריון בכל אחת מהשיבות הרבעוניות בנוגע לסיכוני השוק, ככל שישנם, וכן מתקיים דיון בנושא בדירקטוריון החברה, כשמתעורר צורך נוכח שינויים מהותיים. נכון למועד פרסום דוח הדירקטוריון, לא חלו שינויים מהותיים במדיניות ניהול סיכוני השוק של החברה.

יא. גילוי בדבר הערכות שווי בתקופת הדוח ואודות מעריך השווי:

1. הערכות שווי מהותיות מאד ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נכסי הנדל"ן:

להערכות שווי מהותיות מאוד ביחס לקרקע ברעננה ולנכס בתל אביב, כהגדרת מונח זה בתקנות, אשר שימשו כבסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים לתקופת הדו"ח, ראו הערכות השווי המצורפות לדוח השנתי ולדוח התקופתי החצי שנתי, בהתאמה.

2. הערכות שווי מהותיות ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נכסי הנדל"ן:

הערכות שווי מהותיות, כהגדרת מונח זה בתקנות, אשר שימשו כבסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים לתקופת הדוח, נערכו ביחס לנכס בצור יגאל ולנכס בארץ דן. ביחס לנכס בצור יגאל נקבע כי אין צורך בשינוי ערכם של נתונים כאמור מלבד תוספת השקעות בנכס עבור מתקן חנייה. ביחס לנכס בארץ דן, בסיס קביעת הערכת השווי נקבע לפי שילוב בין שיטת העלות לשיטת היוון הכנסות. ראו גילוי טבלאי שלהלן:

ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה	מודל הערכה	קיומו של הסכם שיפוי בין החברה לבין מערך השווי	זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלוי בחברה	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות מקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	עיתוי הערכה	זיהוי נושא הערכה
הנכס הוערך בגישת ההשוואה, עפ"י זכויות הבנייה המאושרות בשלב א' בתוספת שווי הזכויות עפ"י התכנית המוצעת לרח"ק מקסימלי, בניכוי היטל	שווי נכס בשלב א' נקבע לפי גישת היוון ההכנסות ושווי הנכס בשלב ב' נקבע לפי גישת ההשוואה	לא קיים	זהות: חברת ז.כ.מחקר וסקרים (1989) בע"מ. השכלה: מעריך השווי סיים לימודי תואר ראשון במשפטים מהקריה האקדמית אונו, ובעל תואר שני בלימודים עירוניים,	ל.ר.	113,633	30.9.2023	נכס ברח' התעשיה 5-7, תל אביב, המוכר כגוש 7104 חלקות 54 ו-55.
				109,900	30.06.2023		
				97,582	31.03.2023		
				93,600	31.12.2022		

<p>השבחה צפוי דחייה לתקופה של 2.5 שנים עד מימוש. כמו כן, בשל משבר הקורונה, ניתן להצביע על אי ודאות במשק בכלל ובענף המלונאות בפרט, על כן ניתנה דחייה של שנה בשווי המשקפת את העלייה בסיכון ואי הוודאות נכון למועד ההערכה.</p>			<p>החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה ומדעי המדינה מהאוניברסיטה העברית י-ם, וכן בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שולחת הטכניון בתל אביב, בעל רישיון בשמאות מקרקעין, והתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות – משאב, נשר, אמות כלל וכדומה.</p> <p>ניסיון: מעריך השווי הועסק כשנה כמתמחה בשמאות מקרקעין במשרד זאב כהן, יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה, בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים, מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר ועדת השתלמויות של הלשכה, וכ-4 שנים יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר, חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים השמאית.</p> <p>השמאי נותן באופן שוטף חוות דעת במינויים שונים, הינו מאושר לתת חו"ד מקצועיות עבור חברות</p>	85,224	30.9.2022	
<p>שווי הנכס נערך בשני חלקים: (1) שווי זכויות בנייה זמינות (120% עיקרי); (2) בתוספת יתרת זכויות בנייה לאחר אישור תכנית בניין עיר בסמכות וועדה</p>	<p>שווי הנכס נקבע לפי גישת ההשוואה: מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. שומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה</p>	לא קיים	<p>המשפטים</p>	57,600	30.9.2023	<p>נכס ברח' דפנה 7, רעננה המוכר כגוש 7658, חלק מחלקה 135.</p>
				57,600	30.06.2023	
				57,600	31.03.2023	
				57,600	31.12.2022	

<p>מקומית (כמפורט). הובא בחשבון הפחתת אומדן היטל השבחה דחיה לאישור התוכנית תוספת הזכויות. לאור העובדה כי קיים הסכם שיתוף, לא נערכת הפחתה למושע.</p>	<p>רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה (להלן: "גישת ההשוואה"). ו- (2) שיטת החילוץ: חילוץ מרכיב הקרקע משווי מטר בנוי.</p>		<p>גדולות. במסגרת עבודתו עורך מעריך השווי שומות בהיקפים משמעותיים ומייעץ לגופים שלהלן: יועץ לחברת המלט – נשר, יועץ לקרן אייפקס ברכישות בזק ותנובה, יועץ לחברת תעבורה, עורך שומות לבתי משפט, יועץ לעיריית אילת בנושאי השבחות, לזוי תוכניות בניין עיר ורישום, יועץ לישרוטל מלונות. למעריך השווי אין תלות בחברה.</p>	<p>61,604</p>	<p>30.9.2022</p>	
---	---	--	---	---------------	------------------	--

ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה	מודל הערכה	קיטום של הסכם שיפוי בין החברה לבין מערך השווי	זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלוי בחברה	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות מקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	עיתוי הערכה	זיהוי נושא הערכה
שיעור ההיוון נקבע על 7.0% בהתאם להוראות השמאי הממשלתי הראשי ובהתאם לתשואות בנכסי השוואה המפורטים לעיל. כמו כן, השטחים שאינם תורמים להיתר הבנייה הוערכו בדחייה של שנה, וכן בהפחתת דמי שימוש לרמ"י עד להכשרתם. יתרת זכויות הבנייה הוערכו בדחייה של שנה עד לאישור התוכנית.	הנכס נקבע בגישת היוון ההכנסות – בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי כריקה ופנויה בהתאם לייעודה או רמת ניצולה הקיים, בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי) (להלן: "גישת היוון ההכנסות").	לא קיים			46,004	30.9.2023	נכס ברחוב צור 8 איזור התעשייה מצפה ספיר, צור יגאל, המוכר כגוש 8973 חלקה 12
					46,004	30.06.2023	
					45,800	31.03.2023	
					45,800	31.12.2022	
					45,305	30.9.2022	
שיעור היוון נקבע על 8% לשטחים פנויים ו-7.3% לשטחים מושכרים, בהתאם	השווי נקבע בשילוב גישת היוון הכנסות (60%) וגישת העלות (40%). בגישה היוון ההכנסות השווי נקבע על פי חוזי שכירות קיימים והיוון	לא קיים			17,000	30.9.2023	נכס ברחוב יהודה הנשיא 94, "מרכז נחלת"

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות מקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלוי בחברה	קיומו של הסכם שיפוי בין החברה לבין מערך השווי	מודל הערכה	ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה
יצחק", אלעד, המוכר כגוש 5700 חלקה 27 תת חלקה 41						ההכנסות הצפויות. לשטח הפנוי שטרם שוקק ניתן מקדם של חצי שנה לשיווק והופחתו יתרת עלויות בניה צפויות. בגישת העלות השווי נקבע לפי מחיר הרכישה, עלויות הבניה לשיפוץ והתאמה ותוספת מרכיב יזמות חלקי.	להוראות השמאי הממשלתי הראשי ובהתאם לשיעור התפוסה בנכס, ריבית המקובלת במשק, סיכון ופחת פיזי של המבנה.

לבקשת החברה, מעריך השווי, חברת ז.כ.מ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ, העריך את השווי של ארבעת נכסי החברה, בסך כולל של כ- 234,238 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2023 .

הערכות השווי כאמור התבקשו לצורך קביעת ערכם של נכסי החברה בדוחותיה הכספיים. הערכות השווי נחתמו ביום 27 בנובמבר 2023.

יצוין כי הערכות השווי האמורות הינן מהותיות / מהותיות מאוד, כהגדרת מונח זה בתקנות, ומהוות את הרוב המוחלט של נכסי החברה.

מעריך השווי שביצע את העבודה מטעם חברת ז.כ.מ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ הינו מר ארז כהן, בעל ניסיון בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים וגדולים מאלו של הנכסים שהוערכו על ידו בעבור החברה.

לפרטים נוספים בדבר מעריך השווי והערכות השווי, ראו הערכות השווי אשר מצורפות לדוח השנתי.

