

â M æ Õ ã M à Ö × Ö à ù ì ð ÿ
 ø ä ù í ô ì ø î ý ê û â à á ý ÿ
 î ä í à í

ø î Õ Ÿ ø å æ à í î ù û î è

ø î Õ ú Ÿ ø å æ Õ ê â à æ

á ý × û ù ô â á ý ÿ ä ý õ

ý ä ð ÿ

š ů ã š ů ü

š

š × ë Ô Ú × Š Ů ê ä å Š ë Ø Ó Ů
Š Š í ã ì ß Š Ů í ç Ø ê í ×

עדכון פרק א' (תיאור עסקי החברה)

לדוח התקופתי לשנת 2021

של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")

1. סעיף 3 לדוח התקופתי - סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה¹

לפירוט בדבר השפעת משבר הקורונה על החברה ראו סעיף 3.1 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 אשר פורסם במערכת המגנ"א ביום 31 במרץ 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-039721) (להלן: "הדוח התקופתי"). במהלך התקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022, לא היו השפעות נוספות על החברה. יחד עם זאת, בשלב זה, הנהלת החברה אינה יכולה להעריך את ההשפעות העתידיות אשר עלולות להתרחש מהתפרצות מחודשת של הנגיף או גילוי של וריאנטים חדשים.

מידע צופה פני עתיד – הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968, המבוסס בין היתר, על הערכות של החברה נכון למועד אישור דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים כיום בידי החברה, על פרסומים בנושא ועל הנחיות הרשויות הרלוונטיות, אשר אין כל וודאות כי יתממשו כולן או חלקן, והעשויות להתממש באופן שונה מהותית, עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובהם – המשך התפשטות נגיף הקורונה, ההנחיות של הרשויות הרלוונטיות בארץ ובעולם, משך ההאטה הכלכלית בארץ ובעולם ובעוצמתו.

עלייה במדד התשומות לבניה - מדד תשומות הבנייה עלה עלייה חדה במהלך המחצית הראשונה של שנת 2022 בשיעור של 4.4%, זאת בהמשך לעליות מדד זה בשנת 2021.

אינפלציה - המחצית הראשונה של שנת 2022 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ביחס לשנים האחרונות. במחצית השנה הראשונה של שנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 3.1%, עלייה המשקפת, על פי דוח המדיניות המוניטרית למחצית הראשונה של שנת 2022², שיעור עליית אינפלציה שנתי של 4.5%.

הריבית במשק - במטרה לרסן את שיעור האינפלציה החלו הבנקים המרכזיים להעלות את שיעורי הריבית, ובכללם גם בנק ישראל אשר העלה את הריבית הבסיסית ב-3 פעימות מאז אפריל 2022, משיעור של 0.1% לשיעור של 1.25%. על פי התחזית המקרו כלכלית האחרונה שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל, הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 2.75% בממוצע ברבעון השני של שנת 2023. ריבית בנק ישראל משפיעה על הריביות החופשיות בהלוואות לדיוור

¹ במסגרת דוח זה בכך ובסעיף 1 בפרט נכללים נתונים שונים המבוססים על מחקרים, פרסומים ומקורות מידע אחרים הנגישים לציבור בארתי אינטרנט שונים (להלן: "הפרסומים"). מובהר כי אלא אם נאמר במפורש אחרת, החברה לא ביקשה, ובכל מקרה לא קיבלה את הסכמת עורכי הפרסומים לצורך הכללתם בדוח זה. עוד מובהר כי לא נערכה על ידי החברה או מי מטעמה בדיקה עצמאית באשר לנכונותם, דיוקם ועדכניותם של הנתונים הכלולים בפרסומים ולא נערכה בדיקה על ידי החברה האם הבסיס להערכות האמורות נכון או מדויק.

² דוח המדיניות המוניטרית, המחצית הראשונה של שנת 2022, בנק ישראל.

במשק וכן הובילה לעלייה בריבית על המשכנתאות, אשר עלולה לפגוע בכוח הקנייה של רוכשי הדירות ובכך להשפיע על הביקושים לרכישת דירות.

ענף הנדל"ן למגורים - בחודשים האחרונים חלה ירידה בכמות המבוקשת³ לדירות. ברבע הראשון של 2022, הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על 18,850 דירות, ירידה של 8.1% בהשוואה לרבע הרביעי של שנת 2021. בשלושת החודשים מרץ עד מאי שנת 2022, ואפריל עד יוני שנת 2022, הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על כ- 16,830 דירות ו- 15,970 דירות, ירידה של 4.5% ו- 10.2%, בהתאמה בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים בהתאמה (דצמבר שנת 2021 עד פברואר שנת 2022 וינואר עד מרץ שנת 2022).⁴

השפעות האינפלציה ועליית הריבית על החברה - לשינויים במגמות האינפלציה והריבית כאמור עשויה להיות השפעה על פעילות המשק, אשר עשויה לבוא לידי ביטוי בביקושים בתחום הייזום למגורים ובאיתנותם הפיננסית של הגורמים העסקיים מולם החברה פועלת בדגש על ספקים וקבלני משנה. כמו כן, העלייה במדד תשומות הבנייה מביאה להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים שבביצוע על ידי החברה, הואיל וההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני ביצוע צמודים למדד זה. בהקשר זה יצוין כי תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) המתואר להלן מגדיל באופן ניכר את החשיפה של החברה לשינויים במדד תשומות הבנייה.

בשים לב לכך שמדובר במגמות מקרו- כלכליות גלובליות, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות על פעילותה של החברה ומידתם, אולם החברה מעריכה שהשפעות של שינויים אלה, ככל ויהיו, יתבררו ברבעונים הבאים.

מידע צופה פני עתיד – הנתונים המובאים בסעיף זה מבוססים בעיקר על פרסומים של בנק ישראל, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, משרד האוצר, הרשות להתחדשות עירונית וגופי ממשלה נוספים. תחזיות והערכות החברה בקשר עם המגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה, אשר מתבססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור דוח זה, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968, שהתממשותם אינה בשליטת החברה ולפיכך הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כן שינויים במצב השוק.

³ הכמות המבוקשת של דירות חדשות הוא נתון המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל וקובע בעצם את צד הביקוש לדירות חדשות. הנתון מופק מנתונים שמתקבלים מאת משרד הבינוי והשיכון ונתונים נוספים שנאספים על ידי הלמ"ס ונעבדים עבור יתרת הבניה במשק. "כמות מבוקשת" – סך כל הדירות החדשות שנמכרו והדירות שלא למכירה שהחלה בנייתן, ההגדרה לקוחה [מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה](#).

⁴ [אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה](#).

2. סעיף 4 לדוח התקופתי - מידע כללי על תחום הפעילות

2.1. שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות

א. תיקון 136 לחוק התכנון והבניה - ביום 30 ליוני 2022, אישרה מליאת הכנסת בקריאה שניה ושלישית את החלופה לתמ"א 38 ("חלופת שקד"). לפרטים נוספים אודות "חלופת שקד", ראו סעיף 4.3 לפרק א' בדוח התקופתי.

ב. הארכת הטבות המס מתוקף תמ"א 38 - ביום 4 ליולי שנת 2022, אישרה ועדת הכספים של הכנסת את הארכת הטבות המס מתוקף תמ"א 38 עד מאי שנת 2026, וזאת על מנת למנוע קיפאון בשוק בשל הערכות כי לשוק יידרש זמן רב ליישם את "חלופת שקד". אישור ועדת הכספים האמור כפוף להליך חקיקה ראשית של הכנסת, אשר אין ודאות אם ומתי יסתיים. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.2 לפרק א' בדוח התקופתי.