3. הערכת שווי ששימשה בסיס לקביעת ערכו של נכס פיננסי :

ההנחיות שלפיהן בוצעה ההערכה	מודל הערכה	זיהוי המערך ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלות בחברה	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים אם היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכה	שווי ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	עיתוי הערכה	זיהוי נושא הערכה
<p>(1) עסקת הלוואה מגובת נדל"ן מול תאגיד בנקאי הווה אומדן סביר לשיעור הריבית השוק לנכס, אשר משקפת את הסיכונים הגלומים בהלוואה מגובת נכס נדל"ן.</p> <p>(2) שיעורי הריבית מגובת נכס נדל"ן במסגרת הסכמי החברה מול בנקים יהיו דומים לשיעורי ריבים אותם יראה המוכר בהסכמים מול תאגידים בנקאיים.</p>	<p>הערכה בוצעה על פי גישת ההשוואה על בסיס עסקאות דומות.</p>	<p>זהות : מוטי אדרי, רו"ח. השכלה : B.A. בכלכלה וחסבונאות, אוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון מוסמך. ניסיון : בעל ניסיון נרחב, הן בשירות לקוחות ציבוריים בארה"ב ובישראל והן בשירות חברות פרטיות. כמו כן, מוטי כיהן במשך 6 שנים כמנ"ר במחלקה הכלכלית במשרד רו"ח קסלמן וקסלמן (PWC). ניסיונו כולל ניהול פרויקטים ועבודות מחקר בתחומי הייעוץ הפיננסי והאסטרטגי, עריכת חוות דעת מומחה, הכנת עבודות כלכליות בתחומי מדיניות ציבורית ורגולציה, הערכת חברות והכנת תכניות עסקיות. בנוסף, צבר ניסיון רב כמנהל פרויקטים וכיועץ בכיר בצוות הערכות שווי וליווי עסקאות הון סיכון ב-PwC San Francisco. מומחה במימון ובאסטרטגיה של חברות הזנק. סייע ליזמים וחברות במו"מ בקשר עם השקעות, M&A, הסכמים מסחריים ומכרזים בסוגיות של בניית חוזים, מנגנוני עסקה, ובדיקות כדאיות כלכלית.</p>	<p>ל.ר.</p>	<p>- (**) 9,222 (*) 10,711 10,840 10,995</p>	<p>30.09.2023 30.06.2023 31.03.2023 31.12.2022 30.9.2022</p>	<p>נכס באזור תעשייה מעלות תרשיחא, המוכר כגוש 18378 חלקה 51</p>

ההנחיות שלפיהן בוצעה ההערכה	מודל הערכה	זיהוי המעריך ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלות בחברה	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים אם היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכה	שווי ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	עיתוי הערכה	זיהוי נושא הערכה
		בנוסף, בעל ניסיון רב בגיבוש מודל עסקיים והכנת תכניות עסקיות עבור חברות מובילות במשק הישראלי בעיקר בתחום הביטוח, אנרגיה מתחדשת, לוגיסטיקה ותשתיות תקשורת. בעל ניסיון רב במתן שירותי ייעוץ לחברות במגוון תחומים כגון: תעשייה, אנרגיה, נדל"ן, תשתיות, שירותי בריאות, הייטק, תשתיות, תקשורת, ביטוח, מוסדות פיננסיים וקמעונאות.				

(*¹) ביום 30.06.2023 הנכס עמד על מחיר המכירה בניכוי מקדמה שהתקבלה.

(*²) ביום 30.9.2023 הנכס מומש ונגרע מהספרים.

יב. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

גילוי בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים

להרחבה בנושא זה ראו ביאור 2 (ב) בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2023

רפאל אלאלון

יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה

תאריך: 31 בדצמבר 2023



הילה מגדלי משרדים בע"מ

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38'ג'**

הצהרת מנהל כללי על-פי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, מר רפאל אלאוף, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של הילה מגדלי משרדים בע"מ (להלן: "התאגיד"), לרבעון השלישי של שנת 2023 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

תאריך: 31 בדצמבר 2023

מר רפאל אלאוף, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים על-פי תקנה 38ג(ד)(2)

אני, גב' שרית חייק, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של הילה מגדלי משרדים בע"מ (להלן: "התאגיד"), לרבעון השלישי של שנת 2023 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. ככל שארע, גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

תאריך: 31 בדצמבר 2023

שרית חייק, מנהלת כספים

הילה מגדלי משרדים בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2023

בלתי מבוקרים

הילה מגדלי משרדים בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2023

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות רווח או הפסד ביניים מאוחדים
6-7	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
8-9	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
10-23	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של הילה מגדלי משרדים בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של הילה מגדלי משרדים בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2023 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 22% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והמידע הכספי ביניים תמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים אשר הדוחות שלהם מיום 31 במרץ 2023 ו- 30 בנובמבר 2022 בהתאמה, כללו חוות דעת בלתי מסויגת ומסקנה בלתי מסויגת, בהתאמה.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב,
31 בדצמבר 2023

אילת	מודיעין עילית	קרית שמונה	בני ברק	רחובות	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-6339911	08-9744111	077-8983322	073-7145300	03-6386788	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms



31 בדצמבר, 2023

לכבוד:

הדירקטוריון של הילה מגדלי משרדים בע"מ ("החברה")

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של החברה מיום 30 בנובמבר 2020.

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן על בסיס תשקיף המדף:

1. דוח סקירה רואה החשבון המבקר מיום 31 בדצמבר 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 31 בדצמבר 2023 על המידע הכספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ותקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | רחובות | בני ברק | קרית שמונה | מודיעין עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 03-6386788 | 073-7145300 | 077-8983322 | 08-9744111 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואל:** bdo@bdo.co.il **בקרואתן שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

ליום		ליום 30 בספטמבר		באור	
31 בדצמבר	2022		2023		
2022	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)		
		אלפי ₪			
נכסים שוטפים					
3,337	4,413	1,616			מזומנים ושווי מזומנים
14,324	17,179	7			פקדון בנאמנות
-	450	-			מזומן משועבד
-	-	5,850			מלאי בהקמה
2,335	2,152	1,570			חייבים ויתרות חובה
-	921	-			הוצאות מראש
1,024	990	4,203	4		צדדים קשורים
21,020	26,105	13,246			סה"כ נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים					
3,150	3,938	3,566			פקדון בנאמנות
10,784	9,953	-	ג'7		חייבים בגין עסקה עם בעלי שליטה
10,408	10,241	2,296	ג'7,4		צדדים קשורים
197,050	192,133	247,108	6		נדל"ן להשקעה
10,840	10,995	-	5		נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
232,232	227,260	252,970			סה"כ נכסים שאינם שוטפים
253,252	253,365	266,216			סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות					
2,255	2,401	51,448			אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	-	43,596			אגרות חוב
-	-	982			מיסים לשלם
1,381	1,169	2,493			ספקים ונותני שירותים
1,953	1,070	3,709			זכאים ויתרות זכות
5,589	4,640	102,228			סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות					
85,619	85,109	43,596	5		אגרות חוב
68,054	68,464	29,483			הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
103	124	-			פיקדונות מלקוחות
10,144	9,984	10,638	4		שטרי הון מצדדים קשורים
16,653	17,116	15,303			התחייבות מיסים נדחים
180,573	180,797	99,020			סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
186,162	185,437	201,248			סה"כ התחייבויות
הון					
(*)	(*)	(*)			הון מניות
4,881	4,881	4,881			קרן הון עסקאות בעלי שליטה
-	-	5			קרן הון הפרשי תרגום
62,209	63,047	60,082			עודפים
67,090	67,928	64,968			סה"כ הון
253,252	253,365	266,216			סה"כ התחייבויות והון
(*) פחות מאלף ש"ח.					
שרית חייק מנהלת כספים		יצחק וסרשטיין דירקטור		רפאל אלאוף יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 בדצמבר 2023

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		באור
	2022	2023	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
2,988	705	1,235	2,238	3,499	הכנסות מניהול והשכרת נכסים
340	(67)	(63)	(323)	(339)	עלות ההכנסות
2,648	638	1,172	1,915	3,160	רווח גולמי
(2,496)	(*)970	-	(*)2,682	6,958	רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לרבות עלויות עסקה ברכישת נכסי נדל"ן הוצאות אחרות
(30)	(24)	-	(30)	(7)	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
(2,982)	(678)	(1,205)	(1,952)	(3,642)	
(2,860)	(1,034)	(2,255)	(2,749)	4,247	רווח (הפסד) תפעולי
1,237	395	319	948	1,434	הכנסות מימון
(5,854)	(*)1,633	(2,881)	(*)4,373	(7,510)	הוצאות מימון
4,617	(1,238)	(2,562)	(3,425)	(6,076)	הוצאות מימון, נטו
(7,477)	(2,272)	(4,817)	(6,174)	(1,829)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
3,362	901	1,327	2,897	625	הכנסות (הוצאות) מס
(4,115)	(1,371)	(3,490)	(3,277)	(1,204)	רווח (הפסד) לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים בגין:
					פריטים שייטכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
-	-	43	-	5	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
-	-	43	-	5	סך רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה לאחר מסים
(4,115)	(1,371)	(3,447)	(3,277)	(1,199)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

(*)התאמה לא מהותית של מספרי השוואה . ראה ביאור 3.1.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

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

סה"כ הון	יתרת עודפים	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	הון מניות	
67,090	62,209	-	4,881	(*)	יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)
(923)	(923)	-	-	-	שינויים במהלך התקופה : קרן הון מעסקה עם בעלי שליטה (באור 7.א)
5	-	5	-	-	קרן הון מהפרשי תרגום
(1,204)	(1,204)	-	-	(*)	רווח לתקופה
64,968	60,082	5	4,881	(*)	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

71,205	66,324		4,881	-	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
(3,277)	(3,277)		-	-	הפסד לתקופה
67,928	63,047		4,881	-	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022

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

סה"כ הון	יתרת עודפים	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	הון מניות	
68,415	63,572	(38)	4,881	(*)	יתרה ליום 1 ביולי, 2023
-	-	-	-	-	שינויים במהלך התקופה : קרן הון מעסקה עם בעלי שליטה (באור 7.א + 7.ח)
43	-	43	-	-	קרן הון מהפרשי תרגום
(3,490)	(3,490)	-	-	-	הפסד לתקופה
64,968	60,082	5	4,881	(*)	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023

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

69,299	64,418		4,881	(*)	יתרה ליום 1 ביולי, 2021
(1,371)	(1,371)		-	(*)	רווח לתקופה
67,928	63,047		4,881	(*)	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2021

(*) פחות מאלף ש"ח.