ג. תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 - ביום 30 ביוני 2022 פורסם ברשומות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן – "תיקון מס' 9") הכולל את השינויים כדלקמן:

פיצוי בשל איחור במסירה - התקופה שבגינה לא זכאי הקונה לפיצוי בגין איחור במסירת החזקה קוצרה מ-60 ימים בלבד לחודש ימים בלבד (תום תקופה זו תקרא להלן: "תום חודש מהמועד החוזי"). לתקופה שתחילתה מתום חודש מהמועד החוזי וסיומה בתום 4 חודשים מהמועד החוזי, קרי, לתקופה של 3 חודשים רצופים, יהיה הקונה זכאי לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה. לתקופה שתחילתה 5 חודשים לאחר המועד החוזי וסיומה בתום 10 חודשים מהמועד החוזי, קרי, לתקופה של 6 חודשים רצופים, יהיה הקונה זכאי לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25. לתקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר המועד החוזי ואילך, יהיה הקונה זכאי לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5. הפיצויים כאמור לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

"כח עליון" - ערב תיקון מס' 9 קבע החוק כי הצדדים להסכם רשאים להסכים כי סעיפי הפיצוי בשל איחור במסירה לא יחולו על איחור במסירה שנגרם "כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו". בתיקון מס' 9 נקבע כי הפיצוי בגין איחור במסירה כאמור לעיל לא יחול אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחת מאלה: הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

הצמדה - תשלומים על חשבון התמורה לא יוצמדו למדד כלשהו ולא תתווסף עליהם ריבית כלשהי, למעט בשל איחור בתשלום בהתאם להוראות סעיף 5ב(ב) לחוק. למרות האמור לעיל, הצדדים להסכם רשאים לקבוע ביניהם כי עד מחצית (50%) מכל תשלום יוצמד למדד תשומות הבנייה, ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת ההסכם או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו. כפועל יוצא מהנ"ל, למעשה, רק 40% מהתמורה ניתנת להצמדה. ההצמדה כאמור לעיל תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה כפי שנקבע בחוזה המכר, ולא תחול ככל שתהיה דחייה במועד המסירה, אלא אם התשלום שולם באיחור שהקונה אחראי לו או שהחזזה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש.

3. סעיף 6 לדוח התקופתי - גילוי מפורט בדבר הפרויקטים של החברה

3.1. גילוי חציוני אודות הפרויקטים אשר סווגו בדוח התקופתי כפרויקטים מהותיים מאוד:

א. פרויקט רננים 2-4, רמת גן - פרויקט בהקמה

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		
		חציון ראשון		
28,910	28,910	28,910		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
4,754	4,754	4,754		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
18,394	51,340	63,307		עלויות מצטברות בגין בנייה
-	-	-		עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
63,816	103,673	118,535		סה"כ עלות מצטברת
31,412	9,255	2,566		סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
60	-	-		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
61,496	23,672	10,204		סה"כ עלות שנתרה להשלמה
27.0	73.4	89.8		שיעור השלמה כספי (%)
Q3/2022				מועד השלמת בנייה צפוי
				ביום 18 באוגוסט 2022 התקבל אישור אכלוס מהועדה מקומית.

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח):

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		
		חציון ראשון		
11	21	-		מס' יחידות דיור
1,175	2,615	-		מ"ר
28,983	31,316	-		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	
		חציון ראשון	
19	40	40	מס' יחידות דיור
2,395	4,648	4,648	מ"ר
29,395	30,476	30,476	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
133,314	144,671	145,396	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט
59,761	144,671	145,396	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
43.7%	100%	100%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)
21	-	-	מס' יחידות דיור
2,615	-	-	מ"ר
29,627	-	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
21	-	-	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח
31,316	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח

ב. פרויקט רמז 14-16, תל אביב - פרויקט בהקמה

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח) :

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	
		חציון ראשון	
44,200	44,200	44,200	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
8,259	8,259	8,259	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
-	2,500	7,524	עלויות מצטברות בגין בנייה
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
54,654	64,659	71,452	סה"כ עלות מצטברת
54,654	58,625	55,608	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
63,209	55,772	50,803	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%	5.2%	15.1%	שיעור השלמה כספי (%)
Q3/2023			מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) :

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	
		חציון ראשון	
6	9	4	מס' יחידות דיור
477	908	358	מ"ר
46,061	52,929	52,906	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
6	15	19	מס' יחידות דיור
477	1,385	1,743	מ"ר
46,046	50,564	51,045	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
99,518	113,538	116,447	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט
21,971	70,031	92,078	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
21.6	62.7	78.9	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)
18	9	5	מס' יחידות דיור
1,733	825	467	מ"ר
34,870	16,902	17,439	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
14	5	1	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח
53,639	55,064	63,284	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח

ג. פרויקט בצלאל 9, תל אביב - פרויקט בהקמה

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח) :

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	
		חציון ראשון	
-	-	15,469	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	1,360	1,360	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
835	2,978	20,308	סה"כ עלות מצטברת
835	2,978	20,308	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
26,761	24,618	23,792	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
0.0%	0.0%	0.0%	שיעור השלמה כספי (%)
Q3/2024			מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) :

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		
		חציון ראשון		
-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	מ"ר	
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	מ"ר	
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
36,244	44,603	44,610	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
0.0%	0.0%	0.0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
7	7	7	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
737	737	737	מ"ר	
835	2,978	20,308	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
2	2	2	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח	
64,235	64,235	64,235	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח	

ד. פרויקט האמוראים 11-13, תל אביב- פרויקט בתכנון

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח) :

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		
		חציון ראשון		
-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
1,229	1,276	1,329	סה"כ עלות מצטברת	
1,229	1,276	1,329	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
131,805	131,776	131,006	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
0.0%	0.0%	0.0%	שיעור השלמה כספי (%)	מועד השלמת בנייה צפוי
Q2/2026				

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	
		חציון ראשון	
<p>בהמשך לאמור בסעיף 6.17.1 בדוח התקופתי הגישה החברה, בהסכמת עיריית תל אביב, בקשת הבהרה להחלטת ועדת הערר מיום 28.2.2022. ביום 24.5.2022 התקבלה החלטת ועדת הערר בבקשת ההבהרה (להלן: "החלטת בקשת ההבהרה") אשר קבעה כי ניתן לבנות 2 בניינים בפרויקט שיכללו קומת קרקע, 7 קומות טיפוסיות וקומת גג, כך שמספר הדירות בפרויקט יעמוד על 64 יח"ד סה"כ (מתוכן 28 יח"ד לבעלים ו-36 יח"ד ליוזם) (להלן: "התכנון החדש"). החלטת בקשת ההבהרה קבעה גם כי עדכון התכנון בהתאם להחלטה יעשה בדרך של תיקון הבקשה לקבלת היתר בניה על בסיס התכנון החדש שאושרה בוועדה המקומית ולא באמצעות בקשת היתר בניה חדשה. על אף החלטת ועדת הערר כאמור, במסגרת הליכי תאום התכנון שנערכו מול עיריית תל אביב (הנמשכים גם נכון למועד פרסום דוח זה) ולאור ביטול התוכנית הקודמת (ל'1) אשר מכוחה ניתן היה לבנות שטחי שירות בבניינים החדשים, נמסר לחברה שיתכן כי עדכון התכנון בהתאם להחלטת בקשת ההבהרה כן יעשה בדרך של הגשה בקשת היתר בניה מחדש ולא בדרך של תיקון כפי שקבעה ועדת הערר. לצורך הסדרת הנושא (שטחי השירות), עיריית תל אביב מקדמת בימים אלו פרוטוקול שמטרתו לאפשר את קבלת זכויות הבניה עבור שטחי השירות על אף ביטול התוכנית (ל'1). להערכת העירייה, כפי שנמסרה לחברה, הפרוטוקול כאמור צפוי להתקבל בתוך כ- 3 חודשים ממועד דוח זה ולאחר פרסומו יתבהר לחברה האם עליה להגיש תיקון לבקשת היתר הבנייה או בקשה חדשה.</p> <p>בנסיבות כאמור, המועד החזוי לקבלת היתרי הבניה הינו Q2/2023, והמועד החזוי לסיום עבודות ההקמה הינו Q2/2026. במידה ותידרש הגשה מחדש של בקשות היתרי הבניה, צפויה להגרם דחייה בלוחות הזמנים המתוארים לעיל.</p> <p>נכון למועד הדוח, לא ידוע לחברה מה תהיה עמדת עיריית תל אביב בנוגע לאופן קידום הליכי הרישוי.</p>			

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) :

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		
		חציון ראשון		
-	-	-	-	מס' יחידות דיור
-	-	-	-	מ"ר
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	מס' יחידות דיור
-	-	-	-	מ"ר
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
181,094	181,094	183,966	-	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט
-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
0.0%	0.0%	0.0%	-	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)
36	36	36	-	מס' יחידות דיור
4,368	4,324	4,324	-	מ"ר

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	
		חציון ראשון	
1,276	1,276	1,329	
-	-	-	
-	-	-	

ה. פרויקט אחימאיר 9-5, תל אביב - פרויקט מותנה

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		
		חציון ראשון		
-	-	-		עלויות שהושקעו
-	-	-		
-	-	-		
-	-	-		
1,616	2,004	2,350		
1,616	2,004	2,350		סה"כ עלות מצטברת
-	-	-		עלויות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-		עלויות באגרות ואגרות
-	-	-		עלויות מצטברות בגין בנייה
-	-	-		עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	-	-		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
148,693	148,617	148,835		סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0.0%	0.0%	0.0%		שיעור השלמה כספי (%)
Q3/2026				מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח):

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		
		חציון ראשון		
-	-	-		חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-		מס' יחידות דיור מ"ר
-	-	-		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-		חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-		מס' יחידות דיור מ"ר
-	-	-		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
208,744	208,744	208,690		סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט
-	-	-		סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
0.0%	0.0%	0.0%		שיעור השיווק של הפרויקט (%)

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	
		חציין ראשון	
93	93	93	מס' יחידות דיור
8,714	8,714	8,714	מ"ר
1,616	1,305	1,329	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח

3.2. עדכון אודות הפרויקטים של החברה:

הפרויקטים של החברה המתוארים בדוח התקופתי מסווגים כפרויקטים מותנים, פרויקטים בתכנון, פרויקטים בהקמה ופרויקטים שהסתיימו (ראה סעיף 6 לדוח התקופתי). להלן פרטים בדבר שינויים ועדכונים שחלו ביחס לסיווג הפרויקטים האמורים, לעומת התיאור שהובא בסעיף 6 לדוח התקופתי:

א. פרויקט פנקס 30 בתל אביב

כמפורט בדוח מידי שפרסמה החברה ביום 5 ביולי 2022, החברה השלימה את חתימתה על הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש) ברחוב פנקס 30 בתל אביב, לאחר שהושגו חתימותיהם של למעלה מ-80% מבעלי הזכויות בבית המשותף. לפרטים נוספים ראו בדיווח האמור (מספר אסמכתא: 2022-01-083623), שנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ב. פרויקט לוחמי סיני 15-17, רמת גן

בפרויקט זה, אשר סווג בדוח התקופתי כפרויקט בהקמה, נמכרו 33 דירות יזם (למעט דירת יזם אחרונה שנמצאת בשלבי משא ומתן סופיים וצפויה להימכר), התקבל אישור אכלוס מהוועדה המקומית, ובהתאם לכך, נכון למועד דוח זה סווג הפרויקט כפרויקט שהקמתו הסתיימה.

ג. פרויקט עלומים 38-40, רמת גן

בפרויקט זה, אשר סווג בדוח התקופתי כפרויקט בהקמה, נמכרו 46 דירות היזם וכן התקבל אישור אכלוס מהוועדה המקומית, ובהתאם לכך, נכון למועד דוח זה סווג הפרויקט כפרויקט שהקמתו הסתיימה.

4. סעיף 20 לדוח התקופתי - גורמי סיכון

לעניין עליית מדד תשומות הבנייה והשפעתו של תיקון מספר 9, ראו סעיף 2.1 ג. לעיל. לאור האמור, החברה רואה את הסיכון בגין עליית מדד תשומות הבנייה, כמפורט בטבלת גורמי הסיכון בסעיף 20 לדוח התקופתי, כבעל השפעה בינונית.

š ů ã š ů ü

S

š ů ã ů ů ã å š ô é á š ß
š š x á ů ů í ä x ì š x ç ø
š š ů š š ð ð ô ü

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") על מצב ענייני החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 ("תקופת הדוח" ו- "מועד הדוח"), לפי העניין) הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה בתקופת הדוח ועד ליום 24 באוגוסט 2022, מועד אישור דוח זה ("מועד אישור הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

דוח זה נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, אשר נכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 (להלן: "דוח הדירקטוריון לשנת 2021"). בהתאם, הסקירה שמובאת להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם על החברה הינה מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם פרק א'- תיאור עסקי החברה, דוח הדירקטוריון לשנת 2021, והדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, המצורפים לדוח התקופתי.

חלק ראשון – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. כללי

החברה התאגדה ביום 28.11.2021 כחברה פרטית מוגבלת במניות בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), לצורך ביצוע עסקה לשינוי מבנה שהושלמה ביום 9.2.2022 (להלן: "שינוי המבנה"), במסגרתה הועברו לבעלות החברה 99.46% מזכויות הבעלות וכל זכויות השליטה בקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות בית וגג" או "השותפות"). טרם ביצוע עסקת שינוי המבנה לא היו לחברה פעילות או נכסים אחרים כלשהם. לפרטים בדבר עסקת שינוי המבנה והשלמתה ראו בתשקיף החברה (כהגדרתו להלן).

ביום 23.3.2022 השלימה החברה הנפקה למשקיעים מוסדיים של מניותיה על פי תשקיף להשלמה המהווה גם תשקיף מדף, הנושא תאריך 28.2.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-023749), כפי שתוקן ביום 6.3.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-026476) והודעה משלימה מיום 21.3.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-031990) (להלן: "ההודעה המשלימה"), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה (לעיל ולהלן ביחד: "התשקיף"). ביום 24.3.2022 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

נכון למועד הדוח, החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידי בת של החברה ושל השותפות (להלן ביחד: "הקבוצה") בייזום, תכנון, ביצוע ושיווק של מיזמי נדל"ן, בעיקר במסגרת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית במרכז הארץ. לפרטים אודות תחום הפעילות של הקבוצה והסביבה העסקית שלה, ראו סעיפים 1 ו-4 בפרק א' לדוח התקופתי.