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

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

<u>סה"כ הון</u>	<u>יתרת עודפים</u>	<u>קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים</u>	<u>הון מניות</u>	
71,205	66,324	4,881	(*)	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2022</u>
				שינויים במהלך התקופה:
(4,115)	(4,115)	-	-	הפסד לשנה
<u>67,090</u>	<u>62,209</u>	<u>4,881</u>	<u>(*)</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</u>

(*) פחות מאלף ש"ח.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח					
463	(1,539)	(1,543)	1,539	(1,721)	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
2,874	5,952	3,159	2,874	3,337	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
3,337	4,413	1,616	4,413	1,616	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
					כניסה לאיחוד לראשונה (נספח א') (ראה ביאור א.7 + ח.7)
-	-	(158)	-	(2,517)	נכסים שוטפים (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	(17,000)	-	(21,380)	נכסים בלתי שוטפים
-	-	15,885	-	16,075	התחייבויות שוטפות
-	-	277	-	7,774	התחייבויות בלתי שוטפות
-	-	996	-	74	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
-	-	(*)	-	26	סה"כ
(1,200)	(300)	(480)	(900)	(1,440)	פעולות שאינה במזומן (נספח ב')
-	302	-	(426)	-	דמי ניהול כנגד פירעון הלוואה אשראי ספקים בעבור נדל"ן להשקעה
<u>(1,200)</u>	<u>2</u>	<u>(480)</u>	<u>(1,326)</u>	<u>(1,440)</u>	סה"כ פעילות שאינה במזומן

(*) פחות מאלף

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

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

1. תיאור כללי של הקבוצה ופעילותה

הילה מגדלי משרדים בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא צור 8 כוכב יאיר - צור יגאל. בעלי המניות בחברה הינם מר רפאל אלאוף (70%) ומר ישראל קלר והגב' כרמית חלמיש, מחזיקים במשותף, (30%). החברה והחברות המוחזקות שלה (להלן - "הקבוצה") פועלות בענף הנדל"ן בישראל ומחוצה לה, בייזום והקמה של פרויקטי נדל"ן, לתעשייה, משרדים, מלונאות ומגורים. החל מינואר 2021, לאחר הנפקת אגרות חוב לציבור החברה מהווה תאגיד מדווח.

2. הון חוזר שלילי

נכון למועד הדוח לחברה הון חוזר שלילי של כ-89 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מסך של כ-43.5 מיליון ש"ח אג"ח (ע.נ 45 מיליון ש"ח) ומהלוואות בנקאיות בסך כ-51 מיליון ש"ח אשר מרביתן סווגו בתקופת הדוח להתחייבויות שוטפות, לאור מועד פרעוןן אשר הינו פחות משנה. כמו כן, לחברה נדרש מימון נוסף לצורך המשך פיתוח המלון בת"א.

תוכניות החברה למימון פעילותה השוטפת ופירעון התחייבויותיה השוטפות כוללות מיחזור הלוואות, קבלת מימון לפירעון אגרות החוב, גיוס הלוואות בנקאיות חדשות וחיזוק ההון של החברה ע"י הזרמת נכסים של בעלי השליטה. החברה מעריכה כי לאור איכות נכסיה ושיעור המימון שלה צפוי ברמת ודאות גבוהה כי המימון כאמור יתקבל. כמו כן, החברה בשלבים מתקדמים של מו"מ לחתימה על הסכם שכירות לנכס אשר צפוי להניב לחברה הכנסות שכירות החל משנת 2025.

להלן פירוט תחזית המימון של החברה:

תחזית החברה למחזור הלוואות:

- א. הלוואה בסך כ-9 מיליון ש"ח בגין הנכס באנגליה, לחברה הסכם חתום למחזור ההלוואה כאמור בביאור 7 י"י.
- ב. מחזור הלוואה של כ-8 מיליון ש"ח בגין הנכס באלעד כנגד שעבוד הנכס אשר שוויו ההוגן עומד על 17 מיליון ש"ח.
- ג. מחזור הלוואות בנקאיות בסך כולל של כ-35 מיליון כנגד קרקע ברעננה אשר שוויו ההוגן 57.6 מיליון ש"ח.

תחזית החברה למחזור אגרות החוב:

החברה בוחנת קבלת מימון בסך של כ-45 מיליון ש"ח שישמש לפירעון תשלום אגרות החוב בחודש ספטמבר 2024. החברה במשא ומתן מתקדם לחתימת הסכם להשכרת נכס. להערכת החברה החוזה כאמור יחתם עד לרבעון הקרוב ומעריכה כי הסכם המימון יושלם בסמוך לאחר החתימה על הסכם השכירות.

תחזית החברה לקבלת מימון לצורך המשך פיתוח נכסיה:

החברה בוחנת גיוס הלוואה בסך כ-25 מיליון ש"ח לצורך המשך מימון עלויות הבניה של בית המלון בתל אביב.

תמיכה של בעלי השליטה:

בכוונת בעלי השליטה לחזק את הונה העצמי של החברה באמצעות הכנסת נכסים חדשים ולא משועבדים מבעלי השליטה.

להערכת החברה, מימוש תוכניותיה כאמור יאפשר לחברה לפרוע את התחייבויותיה השוטפות במועדן. עם זאת, בשל גורמים או אירועים שאינם בשליטת החברה, אין ודאות כי תוכניות ההנהלה יצאו לפועל בתנאים ובעיתוי המתאימים לחברה.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת (המשך)

3. סביבת ריבית ואינפלציה

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך השנים 2022 ו- 2023, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית.

בתחומי פעילותה של החברה בענף הנדל"ן המניב, התאפיינה שנת 2023 ביציבות ושמירה על רמות התפוסה. הלוואות שנטלה החברה מבנקים בישראל אינן צמודות למדד אולם הינן בריבית משתנה (ריבית הפריים) המושפעת משינויי האינפלציה, אגרות החוב של החברה (סדרה ב') אינן צמודות למדד המחירים לצרכן.

השפעת הריבית על פעילותה של הקבוצה היא בעיקר ביחס להלוואות בנקאיות בישראל הנושאות ריבית משתנה, ומסתכמות למועד הדוח לסך של כ- 64.7 מיליון ש"ח, כמו כן לקבוצה הלוואה מתאגיד בנקאי באנגליה בסך כ- 8.2 מיליון ש"ח (כ- 1.7 מיליון ליש"ט) הנושאת ריבית משתנה וחשופה לשינויים בשינוי שע"ח של הליש"ט.

באור 1 - כללי

ב. הישות המדווחת (המשך)

4. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"). למלחמה השפעות על הפעילות במשק בכלל ועל הפעילות העסקית בפרט. המלחמה הובילה לשורה של השלכות והגבלות, בין היתר, לפינוי ישובים, סגירה זמנית של עסקים, הגבלות על התכנסות, פגיעה במערכות החינוך ובמוסדות להשכלה גבוהה, ביטולי טיסות רבות ושיתוק תעשיית התיירות מחו"ל ותיירות הפנים. בנוסף, אזרחים רבים גויסו למילואים לתקופות ארוכות. בנוסף, בתקופת המלחמה הוטלו מגבלות על העסקת עובדים פלסטינאים בתחומי מדינת ישראל ועובדי בניין זרים רבים עזבו את הארץ. אי לכך, צפויה עליה בתשומות ובעלויות הבניה והרווחיות עלולה להישחק.

למלחמה השפעה על החברה במחסור עובדים בענף, מחסור בכ"א בשל גיוסי מילואים, חשיפה להתייקרות התשומות בין היתר בשל המצור הימי ועצירת ההובלות הימיות מסין לישראל ובשל ראש השנה בסין החל ב-1.2.24 אשר עלול לגרום ליציאת הסחורות מסין רק במהלך חודש מרץ 2024 דבר אשר עלול לגרום לעיכוב בשרשרת האספקה של חומרי הבניין בין היתר אך לא רק זכויות, אלומיניום, גבס וכד'. הארכת לוחות הזמנים של הקמת הפרויקטים בבנייה ודחיית מועד הפעלתם, דחייה בקבלת היתרים ועיכוב בחתימת הסכמי שכירות.

נכון למועד הדו"ח, להכנסות של נכסי הנדל"ן המניב הפועלים של החברה לא חל שינוי בעקבות המלחמה. כמו כן, ישנה השפעה חיובית על נכסי הנדל"ן בארה"ב אשר הנהלת חברה פועלת להעבירם לחברה, בשל עליית שער הדולר.

החברה ממשיכה לעקוב אחרי המצב באופן שוטף ומבצעת התאמות בפעילותה העסקית בהתאם להתפתחויות ובכלל זה על התקדמות הבנייה ועל הפער התזרימי שנוצר בחברה ואשר הנהלת החברה צופה כי תגשר עליו.