2. דוח על המצב הכספי

סעיף	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2021	ליום 31 בדצמבר 2021
	באלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	96,568	27,697	11,247
פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים	188,430	54,836	159,712
לקוחות, נכסים בגין חוזה	16,449	32,633	33,026
חייבים ויתרות חובה	7,812	6,659	4,209
מלאי בניינים למכירה	113,811	215,548	125,235
נכסים לא שוטפים			
מלאי מקרקעין לזמן ארוך	17,536	13,772	17,223
רכוש קבוע, נטו	384	436	366
נכסי מיסים נדחים	7,563	-	-
ראו להלן תמצית תזרימי מזומנים ונזילות.			
הגידול נובע מגידול נטו בתקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע, שהופקדו בחשבונות הליווי של הפרויקטים. הגידול ביתרה ב- 30.6.2022 לעומת היתרה ב- 31.12.2021 נובע מגידול ביתרות בפרויקטים לוחמי סיני, תל חי, רמז, בארט, הגפן ובצלאל (כ- 54 מיליון ש"ח), שקוזה בקיטון ביתרות בפרויקטים פנקס, פני הגבעה, עלומים ורננים (כ- 25 מיליון ש"ח).			
הגידול ביתרה ב- 30.6.2022 לעומת היתרה ב- 30.6.2021 נובע מגידול ביתרות בפרויקטים לוחמי סיני, עלומים, רננים, תל חי, רמז, בארט, הגפן ובצלאל (כ- 140 מיליון ש"ח), שקוזה בקיטון ביתרות בפרויקטים פנקס, שפירא ופני הגבעה (כ- 6 מיליון ש"ח).			
היתרה מורכבת מעודף הכנסות שהוכרו בפרויקטים בביצוע בהתאם להוראות IFRS15 על תקבולים בפועל ממכירת הדירות (ההכרה בהכנסה היא על פי קצב ההתקדמות בביצוע). הקיטון ביתרה נובע מתקבולים שהתקבלו בפרויקטים בהיקף העולה על ההכרה בהכנסה מהם בעיקר בפרויקטים לוחמי סיני, עלומים ורננים שבנייתם הושלמה.			
היתרה מורכבת בעיקרה מיתרת מוסדות, הוצאות מראש וחייבים אחרים.			
היתרה כוללת את יתרת ההשקעה שבוצעה בניכוי החלק שנוקף לעלות המכר. הקיטון במחצית השנה הראשונה של שנת 2022 נובע מזקיפת עלויות לעלות המכר בגין התקדמות בבניה ומכירת דירות בסכום העולה על ההשקעה בתקופה זו.			
יתרת השקעה בפרויקטים שמועד תחילת ביצועם הצפוי עולה על שנה.			
היתרה מורכבת בעיקרה משיפורים במושכר, ריהוט וציוד משרדי. השינוי בין התקופות נובע מרכישת רכוש קבוע בניכוי פחת שנוקף.			
החל ממועד השלמת השינוי המבני והעברת הבעלות בשותפות לחברה, החברה נושאת בהשלכות המס הנובעות כתוצאה מהחזקה בשותפות ובתאגידי הבת שלה ומשכך יצרה לראשונה נכסי מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בדוחותיה הכספיים. עד למועד הקמת החברה והשלמת השינוי המבני, נשא כל אחד מהשותפים המוגבלים בשותפות בחבות המס/קיבל את חלקו בהפסדים שנצברו בשותפות ובתאגידי הבת שלה לפיכך בספרי השותפות ותאגידי הבת שלה לא הוכרו מסים נדחים. לפרטים נוספים ראו ביאור 3ב1 בדוח הכספי.			

סעיף	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	הסברים לשינויים המהותיים
	באלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים פיננסיים	-	9,169	-	אשראי במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים. במהלך שנת 2021 נפרע כל האשראי שעמד ב- 30.6.2021.
ספקים ונותני שירותים	3,608	6,210	4,701	הקיטון נובע מקיטון ביתרות הספקים והמחאות לפירעון בגין הפרויקטים שהושלמו, בעיקר בפרויקטים לוחמי סיני, עלומים ורננים.
זכאים ויתרות זכות	6,942	7,737	11,321	היתרה מורכבת בעיקר מיתרת מוסדות והוצאות לשלם.
הפרשה למיסים שוטפים	3,533	-	-	כאמור, החל ממועד השלמת השינוי המבני והעברת הבעלות בשותפות לחברה, החברה נושאת בהשלכות המס הנובעות כתוצאה מהחזקה בשותפות ובתאגידי הבת שלה ומשכך רשמה הפרשה למיסים שוטפים בגין התקופה החל ממועד השינוי המבני.
מקדמות מרוכשי דירות	105,964	53,892	84,763	תקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים שבביצוע. הגידול נובע מגידול במכירות ותחילת פרויקטים נוספים.
התחייבות לבעלי מקרקעין	89,566	119,978	92,707	התחייבות למתן שירותי בניה ולתשלום שכר דירה לבעלי הדירות המפונים בפרויקטים שבביצוע. הקיטון נובע מהתקדמות בעבודות הבניה וביצוע תשלום שכר דירה לדיירים בכלל הפרויקטים שבביצוע, שקוּזוּ בגידול הנובע מיצירה של התחייבות לרוכשי מקרקעין בפרויקט בצלאל.
הון				
הון מניות	550	-	-	במועד הקמת החברה והשלמת השינוי המבני הונפקו על ידי החברה 45 מיליון מניות בנות 0.01 ש"ח ע.נ כל אחת. בחודש מרץ 2022 הנפיקה החברה לציבור על פי תשקיף מרץ 2022, 10,026,000 מניות רגילות נוספות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"). לפרטים נוספים ראו ביאור ג' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.
פרמיה על מניות	74,194	-	-	התמורה הכוללת בגין מניות החברה שהונפקו בבורסה כאמור לעיל, הסתכמה לסך של כ- 78 מיליון ש"ח. יתרת הפרמיה משקפת בעיקרה את תמורת ההנפקה בניכוי עלויות הנפקה ובניכוי הערך הנקוב של המניות שהונפקו. לפרטים נוספים ראו ביאור ג' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.
קרנות הון	166,094	-	-	קרנות ההון כוללות את השפעת עסקת השינוי המבני (ייחוס ההון שיוחס לבעלי הזכויות שאין מקנות שליטה עובר למועד השלמת השינוי המבני, לבעלים של החברה לרבות יצירה לראשונה של נכסי מסים נדחים) לפרטים נוספים ראו ביאור ג' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים. כמו כן כוללות עלות תשלום מבוסס מניות כאמור בביאור ג' ו- 6' ד' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

סעיף	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	הסברים לשינויים המהותיים
	באלפי ש"ח			
יתרת עודפים	(2,831)	-	-	היתרה נובעת מהפסדים בתקופה שנבעו לבעלי מניות החברה. לעניין מספרי השוואה ראו ביאור 1ב' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים וכן לסעיף "זכויות שאינן מקנות שליטה" להלן.
סך-הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	238,007	-	-	-
זכויות שאינן מקנות שליטה	933	154,595	157,526	עובר להשלמת השינוי המבני, שיעור בעלות היזמים בשותפות היה זניח ובדוחות הכספיים פרופורמיה כל הון החברה יוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה. לאחר השלמת השינוי המבני ומאחר שהחברה מחזיקה ב- 99.46% מהזכויות בשותפות, רובו המוחלט של ההון יוחס לבעלי מניות החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 1ב' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.
סך הכל הון	238,940	154,595	157,526	-
סך מאזן				-

3. תוצאות הפעילות

סעיף	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	הסברים לשינויים המהותיים
	באלפי ש"ח			
הכנסות	115,383	130,158	298,542	זקיפת הכנסות ממכירת דירות בפרויקטים בביצוע החברה, והכנסות ממתן שירותי בניה לבעלי הדירות המפונים בפרויקטים אלו. כתוצאה מצמצום בהיקף ההכנסות מפרויקטים שהושלמו (בעיקר לוחמי סיני, עלומים ורננים) כאשר החלק המשמעותי של הכנסות מפרויקטים שבביצוע (בעיקר רמז ובארט) צפויים להירשם בתקופות מאוחרות יותר, במחצית השנה הראשונה של 2022 נרשמו הכנסות נמוכות בכ- 11% מהכנסות החברה בתקופה המקבילה בשנת 2021.
עלות המכר	93,620	104,426	242,917	עלות מכר ההכנסות הנ"ל. הקיטון במחצית השנה שהסתיימה ב- 30 ביוני 2022 לעומת התקופה המקבילה בשנת 2021 נובע מהטעמים המפורטים לעיל.
רווח גולמי	21,763	25,732	55,625	ראו הסברים במסגרת הכנסות ועלות המכר.
הוצאות מכירה ושיווק	677	518	1,416	-
הוצאות הנהלה וכלליות	8,430	6,387	14,112	עיקר הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות במחצית השנה הראשונה של שנת 2022 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, וכן בהשוואה לשנת 2021 באופן יחסי נובע מגידול בהוצאות שכר ונלוות ובהוצאות

סעיף	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	הסברים לשינויים המהותיים
	באלפי ש"ח			
הוצאות אחרות, נטו	1,899	998	1,891	יעוץ משפטי ומקצועי הנובעים בעיקרם מהפיכתה של החברה לציבורית.
רווח תפעולי לפני הוצאות תשלום מבוסס מניות ורישום למסחר	10,757	17,829	38,206	-
הוצאות תשלום מבוסס מניות	4,664	-	-	הוצאות בגין הענקות אופציות לא סחירות לנושאי משרה וליזמים. לפרטים נוספים ראו ביאורים ג' ו-6' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.
הוצאות בגין רישום למסחר	3,850	-	-	הוצאות בגין רישום למסחר של מניות החברה בבורסה. לפרטים נוספים ראו ביאור ג' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.
רווח תפעולי	2,243	17,829	38,206	-
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	(1,574)	12,764	30,946	רווח תפעולי בניכוי הוצאות מימון נטו
מסים על הכנסה	1,172	-	-	החל ממועד השלמת השינוי המבני והעברת הזכויות בשותפות לחברה, החברה נושאת בהשלכות המס הנובעות כתוצאה מהחזקה בשותפות ובתאגידי הבת בהתאם, החל ממועד זה החברה מכירה בהשלכות מסים שוטפים ומסים נדחים בדוחותיה הכספיים בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 12 בדבר מסים על הכנסה. עד למועד הקמת החברה והשלמת השינוי המבני, נשא כל אחד מהשותפים המוגבלים בקרן בחבות המס/קיבל את חלקו בהפסדים שנצברו בשותפות ותאגידי הבת לפיכך בספרי השותפות ותאגידי הבת לא הוכרו מיסים נדחים. לפרטים נוספים ראו ביאור ב' 31 בדוח הכספי.
רווח (הפסד) לתקופה	(2,746)	12,764	30,946	

במחצית הראשונה של שנת 2022 נחתמו חוזים מחייבים למכירת 21 דירות בהיקף (התמורה החוזית) של 87,349 אלפי ש"ח (כולל מע"מ). במהלך התקופה שלאחר תאריך הדוח ועד למועד חתימתו נחתמו 6 חוזים מחייבים נוספים למכירת דירות בהיקף נוסף (התמורה החוזית) של 31,810 אלפי ש"ח (כולל מע"מ).

4. נזילות

סעיף	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	הסברים לשינויים המהותיים
	באלפי ש"ח			
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת	39,820	42,248	155,109	נובע בעיקרו מתקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע החברה, בניכוי השקעה במלאי בפרויקטים אלו. בששת החודשים הראשונים של שנת 2022 ובתקופה המקבילה ב-2021 ובכל שנת 2021 התקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע

הסברים לשינויים המהותיים	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022	סעיף
	באלפי ש"ח			
החברה עלו על סכומי ההשקעה במלאי בפרויקטים אלו.				
התזרים מפעילות השקעה מורכב מהפער בין סכומים שהופקדו בחשבונות ליווי מוגבלים על ידי רוכשי דירות בפרויקטים אותם מבצעת החברה, לסכומים ששחררו מחשבונות אלו. בששת החודשים הראשונים של השנים 2021 ו-2022, ובכל שנת 2021 הסכומים שהופקדו על ידי רוכשי דירות בחשבונות אלו עלו על הסכומים ששחררו מהם.	(133,095)	(28,239)	(28,793)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
במחצית הראשונה של שנת 2022 נבעו לחברה מזומנים בגין הנפקת מניות בחברה (בניכוי הוצאות הנפקה). במחצית הראשונה של שנת 2021, המזומנים ששימשו לפירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בפרויקטים אותם מבצעת החברה, תשלום ריבית ומחלוקה שנעשתה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בתקופה זו. בשנת 2021 המזומנים שימשו בעיקר לפירעון אשראי מתאגידים פיננסיים בפרויקטים אותם מבצעת החברה ולחלוקה שנעשתה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.	(36,188)	(11,733)	74,294	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

5. מקורות מימון

מאז הקמתה מימנה השותפות את פעילותה באמצעות הון החברה, עודפי תזרימי מזומנים הנובעים מפעילות שוטפת, אשראי ספקים וליווי פיננסי של הפרויקטים שהתקבל מבנקים וחברות ביטוח.

בחודש מרץ 2022 הנפיקה החברה לציבור על פי תשקיף 10,026,000 מניות רגילות נוספות, במסגרת הצעה לא אחידה, כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, למשקיעים מוסדיים בישראל. תמורה ההנפקה הסתכמה לכ- 78,002 ש"ח (ברוטו).

ליום 30 ביוני 2022 הסתכם הון החברה לסך של 238,940 אלפי ש"ח.

חלק שני – היבטי ממשל תאגידי

1. פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

בהתאם להוראות סעיף 7(ב) להוראות התחולה של תיקון מספר 3 לתקנות הדוחות, החובה לצרף דוח על הבקרה הפנימית תחול על החברה החל מהדוחות הכספיים הערוכים ליום 31 בדצמבר 2022.

כמו כן, בהתאם להוראות תקנה 9(ב3) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה 9(בג) לתקנות הדוחות, על פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח למעט בקרות מקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.

2. תרומות

לחברה אין מדיניות בדבר תרומות.

3. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בישיבת הדירקטוריון מיום 30 בדצמבר 2021 החליט הדירקטוריון, לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות הדירקטורים החיצוניים (שימונו בהתאם להוראות חוק החברות בכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית), הוא שניים (כולל דח"צים) (להלן: "המספר המזערי הראוי"). המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

לעניין זה יצוין כי נכון למועד הדוח, מר שלמה זהר, יו"ר הדירקטוריון, הגב' אלונה בר-און, דירקטורית בחברה והגב' מירב וולקנסון ומר רונן טוב דירקטורים חיצוניים בחברה, סווגו כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. ראו תקנה 26 לחלק ד' לדוח התקופתי ודיווחים מיידיים של החברה מיום 27 ביוני 2022 (מספר אסמכתאות: 01-06626-2022 ו- 01-066258), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בדירקטוריון. עם זאת, למועד אישור הדוח ה"ה מירב וולקנסון (דירקטורית חיצונית) ורון טוב (דירקטור חיצוני) מכהנים בחברה כדירקטורים בלתי תלויים כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

5. מבקר פנימי

לפרטים בדבר מבקר הפנים של החברה ראו **נספח א'** לדוח זה.

6. מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד הדוח אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

מצבת התחייבויות התאגיד

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, ראו דוח מצבת התחייבויות שמפרסמת החברה במקביל לפרסום דוח דירקטוריון זה, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

רונן עקביה, מנכ"ל

שלמה זהר, יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוח: 24 באוגוסט, 2022.

נספח א' – פרטים אודות המבקר הפנימי

פירוט	סעיף
מר נועם פרקש, ממשרד פאהן קנה ניהול ובקרה בע"מ.	שם
המבקר הפנימי הינו בעל תואר ראשון (BA) במנהל עסקים במכללה למנהל – המסלול האקדמי.	השכלה וניסיון מקצועי
14 ביולי 2022.	תאריך תחילת כהונה
למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית") ובסעיף 146(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999.	עמידה בתנאי הדין
המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.	החזקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה
המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד היוצר או עלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה. המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה, או קרוב של בעל עניין בחברה וכן אינו רואה החשבון המבקר או מי מטעמו.	קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה
המבקר הפנימי אינו עובד של החברה, אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנימית כספק חיצוני. המבקר הפנימי אינו ממלא בחברה תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית.	האם המבקר הינו עובד החברה או נתן שירותים חיצוני לחברה
מינויו של מר נועם פרקש כמבקר הפנימי אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 14 ביולי 2022, בהמלצת ועדת הביקורת, לאחר שזו מצאה אותו בעל הכישורים המתאימים למילוי התפקיד, בין היתר, לאור התמחותו וניסיונו העשיר בתחום הביקורת הפנימית לחברות ציבוריות ובפרט לחברות בתחום עיסוקה של החברה, באופן שמסייע לו בביצוע התפקידים המוטלים עליו בהתאם לדין.	דרך המינוי
יו"ר הדירקטוריון.	זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

פירוט	סעיף
<p>תכנית הביקורת של החברה השנתית ו/או הרב שנתית תערך על ידי המבקר הפנימי של החברה בתיאום עם הנהלת החברה, תוצג בפני ועדת הביקורת והדירקטוריון ותאושר על ידי הדירקטוריון. תכנית הביקורת תבוסס על סקר הסיכונים שיבוצע על ידי מבקר הפנים במהלך שנת 2022, סקר המתואם לצרכי הביקורת ותחומי הפעילות העיקריים של החברה עם דגשים לחברה ציבורית חדשה.</p>	<p>השיקולים בקביעת תכנית הביקורת השוטפת והרב שנתית בחברה</p>
<p>היקף העסקתו של המבקר הפנימי יקבע כחלק מתהליך אישור תכנית העבודה. היקף העסקת המבקר הפנימי, יקבע לאור הערכת הנהלת החברה והמבקר את היקף השעות המשקף את רמת ההשקעה הנדרשת מהמבקר הפנימי לצורך ביצוע הביקורת הנדרשת ובהתבסס על גודל ומורכבות פעילותה העסקית של החברה.</p>	<p>היקף העסקה</p>
<p>הביקורת הפנימית נערכת בהתאם לתקני הביקורת הפנימית המקובלים בארץ ובעולם, ובהתאם להנחיות מקצועיות בתחום הביקורת הפנימית, כקבוע בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית. נחה דעתו של דירקטוריון החברה כי המבקר הפנימי עמד בכל הדרישות והתנאים שצוינו לעיל, וזאת בהתחשב בהודעתו של המבקר הפנימי כפי שנמסרה לדירקטוריון החברה.</p>	<p>עריכת הביקורת</p>
<p>נכון למועד פרסום הדוח, טרם גובשה תכנית העובדה לשנת 2022, ובהתאם, טרם הוגשו דוחות ביקורת על ידי מבקר הפנים.</p>	<p>דין וחשבון המבקר הפנימי</p>
<p>למבקר הפנימי גישה מלאה ובלתי מוגבלת למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים לצורך עריכת הביקורת על פי סעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.</p>	<p>גישה למידע</p>
<p>המבקר הפנימי טרם החל את עבודת הביקורת בחברה, שכן הוא מונה סמוך למועד פרסום דוח זה.</p>	<p>הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי</p>
<p>תגמול המבקר הפנימי יחושב על פי שעות הביקורת שהושקעו בפועל על ידו, ובהתאם לתעריף שעתי שסוכם עמו מראש, אשר איננו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת. להערכת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על אופן הפעלת שיקול דעתו המקצועי העצמאי בעריכת הביקורת.</p>	<p>תגמול</p>



ü

Š à Ü Ü ç ä Þ Š í ø U
Šà Ü Ö Ú ø Ó á

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים
מאוחדים
ליום 30 ביוני 2022**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
4	תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
7	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
8-12	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

31 בדצמבר 2021	30 ביוני 2021	30 ביוני 2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

11,247	27,697	96,568
159,712	54,836	188,430
33,026	32,633	16,449
4,209	6,659	7,812
125,235	215,548	113,811
333,429	337,373	423,070

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים
לקוחות ונכסים בגין חוזה
חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים למכירה
סך-הכל נכסים שוטפים

17,223	13,772	17,536
366	436	384
-	-	7,563
17,589	14,208	25,483
351,018	351,581	448,553

נכסים לא שוטפים

מלאי מקרקעין לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו
נכסי מסים נדחים
סך-הכל נכסים לא שוטפים

סך נכסים

התחייבויות והון

-	9,169	-
4,701	6,210	3,608
11,321	7,737	6,942
-	-	3,533
84,763	53,892	105,964
92,707	119,978	89,566
193,492	196,986	209,613

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים פיננסיים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות-זכות
הפרשה למסים שוטפים
מקדמות מרוכשי דירות
התחייבויות לבעלי מקרקעין
סך-הכל התחייבויות שוטפות

-	-	550
-	-	74,194
-	-	166,094
-	-	(2,831)
-	-	238,007
157,526	154,595	933
157,526	154,595	238,940
351,018	351,581	448,553

הון

הון מניות
פרמיה על מניות
קרנות הון
יתרת עודפים
סך-הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
סך-הכל הון

סך-התחייבויות והון

שחר קליין
סמנכ"ל כספים

רונן עקביה
מנכ"ל

שלמה זהר
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 24 באוגוסט 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים.