יובהר כי למועד זה אין ביכולתה של החברה לאמוד באופן מלא את היקף ההשפעה האמורה, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס למצב הביטחוני, למלחמה ולהתמשכותה וההשפעה על כלכלת ישראל בכלל.

5. אישור הדוחות הכספיים

במועד אישור הדוחות הכספיים, הסמיך דירקטוריון החברה את מר יצחק וסרשטיין, המכהן כדירקטור חיצוני בחברה, לחתום על הדוחות הכספיים כחותם נוסף, וזאת בשל כך שמר רפאל אלאוף מכהן הן כיו"ר הדירקטוריון והן כמנכ"ל החברה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים הביניים זהים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים פרט לאמור בסעיפים א-ג להלן.

א. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות קבלניות ובניה יזמית המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך שלוש עד ארבע שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לעבודות קבלניות ובניה יזמית, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ב. יישום לראשונה של תקני חשבונאות חדשים

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על ההכנסה (להלן: "IAS 12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' (להלן - "החריג") במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו-24 ל IAS 12 (להלן - "התיקון").

במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. התיקון מצמצם את תחולת החריג ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון יושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במועד היישום לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

התיקון לעיל לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים הביניים מאוחדים של החברה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים (המשך)

ג. מדיניות חשבונאית שיושמה לראשונה

להלן עיקרי מדיניות חשבונאית ושיטות חישוב אשר לא נכללו במדיניות החשבונאית של החברה כפי שפורטה בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים שלה ואשר הפכו להיות רלבנטיים עם השלמת העסקאות המפורטות בבאור 7.א ו-7.ב להלן.

1. פעילות חוץ

הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף למועד הדיווח. ההכנסות והוצאות של פעילויות החוץ, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין הממוצעים בתקופות הדוח הרלבנטיות.

הפרשי השער בגין התרגום מוכרים ברווח כולל אחר, ומוצגים בהון בקרן תרגום של פעילויות חוץ (להלן - "קרן תרגום").

בעת מימוש של פעילות חוץ המביא לאובדן שליטה, השפעה מהותית או שליטה משותפת, הסכום המצטבר בקרן התרגום שנובע מפעילות החוץ מסווג מחדש לרווח והפסד כחלק מהרווח או ההפסד מהמימוש. בעת אובדן שליטה בפעילות חוץ שאינה עונה להגדרת עסק לא ממומש הסכום המצטבר שהוכר בקרן התרגום לרווח והפסד.

ככלל, הפרשי שער בגין הלוואות בין החברה והחברות המוחזקות שלה שהועמדו או התקבלו לפעילויות חוץ, לרבות פעילויות חוץ שהינן חברות בנות, מוכרים ברווח והפסד בדוחות המאוחדים. כאשר סילוקן של הלוואות שנתקבלו או שהועמדו לפעילות חוץ אינו מתוכנן ואינו צפוי בעתיד הנראה לעין, רווחים והפסדים מהפרשי שער הנובעים מפריטים כספיים אלה נכללים כחלק מההשקעה בפעילות החוץ, נטו, מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון כחלק מקרן תרגום.

ד. בניינים בהקמה למכירה ומקרקעין:

עלות מלאי בניינים למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מיסים, אגרות היטלים וכן עלויות בניה. באשר לעלויות אשראי שהווננו ראה ביאור 3 ה' להלן.

מלאי בניינים למכירה נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו. שווי המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות המשמש גם לצורך ההכרה בהכנסה.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה מוכר לפי שווי ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדן החברה את השווי ההוגן של שירותי הבניה הצפויים להינתן לבעלי הקרקע המבוססים על עלות שירותי הבניה בתוספת מרווח מתאים של החברה. בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי החל בעסקה. מלאי המקרקעין בעסקת קומבינציה מוכר בעלות המכירות במקביל להכרה בהכנסה בגין ההתחייבות למתן שירותי בנייה בהתאם לשיעור ההשלמה בפרויקט. אופן הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזמי החברה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח.

ה. עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה והקמה של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימוש המיועד או מכירתם.

היוון עלויות האשראי מתחיל במועד בו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים (המשך)

1. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

בדוח על הרווח או הפסד לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022, הוצגו עלויות אשראי בגין נדל"ן להשקעה בהקמה כחלק מעלויות המימון ולא כחלק מסעיף רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה. החברה בחנה את מהותיות הטעות ביחס לתקופת הדיווח הנ"ל, ולאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים הגיעה החברה למסקנה כי לא מדובר בטעות מהותית.

השפעת תיקון הטעות האמורה על דוח הרווח והפסד לתקופה של שלושה ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022, הינה קיטון של 775 אלפי ש"ח ו- 2,181 אלפי ש"ח בהתאמה, בהוצאות מימון בדוח רווח או הפסד, כנגד ירידה בעלייה בהפסד משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה באותו סכום. לאמור לא הייתה השפעה על הדוח על המצב הכספי, תזרימי המזומנים ועל הון החברה ליום 30 בספטמבר 2022.

התיקון האמור נכלל במסגרת מספרי השוואה בדוחות כספיים אלו בדרך של סימון סעיפי הדוח המתוקנים כ"התאמה לא מהותית של מספרי השוואה".

באור 4 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים

להלן פרטים בדבר עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי שליטה (כל העסקאות הינן בתנאי שוק, למעט אם נאמר אחרת).

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		מהות העסקה	צד קשור
	2022	2022	2023	2022		
(564)	(143)	(150)	(419)	(451)	הוצאות מימון - שטר הון	מר ישראל קלר וגב' כרמית חלמיש באמצעות חברות בשליטתם
331	5	133	5	394	הכנסות מימון הוצאות ניהול נכס	
(503)	(4)	(48)	(227)	(296)		
134	33	34	101	101	הכנסות שכירות	מר רפאל אלאוף באמצעות חברות בשליטתו
(1,596)	(629)	(426)	(1,089)	(1,356)	עלויות שכר ואחרות	
(55)	(14)	(15)	(40)	(44)	הוצאות מימון- שטר הון	
(1,200)	(300)	(480)	(900)	(1,440)	הוצאות דמי ניהול	

ב. יתרות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים הכלולים בדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		מהות העסקה	צד קשור
	2022	2022		
1,024	990	4,203	הלוואות שוטפות (ראה באור 7.2)	יתרות המוצגות במסגרת נכסים שוטפים
				צדדים קשורים
10,408	10,241	2,296	הלוואות ויתרות עם חברות קשורות (ראה באור 7.3)	יתרות המוצגות במסגרת נכסים בלתי שוטפים
				צדדים קשורים
(9,249)	(9,103)	(9,700)	שטר הון (ראה באור 4.3)	יתרות המוצגות במסגרת התחייבויות בלתי שוטפות
				מר ישראל קלר וגב' כרמית חלמיש באמצעות חברות בשליטתם
(895)	(881)	(938)	שטר הון (ראה באור 4.3)	מר רפאל אלאוף באמצעות חברות בשליטתו

באור 4 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

- ג. במהלך שנת 2018 הקצתה החברה שטרי הון כנגד הלוואות שנתקבלו מבעלי השליטה, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.5%, לא צמודות, לפירעון ב-31 בדצמבר 2025.
- הלוואות שהתקבלו מבעלי השליטה, כאמור לעיל, יוחזרו לאחר פירעון האג"ח (31 במרץ 2025) ובכפוף לפירעון יתרת הלוואות שניתנו לבעלי השליטה, כאמור בבאור 7.ז. לעיל.
- ד. לפרטים בדבר עסקאות עם בעלי שליטה והלוואות בעל השליטה, ראה באור 7.א, 7.ג ו-7.ה-ח להלן.

באור 5 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים אחרים, נכס פיננסי ושטרי הון תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם, למעט האמור לעיל.

השווי ההוגן של ההתחייבויות והפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 30 בספטמבר 2023		
בלתי מבוקר		
שווי הוגן	ערך בספרים (*)	
83,340	87,192	אגרות חוב

(*) הערך בספרים כולל ריבית צבורה.

באור 6 - נדל"ן להשקעה

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

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה, בתוספת השקעות שבוצעו במהלך השנה.

בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון אשר התבצע לגבי הערכות שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך דיווח הביניים. בחינה זו נעשית בין היתר באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבת המקרו כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס.

במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד דיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

נכון למועד אישור הדוח התקופתי, לא זיהתה כי קיימים סימנים לכך שהשווי ההוגן שונה באופן מהותי מהשווי שנאמד במועד האחרון.

באור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחרי

- א. לפרטים בדבר עסקה לרכישת חברה פרטית בבעלות בעלי השליטה, אשר בבעלותה זכויות לביצוע שני פרויקטים להתחדשות עירונית בהרצליה, ראה באור 9.22 ה. לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- כמפורט באותו באור ביום 16 בינואר 2023, נחתם הסכם להעברת מלוא מניות החברה הפרטית לחברה ובמהלך חודש פברואר 2023 העסקה הושלמה. החברה טפלה בעסקת הרכישה כעסקה לרכישת חברת נכס ובהתאם הכירה במועד הרכישה בנכסי נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין בסך של כ- 5.7 מיליון ש"ח (זאת לאור יעוד של חלק מהזכויות למכירה וחלקו האחר להשכרה לטווח ארוך) וזאת בהתבסס על הערכת שווי של שמאי חיצוני ובלתי תלוי.
- כתוצאה מהשלמת העסקה נרשם קיטון בהון בסך של כ- 923 אלפי ש"ח, המוצג כהפחתת עודפים במסגרת קרן הון מעסקה עם בעלי שליטה בדוח על השינויים בהון.
- יוסף כי במועד השלמת העסקה, והאיחוד לראשונה של החברה הנרכשת, גדלה יתרת חוב של בעל השליטה בחברה וחברות בשליטתו בסך של כ- 1 מיליוני ש"ח, לעניין זה ראה גם באור 1.7 להלן.
- ביום 29 ביוני 2023, אישרה ועדת הביקורת ולאחריה דירקטוריון החברה, שינוי ייעוד בשני פרויקטי התמ"א, של כלל דירות היזם, לדירות למכירה (מלאי), חלף דירות להשכרה (נדל"ן להשקעה). במעבר מנדל"ן להשקעה למלאי, שוויו ההוגן במועד השינוי היווה את עלותו הנחשבת.
- ביום 20.12.2023 הילה התחדשות עירונית התקשרה בהסכמי מימון בקשר עם הפרויקטים בהרצליה.
- ב. לפרטים בדבר רכישת בניין משרדים בעיר נורת'המפטון, באנגליה שהושלמה ביום 24 במרץ 2023, ראה באור 2.3 א. לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים (להלן - "חברת הנכס"). בהמשך לאמור באותו באור וכתוצאה מהשלמת העסקה נכללו במסגרת דוח על הרווח או הפסד בתקופה עלויות עסקה בסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח (כ- 243 אלפי ליש"ט). רכישת הנכס נעשתה באמצעות מקורות עצמיים והלוואות מתאגידים בנקאים באנגליה – ראה ביאור 7.7 לעיל.
- ג. ביום 12 בפברואר 2023, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את התקשרות החברה לרכישה מבעלי השליטה בחברה, של מספר מגרשים זמינים לבנייה, הממוקמים בשכונות בוורלי הילס והוליווד הילס, בלוס אנג'לס, קליפורניה, ארצות הברית.
- הנכסים האמורים כוללים מספר מגרשים המיועדים לבניית וילות מפוארות צמודות קרקע המיועדות להשכרה ומומנו מהשקעות בעלים (להלן: "התחייבויות בגין הלוואות בעלים").
- על פי ההסכמות עם בעלי השליטה, הנכסים האמורים ביחד עם התחייבויות בגין הלוואות בעלים, יועברו לידי החברה כנגד הקצאת מניות ובניכוי השקעות הבעלים, כאשר ההקצאה האמורה לא תשנה את שעורי אחזקות בעלי השליטה במניות החברה.
- הנכסים משוערכים ליום 30 בספטמבר 2023 בשווי של 14.65 מיליון דולר. החברה פועלת להשלמת העסקה.
- ביום 23 באוגוסט 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את ההסדר לפיו מממנת החברה את ההוצאות הכרוכות בקבלת היתרי הבנייה להקמת המבנים על המגרשים בקליפורניה, ארה"ב, אשר החברה מתכוונת לרכוש מבעלי השליטה, עד לגובה של 4 מיליון ש"ח. בהתאם לכך, במהלך תקופת הדוח, החברה שילמה למימון הוצאות אלה סכום של כ- 2.3 מיליון ש"ח.
- ביום 13 בספטמבר 2023, התקשרה החברה, באמצעות בעלי השליטה, בהסכם למכירת מגרש אחד, בכתובת 8635 CA, Angeles Los, Blvd Hollywood, 275 אלף דולר, המשקף 10% מעל השמאות. ביום 21 בנובמבר 2023 התנאים המוקדמים לעסקה הושלמו ונחתמו שטרי העברת הבעלות ("GRANT DEED") כאשר לרוכש ישנם 60 יום ממועד זה לממש את הרכישה.
- ד. בהמשך לאמור בבאור 8 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר הודעת השוכר בנכס במעלות תרשיחא, ביום 23 במאי 2023 הודיע השוכר (להלן - "ההודעה") לחברה על רצונו לממש את האופציה האמורה לרכישת הזכויות בנכס על פי תנאי האופציה, דהיינו בתמורה לסך של כ- 10.6 מיליון ש"ח למועד ההודעה.
- ביום 7 ביוני 2023 החברה בת חתמה על הסכם מכר למכירת זכויות חכירה מהוונת שבבעלותה, תמורת סך של 9,500 אלפי ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה בסך של 1,084 אלפי ש"ח.
- נכון למועד הדוח, התקבלה מלוא תמורה המכירה והנכס נגרע מהספרים.
- ה. לפרטים בדבר עדכון הסכם ניהול בין החברה לבעל השליטה, ראה באור 2.22 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך):

- ו. לעניין אישור הסדר בין החברה, לחברה קשורה לבעל השליטה על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון, ראה באור 11.ה.22 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. ביום 31 במאי 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, הסדר מסגרת בין החברה לבין חברה בבעלות ושליטת מר אלאוף, בעל שליטה בחברה, לפיו אותה חברה תבצע בשם החברה ועל פי הוראותיה תשלומים לספקים ונותני שירותים לחברה וחברות בת שלה במסגרת פעילותן השוטפת והרגילה. הסכומים מושבים ללא כל תמורה לבעל השליטה.
- ז. בהמשך לאמור בבאור 6.ה.22 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בקשר עם הלוואות לזמן קצר אשר הועמדו לבעלי השליטה לרבות לחברות בשליטתם (להלן: "ההלוואה"): ליום 31 בדצמבר 2022, עמדה יתרת ההלוואות לבעלי השליטה (באמצעות חברות שבשליטתם) על כ- 1 מיליון ש"ח. ליום 31 במרץ 2023, כתוצאה מרכישת חברה פרטית בבעלות בעלי השליטה כמתואר בסעיף א' לעיל ומשיכת כספים על ידי בעל השליטה בסכום של כ- 1 מיליון ש"ח וכ- 0.4 מיליון ש"ח בהתאמה, עמדה יתרת בעל השליטה על כ- 2.5 מיליון ש"ח. ביום 29 ביוני 2023, ועדת הביקורת ולאחריה דירקטוריון החברה אישרו הסכם הלוואה חדש שדחה את מועד הפירעון המקורי עד ליום 30 ביוני 2024 וקבע מסגרת של 3 מיליון ש"ח. במהלך הרבעון השני של 2023 משך בעל השליטה סכומים נוספים (להלן: "ההלוואה הנוספת") כך שליום 30 ביוני 2023 עומדת יתרת בעל השליטה על סכום של כ- 5.1 מיליון ש"ח. ביום 23 באוגוסט 2023, ועדת הביקורת ולאחריה דירקטוריון החברה אישרו את ההלוואה הנוספת בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה הנוספת") כך שנוון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2023, אושרה יתרת החוב של בעל השליטה לחברה במלואה. על פי האישור, ההלוואה הנוספת תפרע לא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2023. בנוסף התקבלו מבעל השליטה ממסרים דחויים בסכום של כ- 2.5 מיליון ש"ח לטובת החברה וספקים שלה, מתוכם נפרע סך של 900 אלפי ש"ח. כמו כן הוסכם כי כל הלוואות בעל השליטה יגובו בערבות אישית של בעל השליטה. ביום 30 בספטמבר 2023, לא נפרעה במלואה ההלוואה הנוספת ויתרת בעל השליטה עמדה על סך של כ- 4.2 מיליון ש"ח. לאחר תקופת הדוח ההלוואה הנוספת נפרעה במלואה באופן שלמועד פרסום דוח זה, יתאת הלוואות בעל השליטה עומדת על סך של כ- 2.9 מיליון ש"ח.
- ח. בהמשך לאמור בבאור 8.ה.22 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר עסקה עם בעלי השליטה בחברה, להעברת בעלות במניות חברה פרטית (להלן - "החברה הפרטית") אשר מחזיקה בנכס מניב במרכז המסחרי נחלת יצחק-אלעד ואשר כמפורט באותו באור, בוצעו על ידי בעלי השליטה השקעות בנכס לצורך השבחתו והשכרתו, במסגרת זו העבירה החברה כספים עבור ההשקעות כאמור הוצגו במסגרת חייבים בגין עסקה עם בעלי השליטה. לצורך רכישת מניות החברה הפרטית, ביום 28 באוגוסט 2022, החברה העמידה לבעלי השליטה הלוואה בסך 2,836 אלפי ש"ח, בריבית שנתית של פריים + 1.5%, לפירעון בתשלום אחד ביום 28 באוגוסט, 2024. עלות רכישה המניות על ידי בעלי השליטה הסתכמה בסך של כ- 11.1 מיליון ש"ח ועלות ההשקעות בנכס נכון למועד הדוח, הסתכמו בסך של כ- 6 מיליון ש"ח. ביום 1 בפברואר 2023, נטלה החברה הפרטית הלוואת גישור בסך של 8 מיליוני ש"ח הנושאת ריבית קבועה בשיעור שנתי של 10% וצפויה להיפרע בתשלום אחד ביום 2 באוגוסט 2023, כאשר קיימת אופציה להאריך את מועד הפירעון ב-6 חודשים נוספים, במהלך הרבעון, החברה הפרטית מימשה את אופציית הארכה. ביום 28 בספטמבר נחתם הסכם להעברת מלוא מניות החברה הפרטית לחברה והושלמה העסקה. החברה טפלה בעסקת הרכישה כעסקה לרכישת חברת נכס ובהתאם הכירה במועד הרכישה בנכסי נדל"ן להשקעה בסך 17 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת שווי של שמאי חיצוני ובלתי תלוי. כתוצאה מהשלמת העסקה, הלוואה שניתנה לבעלי השליטה לצורך רכישת מניות החברה הפרטית נרשמה כקישון ההשקעה בחברה וכתוצאה מכך נרשמו הוצאות אחרות בסך של כ- 2.2 מיליון ש"ח, המוצג בדוח רווח או הפסד. ביום 20 ביולי 2023, חברת הבת הנ"ל פרעה את כל הלוואות החברה בגובה של כ- 30 מ"ש"ח ונטלה 2 הלוואות חדשות בסך של 26,240 אלפי ש"ח לפי תשלומי ריבית חודשיים וקרן בסוף התקופה והלוואה נוספת בסך 3,960 אלפי ש"ח לפי תשלומי קרן וריבית. ההלוואות נושאת ריבית של פריים + 1.7% וצפויות להיפרע ביום 20 ביולי 2028.