תמצית דוחות רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
298,542	130,158	115,383	הכנסות
242,917	104,426	93,620	עלות המכר
55,625	25,732	21,763	רווח גולמי
1,416	518	677	הוצאות מכירה ושיווק
14,112	6,387	8,430	הוצאות הנהלה וכלליות
1,891	998	1,899	הוצאות אחרות, נטו
38,206	17,829	10,757	רווח תפעולי לפני הוצאות תשלום מבוסס מניות ורישום למסחר
-	-	4,664	הוצאות תשלום מבוסס מניות
-	-	3,850	הוצאות בגין רישום למסחר
38,206	17,829	2,243	רווח תפעולי
1	12	36	הכנסות מימון
7,261	5,077	3,853	הוצאות מימון
30,946	12,764	(1,574)	(הפסד) רווח כולל לפני מסים על הכנסה
-	-	1,172	הוצאות מסים על הכנסה
30,946	12,764	(2,746)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
-	-	(2,831)	רווח (הפסד) מיוחס ל:
30,946	12,764	85	בעלי מניות החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
30,946	12,764	(2,746)	סך הכל
-	-	(0.051)	רווח (הפסד) למניה: *
			הפסד בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

* ראה באור 1ב (4)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות התמציתיים הכספיים המאוחדים ביניים.

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן הון תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
157,526	157,526	-	-	-	-	-	-
(2,746)	85	(2,831)	(2,831)	-	-	-	-
79,496	(156,678)	236,174	-	-	161,430	74,194	550
4,664	-	4,664	-	4,664	-	-	-
238,940	933	238,007	(2,831)	4,664	161,430	74,194	550

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022

יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)

רווח נקי (הפסד) לתקופה
עסקת שינוי המבנה והנפקת מניות החברה (ראה באור 1 להלן)
עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	הון בעלים אלפי ש"ח
150,514	150,514	-
12,764	12,764	-
(8,683)	(8,683)	-

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021

יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
רווח נקי לתקופה
השקעות (חלוקות) נטו

<u>154,595</u>	<u>154,595</u>	<u>-</u>
----------------	----------------	----------

יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	הון בעלים אלפי ש"ח
--------------------	---	-----------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
רווח נקי לשנה
השקעות (חלוקות) נטו

150,514	150,514	-
30,946	30,946	-
(23,934)	(23,934)	-

<u>157,526</u>	<u>157,526</u>	<u>-</u>
----------------	----------------	----------

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות התמציתיים הכספיים המאוחדים ביניים.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	
מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	
30,946	12,764	(2,746)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח (הפסד) לתקופה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
			<u>התאמות בגין הוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</u>
113	63	57	פחות והפחותות
-	-	4,664	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	1,172	מסים על הכנסה
254	219	-	הוצאות מימון
367	282	5,893	
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:</u>
126,871	36,558	11,424	ירידה במלאי זמן קצר
(2,246)	1,206	(313)	ירידה (עלייה) במלאי זמן ארוך
(21,240)	(20,848)	16,577	ירידה (עלייה) בלקוחות ונכסים בגין חוזה
238	(2,211)	(3,603)	עלייה בחייבים אחרים
63,198	32,327	21,201	עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
(3,871)	(2,362)	(1,093)	עלייה (ירידה) בספקים
(47,031)	(19,760)	(3,141)	ירידה בהתחייבות לשירותי בניה
7,877	4,292	(4,379)	עלייה (ירידה) בזכאים
123,796	29,202	36,673	
155,109	42,248	39,820	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(133,039)	(28,163)	(28,718)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
(56)	(76)	(75)	הפקדה לפיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים
(133,095)	(28,239)	(28,793)	רכישת רכוש קבוע
			מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(23,934)	(8,683)	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	-	74,294	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
(12,000)	(2,831)	-	הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
(254)	(219)	-	אשראי לזמן קצר
(36,188)	(11,733)	74,294	ריבית ששולמה
(14,174)	2,276	85,321	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
25,421	25,421	11,247	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
11,247	27,697	96,568	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
12,050	12,050	15,469	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
			<u>פעילות מהותית שאינה במזומן</u> רכישת מקרקעין כנגד התחייבות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות התמציתיים הכספיים המאוחדים ביניים.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא דרך אבא הלל סילבר 17א', רמת גן. החברה התאגדה כחברה פרטית מוגבלת ביום 28 בנובמבר, 2021. החברה הוקמה לצורך ביצוע שינוי מבני (כמפורט להלן) במסגרתו הועברו לבעלות החברה זכויות והחזקות בקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת (להלן "הקרן"), וזכויות השותף הכללי בקרן אשר עד למועד ביצוע השינוי המבני פעלה כקרן להשקעות בתחום ההתחדשות העירונית. לאחר השלמת השינוי המבני (ביום 9 בפברואר, 2022 כמפורט להלן), ביום 24 במרץ 2022 נרשמו מניות החברה למסחר והונפקו מניות נוספות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. לפרטים נוספים ראה באור 1 ג' להלן.

החברה פועלת בענף הנדל"ן בישראל, בתחום ייזום, השבחה, בנייה והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל ושיוק ומכירת יחידות הדיר בפרויקטים אלו לקהל הרחב, בעיקר במסגרת מיזמי התחדשות עירונית. בהתאם לתכנית המתאר הארצית לחיזוק בניינים קיימים בפני רעידת אדמה - תמ"א 38 בדרך של הריסה ובניה מחדש וכן במסגרת פרויקטים במסלול "יזמי בינוי" ועסקאות קומבינציה.

ב. עסקת שינוי המבנה

ביום 30 בדצמבר 2021 חתמה החברה על הסכם שנערך בין החברה לבין היזמים, לבין חברת הניהול ולבין המשקיעים, לפיו הועברו 99.46% מהחזקות המשקיעים בקרן ומלוא החזקות היזמים בחברת הניהול לחברה, וזאת תמורת הקצאת מניות החברה למשקיעים וליזמים, במטרה שהחברה תמשיך לקדם פרויקטים קיימים של הקרן וכן פרויקטים עתידיים (פרויקטים שלא יבוצעו בתקופת הקרן), ובמקביל לכך, תפעל לביצוע הנפקה ורישום למסחר של מניותיה בבורסה לניירות ערך בתל אביב (IPO) (להלן: "שינוי המבנה").

בנוסף, בהתאם לקבוע בהסכם שינוי המבנה, לאחר שינוי המבנה, הוקצו ליזמים כתבי אופציה למניות החברה, לפרטים נוספים ראה באור 6 ג' להלן.

ביום 25 בינואר, 2022, התקבל אישור המחלקה המקצועית במס הכנסה להעברת החזקות המשקיעים בקרן לחברה ללא חיוב במס לפי סעיף 104ב(א) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א 1961, ושינוי המבנה הושלם ביום 9 בפברואר, 2022.

לאחר השלמת שינוי המבנה, החברה מחזיקה ב- 99.46% מזכויות הבעלות בקרן וב- 100% מהזכויות בחברת הניהול.

הסכם שינוי המבנה הגדיר ארבעה נושאי משרה בחברה (מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל רגולציה וסמנכ"ל פיתוח עסקי) כאנשי מפתח והחיל עליהם מגבלות בדבר משך כהונה, שלא תפחת משלוש שנים, וכן הוראות בנוגע לזכויותיהם במקרה של פיטורים והוראות והתחייבויות מסוימות לאי-תחרות בעסקי החברה.