באור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

י. ביום 24 למרץ 2023, חתמה אחת מחברות הקבוצה, על הסכם עם מוסד פיננסי באנגליה לקבלת הלוואה בסך כולל של 1,773 אלפי פאונד (8,219 אלפי ש"ח נכון למועד הדוח), בריבית חודשית של 2% לפירעון בתאריך 14 במרץ 2024. (להלן: "הלוואה קצרת מועד") ההלוואה שימשה את החברה לתשלום על חשבון תמורת הנכס. ההלוואה מובטחת על ידי הנכס וע"י ערבות אישית של בעל השליטה.

ביום 27 באפריל 2023, חתמה חברת הבת הנ"ל, הסכם הלוואה עם LLOYDS BANK לקבלת הלוואה בסך 1,419 אלפי פאונד, למשיכה עד ליום 21 באוקטובר 2023. ההלוואה תישא שיעור ריבית של סוניה +2.99%. הלוואה פרוסה לתקופה של 60 חודשים לפי תשלומי ריבית וקרן חודשיים. נכון למועד הדו"ח התקבלה אורכה מהבנק למשיכת ההלוואה עד ליום 31 בדצמבר 2023. בכוננת החברה לפרוע את ההלוואה קצרת המועד, חלף הלוואה זו.

באור 8 - אגרות חוב

א. אמות מידה פיננסיות

החברה התחייבה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), כי כל עוד תהיינה אגרות חוב קיימות במחזור היא תעמוד באמות מידה פיננסיות המפורטות להלן:

1. הון עצמי מתואם:

החברה מתחייבת כי הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו להלן, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים הרבעוניים או החצי שנתיים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-45 מיליון ש"ח וזאת על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו. על אף האמור, ככל והונה העצמי המתואם של החברה יפחת מ-60 מיליון ש"ח, על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו יחול מנגנון התאמת שיעור ריבית כמפורט בטר הנאמנות. "הון עצמי מתואם", משמעו - הון עצמי כולל זכויות מיעוט לפי הדוחות הכספיים, בתוספת שטרי הון והלוואות בעלים כהגדרתן בטר הנאמנות והכל בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.

נכון למועד הדוח, הון עצמי מתואם עומד על כ-69.1 מיליון ש"ח.

2. יחס הון עצמי מתואם למאזן:

היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, על פי הדוחות הכספיים, הרבעוניים או החצי שנתיים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים לא יפחת מ-15% על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו. על אף האמור, ככל ויחס הון עצמי מתואם למאזן של החברה, יפחת מ-22.5%, על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו יחול מנגנון התאמת שיעור ריבית כמפורט בטר הנאמנות.

נכון למועד הדוח, יחס הון עצמי מתואם למאזן עומד על כ-26%.

3. יחס חוב פיננסי נטו לחוב הפיננסי בניכוי מזומנים מוגבלים בשימוש ובתוספת הון עצמי של החברה (להלן - "Cap"): ("Cap")

היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-Cap על פי הדוחות הכספיים, הרבעוניים או החצי שנתיים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים לא יעלה על 90% על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו. על אף האמור לעיל, במקרה בו יחס החוב הפיננסי נטו ל-Cap של החברה, יעלה על 85% על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, יחול מנגנון התאמת שיעור ריבית כמפורט בטר הנאמנות.

נכון למועד הדוח, יחס חוב פיננסי עומד על כ-70.22%

4. יחס חוב לבטוחה:

ככל ויחס חוב לבטוחה יעלה על 0.75, אזי החברה תמציא לידי הנאמן בטוחות נוספות ו/או חלופיות וזאת, תוך שלושים (30) ימים ממועד הבדיקה השני כאמור, על פי אילו מהחלופות המתוארות בטר הנאמנות, באופן שלאחר ההוספה ו/או ההחלפה של הבטוחות כאמור החברה תעמוד ביחס החוב לבטוחה שלא יעלה על 0.75 או יהיה שווה לו. על אף האמור לעיל, במקרה בו יחס החוב לבטוחה של החברה, יעלה על 0.7 על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, במשך 2 רבעונים עוקבים, יחול מנגנון התאמת שיעור ריבית כמפורט בטר הנאמנות. בשנת 2022 אישר הנאמן לחברה כי לצורך בחינת אמת מידה זו תקוזז יתרת פקדון בנקאי המשמשת להבטחת הלוואה בבנק מיתרת הלוואה.

נכון למועד הדוח, יחס חוב לבטוחה עומד על כ-70.1%

5. מגבלות על חלוקה ופירעון הלוואות בעלים:

כל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור החברה לא תפרע הלוואות בעלים ו/או שטרי הון שהועמדו מעת לעת על ידי בעלי השליטה, במישרין ו/או באמצעות תאגידים שבשליטתם וכן לא תבצע חלוקה כהגדרתה בחוק החברות. לעניין זה יצוין כי בהתאם לעמדת החברה ויועציה המשפטיים, הפחתת העודפים בתקופת הדוח (ראה באור 7.א לעיל), אינה מהווה חלוקה כהגדרתה בחוק החברות.

במידה והחברה לא תעמוד באחת מאמות המידה הפיננסיות שבסעיפים לעיל בשני דוחות כספיים רצופים (למעט אי עמידה שאינה מהותית) למחזיקי אגרות החוב תהיה הזכות לדרוש לפירעון המיידי.

כמתואר לעיל, נכון ליום 30.9.2023 החברה חרגה בחריגה שאינה מהותית ביחס החוב לבטוחה. בהתאם לסעיף 7.1.6 לטר הנאמנות, שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') יותאם אם החברה תחרוג חריגה שאינה מהותית מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל, ואי עמידתה באיזו מהתחייבויותיה כאמור תמשך שני רבעונים עוקבים רצופים. נכון ליום 30.9.2023 לא התקיים תנאי זה ולפיכך לחריגה לא תהייה השפעה על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א').

באור 8 - אגרות חוב (המשך)

ב. מידע נוסף:

במהלך תקופת הדוח שולמו לספקים ונותני שירותים, מחשבון הנאמנות סך של כ- 14,015 אלפי ש"ח עבור בניית המלון בתל אביב ועבור תשלומי ריבית בגין אגרות החוב.
נכון למועד הדוח מוחזק בנאמנות סך של כ- 7 אלפי ש"ח לטובת בניית המלון ותשלומי הריבית וסך של כ- 3,566 אלפי ש"ח בגין כרית הריבית כאמור לעיל.

בהתאם להוראות שטר הנאמנות, שימוש בכספי הנאמנות הינו אך ורק לתשלום ריבית אגרות החוב וכן להשבחת הנכס בתל אביב ויהיה בכפוף לאישור של שניים מבין מנכ"ל החברה ו/או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים ו/או יו"ר הדירקטוריון החברה. במידה והכספים ישמשו להשבחת הנכס בתל אביב יידרש גם אישור של מפקח בניה ו/או שמאי. משיכת הכספים תיעשה כל עוד החברה עומדת בתנאים האמורים בשטר הנאמנות.

באור 9 - דיווח מגזרי

ביום 27 בדצמבר, 2022 אישרו ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי מניות של החברה, את התקשרות החברה בהסכם להעברת מלוא ההון המונפק והנפרע לידי החברה, של חברת הילה החברה להתחדשות עירונית פינוי בינוי ותמ"א 38 בע"מ, שבבעלותה זכויות לביצוע שני פרויקטים להתחדשות עירונית בהרצליה (תמ"א 38/2). בעקבות רכישת מניות של חברת הילה החברה להתחדשות עירונית, לחברה נוצרו שני מגזרים בני דיווח.

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה שני מגזרי פעילות כדלקמן:

מגזר נדל"ן מניב בישראל – הקבוצה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה בפיתוח ובהשכרה של משרדים בישראל.

מגזר נדל"ן מניב בחו"ל – הקבוצה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה בפיתוח ובהשכרה של בניין משרדים באנגליה.

מגזר ייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי תמ"א 38 - במסגרת תכנית זו, הקבוצה באמצעות חברה בת בשליטתה יוזמת פרויקטים של הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים חדשים ובהם דירות חדשות עבור בעלי הזכויות במקרקעין, בתוספת יחידות דיור לשיווק של היזום. יובהר כי נכון למועד הדוח לפרויקטים היתרי בניה אך טרם נחתמו הסכמי ליווי וטרם נמכרו דירות בפרויקטים, באופן שבתקופת הדוח פעילות זו כאמור לא היתה מהותית לחברה.

9.1 מידע לגבי רווח או הפסד

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023			
אלפי ש"ח			
סה"כ	נדלן מניב בחו"ל	נדלן מניב בישראל	
3,499	778	2,721	הכנסות מלקוחות חיצוניים
(1,199)	(1,800)	601	רווח (הפסד) מגזרי

באור 9 - דיווח מגזרי (המשך)

9.1 מידע לגבי רווח או הפסד (המשך)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023			
אלפי ש"ח			
סה"כ	נדלן מניב בחו"ל	נדלן מניב בישראל	
1,235	308	927	הכנסות מלקוחות חיצוניים
(3,448)	(349)	(3,099)	רווח (הפסד) מגזרי

לשנה שהסתיימה ביום 30 בדצמבר 2022			
אלפי ש"ח			
סה"כ	נדלן מניב בחו"ל	נדלן מניב בישראל	
2,988	-	2,988	הכנסות מלקוחות חיצוניים
(4,114)	-	(4,144)	רווח (הפסד) מגזרי

9.2 מידע לגבי נכסים והתחייבויות

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023			
אלפי ש"ח			
סה"כ	נדלן מניב בחו"ל	נדלן מניב בישראל	
266,215	12,925	253,290	נכסי המגזר
201,246	14,725	186,521	התחייבויות המגזר

הילה מגדלי משרדים בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים
ליום 30 בספטמבר 2023

(בלתי מבוקר)

הילה מגדלי משרדים בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים

ליום 30 בספטמבר, 2023

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח סקירה מיוחד לפי תקנה 38ד'

3

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

4

תמצית נתונים רווח או הפסד ביניים

5

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

6-7

מידע נוסף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של הילה מגדלי משרדים בע"מ לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא :

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 - של חברת הילה מגדלי משרדים בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הביניים הנפרד והמתייחסים ליתרה בגין חלק מהחברות המוחזקות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חלק מהחברות המוחזקות. המידע הכספי לתקופות הביניים של אותן חברות שחלקם נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה רואי החשבון האחרים.

המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והמידע הכספי הנפרד ביניים תמציתי ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים אשר הדוחות שלהם מיום 31 במרץ 2023 ו- 30 בנובמבר 2022 בהתאמה, כללו חוות דעת בלתי מסויגת ומסקנה בלתי מסויגת, בהתאמה.

היקף הסקירה :

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

מסקנה :

בהתבסס על סקירתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב,
31 בדצמבר, 2023

אילת	מודיעין עילית	קרית שמונה	בני ברק	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-6339911	08-9744111	077-5054906	073-7145300	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

31 בדצמבר		30 בספטמבר		ביאור	
2022	2022	2023	2023		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח		
					נכסים שוטפים
3,013	3,136	901			מזומנים ושווי מזומנים
14,324	17,179	7			פקדון בנאמנות
219	825	607			חייבים ויתרות חובה
-	-	1,000		3	שטר הון
2,386	2,598	10,684		3	צדדים קשורים
19,942	23,738	13,200			סה"כ נכסים שוטפים
					נכסים שאינם שוטפים
3,150	3,938	3,566			פקדון בנאמנות
10,784	9,953	-			חייבים בגין עסקה עם בעלי שליטה
52,237	49,044	55,234			השקעה בחברות מוחזקות
55,950	52,055	71,022		3	צדדים קשורים
57,600	61,604	57,600			נדלין להשקעה
179,721	176,594	187,422			סה"כ נכסים שאינם שוטפים
199,663	200,332	200,622			סה"כ נכסים
					התחייבויות שוטפות
-	-	34,515			אשראי מתאגידים בנקאיים
-	-	43,596			אגרות חוב
582	483	645			ספקים ונותני שירותים
1,531	663	319			זכאים ויתרות זכות
6,990	7,110	10,829		3	צדדים קשורים
9,103	8,256	90,341			סה"כ התחייבויות שוטפות
					התחייבויות שאינן שוטפות
85,619	85,109	43,596			אגרות חוב
34,477	34,449	-			הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,374	4,590	1,715			התחייבות מיסים נדחים
123,470	124,148	45,312			סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
132,573	132,404	135,653			סה"כ התחייבויות
					הון מניות
(*)	(*)	(*)			קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים
4,881	4,881	4,881			יתרת רווח
62,209	63,047	60,087			סה"כ הון
67,090	67,928	64,968			
199,663	200,332	200,622			סה"כ התחייבויות והון

(*) פחות מאלף ש"ח.

שרית חייק
מנהלת כספים

יצחק וסרשטיין
דירקטור

רפאל אלאוף
יו"ר הדירקטוריון
ומנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 בדצמבר 2023

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ביניים. תמצית נתוני רווח או הפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
(4,000)	-	-	-	-	הפסד משינויים בשווי הוגן של נדל"ן
-	-	(2,222)	-	(2,222)	להשקעה
(1,066)	(286)	(304)	(800)	(872)	הוצאות אחרות
(5,066)	(286)	(2,526)	(800)	(3,094)	הוצאות הנהלה וכלליות
					הפסד תפעולי
2,994	764	1,101	2,126	3,528	הכנסות מימון
(6,649)	(1,813)	(2,264)	(4,800)	(6,216)	הוצאות מימון
(3,655)	(1,049)	(1,163)	(2,674)	(2,688)	הוצאות מימון, נטו
(8,721)	(1,335)	(3,689)	(3,474)	(5,782)	הפסד לאחר הוצאות מימון, נטו
2,144	(460)	(849)	(1,079)	2,924	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
(6,607)	(1,795)	(4,538)	(4,553)	(2,858)	רווח (הפסד) לפני הטבת מס
2,492	424	1,054	1,276	1,659	הטבת מס
(4,115)	(1,371)	(3,484)	(3,277)	(1,199)	רווח (הפסד) לתקופה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ביניים.

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח				
					תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(4,115)	(1,371)	(3,484)	(3,277)	(1,198)	רווח (הפסד) לתקופה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
(2,114)	460	849	1,079	(2,924)	הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות
4,000	-	-	-	-	רווח משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
3,655	1,049	1,163	2,674	2,688	הוצאות מימון, נטו
(2,492)	(427)	(1,054)	(1,276)	(1,659)	הטבת מס
3,049	1,082	958	2,477	(1,895)	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(52)	(394)	(280)	(658)	(388)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
546	430	(276)	444	(478)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(665)	(1,413)	249	(739)	(79)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(171)	(1,377)	(307)	(953)	(945)	
(1,237)	(1,666)	(2,833)	(1,753)	(4,038)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
17,158	13,659	3,854	13,515	13,901	שינויי בפקידון בנאמנות
-	(9,953)	-	(9,953)	5,661	ירידה (עלייה) בחייבים בגין עסקת בעלי שליטה
(10,784)	(4)	-	(4)	-	השקעות בנדל"ן להשקעה
(14,058)	(4,262)	431	(11,112)	(12,545)	מתן הלוואה לצדדים קשורים
(7,684)	(560)	4,285	(7,554)	7,108	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	-	1,247	-	(13)	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
(2,938)	(471)	(3,542)	(3,252)	(5,168)	ריבית ששולמה
45,900	14,350	-	46,450	-	קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים
(32,373)	(12,100)	-	(32,100)	-	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
10,589	1,779	(2,295)	11,098	(5,181)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
					עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
1,668	(447)	(844)	1,791	(2,112)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,345	3,583	1,745	1,345	3,013	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
3,013	3,136	901	3,136	901	
					פעילות שאינה במזומן
(180)	(45)	(96)	(135)	(288)	דמי ניהול כנגד פרעון הלוואה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ביניים.

באור 1 - כללי

- א. המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום ולשנה שהסתיימה 31 בדצמבר 2022 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2023 ("הדוחות הכספיים המאוחדים").
- ב. נכון למועד הדוח לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת והון חוזר שלילי. יחד עם זאת, במועד אישור הדוחות הכספיים קבע דירקטוריון החברה כי אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בכדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד, זאת לאור כך שלחברה יש זמינות ונגישות למקורות אשראי ומימון ובכלל זה הלוואות מבנקים או מאחרים או גיוס אפשרי נוסף של אגרות חוב (בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב).
- ג. לעניין השפעות של סביבת הריבית והאינפלציה על הקבוצה, ראה באור 1.3 לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ד. במועד אישור הדוחות הכספיים, הסמיך דירקטוריון החברה את מר יצחק וסרשטיין, המכהן כדירקטור חיצוני בחברה, לחתום על הדוחות הכספיים כחותם נוסף, וזאת בשל כך שמר רפאל אלאוף מכהן הן כיו"ר הדירקטוריון והן כמנכ"ל החברה.

במידע כספי נפרד זה -

חברות מוחזקות - חברות שהשקעות החברה בהן כלולה,
במישרין או בעקיפין, בדוחות כספיים על בסיס השווי המאזני.

באור 2 - מדיניות חשבונאית

ראה באור 2 לדוחות הכספים המאוחדים.

באור 3 - צדדים קשורים**1. הלוואה לחברת הבת**

בהמשך לאמור בבאור 6.ג בדוחות הכספיים הנפרדים לשנת 2022, במהלך תשעת החודשים הראשונים לשנת 2023 נתנה החברה לחברת הבת סך של כ-12 מיליוני ש"ח נוספים בתנאים זהים. נכון למועד הדוח הכספי, עמדה יתרת הלוואה ביניהן על סך של כ-63 מיליוני ש"ח בתנאים זהים להלוואה המקורית שניתנה. ההלוואה שניתנה הינה בעבור בניית המלון בתל אביב.

2. הסכם דמי ניהול

בהמשך לאמור בבאור 2.2 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022, חלקה של החברה בהסכם דמי הניהול בתקופת הדוח הינו 288 אלפי ש"ח.

3. צדדים קשורים

לפרטים בדבר עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים, ראה באור 4 ובאור 7.א, 7.ג ו-7.ה-ח לדוחות הכספיים המאוחדים.

4. שטר הון

במהלך שנת 2014 הקצתה חברת בת, אשר אוחדה לראשונה ברבעון הנוכחי, שטר הון. השטר אינו נושא ריבית ולא צמוד וניתן לפירעון לפי דרישת הבעלים בחלוף 5 שנים מיום הנפקתו. לפרטים בדבר איחוד לראשונה של חברת הבת ראה ביאור 7.ח לדוח התקופתי.

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו, ראה באור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 5 - אמות מידה פיננסיות

לעניין אמות מידה פיננסיות על פי תנאי אגרות החוב סדרה (א') שהנפיקה החברה, ראה באור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים.



Zeev Cohen – civil and Geodetic Engr R.E Appraiser, Lic surveyor
Jacob Cohen – (M.sc) Engr R.E Appraiser
Erez Cohen – L.L.B ,R.E. Appraiser - Geographer
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser

זאב כהן – מהנדס אזרחי, גיאודט, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ארז כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנא – משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי – שמאי מקרקעין
דרור קסטרו – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
נתנאל וידר – כלכלן ושמאי מקרקעין
נעם עופר – כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך: 27/11/2023
סימנו: ZC41756.2

לכבוד:
א.ק קבוצת הילה מלונות (2014) בע"מ

**הנדון: מגרש לפרויקט מלונאי
רחוב התעשייה 5-7, תל אביב
גוש 7104 חלקות 54, 55**

בתאריך 30/08/2023 ערכתי חוות דעת שמאית למועד הקובע 30/06/2023 לצורך דיווח החברה על שווי ההוגן של הנכס עפ"י תקן IFRS 17.1. התבקשתי על ידך לבחון את השווי לרבעון השלישי של שנת 2023, מועד קובע 30/09/2023, להלן התייחסותי:

1. בשומתי למועד הקובע 30/06/2023 נקבע שווי הנכס על 109,900,000 ₪ עפ"י גישת היוון הכנסות לפי היוון שכר הדירה הצפוי להתקבל לקביעת שווי המלון כבנוי וגמור בשילוב גישת החילוץ לקביעת שווי הנכס במצבו במועד הקובע לשומה.
2. ברבעון השלישי של שנת 2023 הסתיימו עבודות השלד וממשיכות להתבצע עבודות גמרים של המלון, במקביל מקדמת החברה התאמה לתכנון מעודכן שיכלול 82 חדרי מלון ושטחי ציבור.
3. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 לא אותרו עסקאות מהותיות למלונאות בסביבת הנכס המהווים אינדיקציה מהותית לשינוי השווי ביחס למועד הקובע לשומה.
4. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 מגמת עליית ריבית ע"י בנק ישראל נעצרה וזאת לאחר מספר רב של העלות ריבית במהלך השנים 2022, 2023 וכתוצאה מכך עליות ריבית למתן הלוואות. נכון למועד עריכת העדכון, מגמה לא באה לידי ביטוי בשווי הנכסים, וכרגע לא זוהתה מגמה של שינוי במחירים כתוצאה מעלייה בשיעור ההיוון.
5. יודגש כי השמאי הממשלתי הראשי מפרסם סקר שיעור היוון לשומות מקרקעין פעם בחצי שנה ומהסקר האחרון, שפורסם בתאריך 07/02/2023 לגבי המחצית הראשונה של שנת 2022, שיעור ההיוון נותר ללא שינוי לעומת התקופה הקודמת.
5. ביום 07/10/2023, לאחר המועד הקובע למכתב זה, החלה מלחמת חרבות ברזל שפרצה בשבת בבוקר בעקבות מתקפת פתע על ישראל בהובלת החמאס, במסגרת המלחמה הוכרז מצב מיוחד בעורף המדינה אשר משפיע על המשק הישראלי בכלל וענף המסחר בפרט. כאמור המלחמה החלה לאחר מועד הקובע למכתב זה ועל כן אינה מביאה בחשבון את השפעת המלחמה, ככול וישנן, על הנכס הנישום.

6. לאור העובדה כי במועד הקובע לשומה הפרויקט עדיין נמצא בשלבי בנייה, על כן לדעתי אין שינוי בשווי הנכס, למעט שינוי בהשקעות שנערכו בפרויקט ונרשמו בספרי החברה.

בכבוד רב,

ארז כהן
שמאי מקרקעין

Zeev Cohen – civil and Geodetic Engr R.E Appraiser, Lic surveyor
Jacob Cohen – (M.sc) Engr R.E Appraiser (1938-2021)
Erez Cohen – L.L.B, R.E. Appraiser - Geographer
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser

זאב כהן – מהנדס אזרחי, גיאודט, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין (1938-2021)
ארו כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנא – משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי – שמאי מקרקעין
דרור קסטרו – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
נתנאל וידר – כלכלן ושמאי מקרקעין
נעם עופר – כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך: DATE 27/11/2023
סימנו: REF: ZC41259.2-102

לכבוד
הלה מגדלי משרדים רעננה בע"מ

**הנדון: קרקע להקמת פרויקט מסחר ומשרדים
רחוב דפנה 7, אזור תעשייה, רעננה
גוש 7658 חלקה 135 (חלק)**

בתאריך 30/03/2023 ערכתי חוות דעת שמאית למועד הקובע 31/12/2022 לצורך דיווח החברה על שווי ההוגן של הנכס עפ"י תקן IFRS 17.1. נתבקשתי לבחון את השווי לרבעון השלישי של שנת 2023, מועד קובע 30/09/2023, להלן התייחסותי:

1. בשומתי למועד הקובע 31/12/2022 נקבע שווי הנכס על 57,600,000 ש"ח עפ"י גישת ההשוואה עבור זכויות הבנייה המאושרות בתוספת זכויות בנייה נוספות מתוקף תכנית המתאר לרעננה.
בתאריך 27/04/2023 ובתאריך 15/08/2023 ערכתי מכתבים המציינים כי אין שינוי בשווי הזכויות לרבעון הראשון והשני של שנת 2023.
2. הנכס הנדון מהווה קרקע לתעסוקה הכוללת זכויות בנייה זמינות לבנייה, וכן תוספת זכויות בנייה נוספות מתוקף תכנית המתאר, בגינה ניתן לאשר תכנית מפורטת לתוספת הזכויות.
3. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 לא אותרו עסקאות לקרקע באזור התעשייה רעננה, אותרו מעט עסקאות לשטחים בנויים למסחר ולתעסוקה בסביבת הנכס. אני סבור כי אין נתוני השוואה רלוונטיים ברבעון זה המהווים אינדיקציה מהותית לשינוי השווי ביחס למועד הקובע לשומה.
4. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 מגמת עליית ריבית ע"י בנק ישראל נעצרה וזאת לאחר מספר רב של העלות ריבית במהלך השנים 2022, 2023 וכתוצאה מכך עליות ריבית למתן הלוואות. נכון למועד עריכת העדכון, מגמה לא באה לידי ביטוי בשווי הנכסים, וכרגע לא זוהתה מגמה של שינוי במחירים כתוצאה מעלייה בשיעור ההיוון.
יודגש כי השמאי הממשלתי הראשי מפרסם סקר שיעור היוון לשומות מקרקעין פעם בחצי שנה ומהסקר האחרון, שפורסם בתאריך 07/02/2023 לגבי המחצית הראשונה של שנת 2022, שיעור ההיוון נותר ללא שינוי לעומת התקופה הקודמת.

5. ביום 07/10/2023, לאחר המועד הקובע למכתב זה, החלה מלחמת חרבות ברזל שפרצה בשבת בבוקר בעקבות מתקפת פתע על ישראל בהובלת החמאס, במסגרת המלחמה הוכרז מצב מיוחד בעורף המדינה אשר משפיע על המשק הישראלי בכלל וענף המסחר בפרט. כאמור המלחמה החלה לאחר מועד הקובע למכתב זה ועל כן אינה מביאה בחשבון את השפעת המלחמה, ככול וישנן, על הנכס הנישום.
6. הנכס הנדון הוערך בגישת ההשוואה לקרקע, בשילוב גישת היוון הכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע. במרכיב החילוץ נקבע שיעור היוון של 6.9% למסחר ו- 7.1% לתעסוקה ולמקומות חניה. אני סבור כי כרגע לא נדרש לעלות את שיעור ההיוון ובמקביל לא נדרש לעדכן את דמי השכירות הראויים כתוצאה מעליית המדד בתקופה הנדונה.
7. על כן, לאור האמור לעיל, הערכת השווי שנערכה למועד 31/12/2022 נותרת ללא שינוי למועד הקובע לעדכון זה, קרי 57,600,000 ₪.

בכבוד רב,

ארז כהן
שמאי מקרקעין