עובר למועד ביצוע שינוי המבנה השליטה בקרן הייתה בידי היזמים (באמצעות השותף הכללי בקרן), אשר בהתאם להסכם הקרן על תיקונו, ריכזו את זכויות הניהול וקבלת ההחלטות הבלעדית לפעילותה של הקרן וכן היו זכאים לתשואות קבועות ומשתנות מהותיות שכללו דמי ניהול, דמי הצלחה ואת הזכות לרכישת פרויקטים שלא יבוצעו בתוך תקופת הקרן אשר קודמו בתקופת הקרן ועל חשבונה. במסגרת שינוי המבנה היזמים העבירו לחברה את הזכויות האמורות וזאת בתמורה לכ- 8.5% מהון המניות של החברה (ללא השקעה כספית מצידם) והקצאת כתבי אופציה כאמור לעיל.

לאחר מועד שינוי המבנה וטרם השלמת ההנפקה, השליטה בחברה נותרה בידי היזמים וזאת לאור הקבוע בהסכם שינוי המבנה כי היזמים ירכיבו את דירקטוריון החברה וכי לא יבוצע שינוי בהרכב הדירקטוריון או בסמכויותיו, בדרך של תיקון התקנון או בדרך אחרת כלשהי, אלא בהחלטת האסיפה הכללית על ידי בעלי מניות המחזיקים ביותר מ- 92.5% מהון המניות של החברה כאשר, כאמור לעיל, החזקות היזמים היו בשיעור העולה על 7.5%.

מאחר והישויות המועברות נשלטו, הן לפני העברתן והן לאחריה, על ידי אותם בעלי שליטה, רכישת החזקות בישויות על ידי החברה איננה מהווה צירוף עסקים אשר הינו בתחולת IFRS3. לאור זאת, החברה שיקפה למפרע את רכישת הישויות המועברות על פי שיטת איחוד העניין (As pooling of interest). בהתאם החברה ערכה דוחות כספיים מאוחדים בתקופות השוואה על מנת לשקף את רכישת הישויות המועברות, כאילו התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר אשר הוצגה בדוחות הכספיים. בהתאם לכך, לחלן פירוט אופן עריכת הדוחות הכספיים המאוחדים:

1. הנכסים וההתחייבויות של הפעילויות הנרכשות הוכרו לראשונה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לפי ערכם הפנסוני.
2. עד למועד הקמת החברה והשלמת השינוי המבני, הגורמים שהחזיקו בקרן ואינם חלק מבעלי השליטה היוו זכויות שאינן מקנות שליטה בהתאם לשיעור החזקותם בקרן.

באור 1 - כללי (המשך)

ב. עסקת שינוי המבנה (המשך)

בהתחשב ברווחים שנצברו בתקופות ההשוואה, נכון למועדים אלו כל ההון יוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה. עם הקמת החברה החדשה והקצאת המניות לבעלי השליטה והמחזיקים האחרים, מנקודת מבט החברה החדשה לא קיימים עוד זכויות שאינן מקנות שליטה בקרן (למעט זכויות שאינן מהותיות המשקפות החזקה של 0.54% בקרן שאינן מוחזקות על ידי החברה) ולפיכך במועד זה ההון הוקצה מחדש מהזכויות שאינן מקנות שליטה לבעלים.

3. עד למועד הקמת החברה והשלמת השינוי המבני, כל אחד מהשותפים המוגבלים בקרן נשא בחבות המס/קיבל את חלקו בהפסדים שנצברו בקרן ובשותפויות ולפיכך בספרי הקרן והשותפויות לא הוכרו השפעות מיסים. רק ממועד הקמת החברה החדשה והשלמת השינוי המבני, לראשונה החבות במס הינה ברמת החברה החדשה ולא ברמת המחזיקים כאשר חבות זו תחול מאותו מועד ולהבא באופן שלא ניתן יהיה לקזז הפסדים שנצברו בקרן ובשותפויות לפני מועד זה.

במספרי השוואה, רישום המס בדוחות המאוחדים משקפים את אלו שהיו צריכים להיות מוכרים מנקודת מבט בעלי השליטה. מאחר ובתקופות ההשוואה מלא השפעות המס יוחסו לזכויות שאינן מקנות שליטה, המספרים אינם משקפים חבות במס כאמור.

לאחר השלמת השינוי המבני הכירה החברה לראשונה בנכסי מסים נדחים בגין הסכומים אשר צפויים להתהפך בתקופה שבה החברה מחזיקה בקרן ותישא בהשלכות המס הנובעות מההחזקה בה. בהתאם, החברה זקפה סך של 5,202 אלפי ש"ח כנכסי מסים נדחים אשר נזקפו כנגד הגדלה של ההון המיוחס לבעלי מניות החברה כחלק מהשלמת עסקת שינוי המבני. מאותו מועד ואילך החברה זוקפת מסים נדחים ושוטפים בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 12 בדבר מסים על הכנסה.

4. בתקופות ההשוואה כל הרווח יוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה ולפיכך הרווח למניה הינו אפס. במידה וכל הרווח היה מיוחס לבעלים, הרווח למניה בשנה שהסתיימה ליום 31 בדצמבר 2021 היה כ- 0.688 ש"ח למניה והרווח למניה בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 היה כ- 0.284 ש"ח למניה.

ג. השלמת תהליך רישום למסחר והנפקת מניות החברה בבורסה לניירות ערך

ביום 24 במרץ 2022 הונפקו בבורסה לניירות ערך בתל אביב 10,026,000 מניות חדשות בנות 0.01 ש"ח ע.נ כל אחת בתמורה כוללת בסך של כ- 78,002 אלפי ש"ח ונרשמו למסחר 45,000,000 מניות קיימות בנות 0.01 ש"ח ע.נ כל אחת. החברה נשאה בעלויות כוללות המיוחסות לתהליך הרישום למסחר וההנפקה בסך של כ- 8,570 אלפי ש"ח. בהתאם, החברה זקפה את העלויות בסך של כ- 3,708 אלפי ש"ח אשר יוחסו להנפקה של מניות חדשות כקיטון מההון וזקפה את העלויות בסך של כ- 4,862 אלפי ש"ח אשר יוחסו לרישום למסחר כהוצאות בדוח רווח או הפסד.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים 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 המאוחדים פרופורמה ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 24 באוגוסט 2022.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים 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 שהתוצאות 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 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ג. מידע על מגזרי פעילות

בהתבסס על המידע המדווח למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM), שהינו מנכ"ל החברה, החברה פועלת במגזר פעילות אחד, כהגדרתו ב-IFRS 8, מגזרי פעילות שהינו ייזום פרויקטים של בניה למגורים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

למעט המפורט להלן, המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שישומה בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2021. להלן תיאור השינויים העיקריים במדיניות החשבונאית בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה והשפעתם:

תקן/פרשנות/תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השפעות צפויות
תיקון ל- IAS 37, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים	על פי התיקון, בבחינה האם חוזה הינו מכביד, העלויות לקיום חוזה אותן יש לקחת בחשבון הן עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, הכוללות את העלויות הבאות: עלויות תוספתיות; וכן הקצאה של עלויות אחרות הקשורות במישרין לקיום חוזה (כגון הוצאות פחת של רכוש קבוע המשמש למילוי חוזה זה וחוזים נוספים אחרים).	התיקון יושם באופן רטרוספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2022, עבור חוזים אשר הישות טרם סיימה את מחויבויותיה בגינם עם אפשרות ליישום מוקדם.	ליישום התיקון לא הייתה השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה.

באור 4 - הכנסות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
259,639	109,540	94,246
38,903	20,618	21,137
298,542	130,158	115,383

הכנסות ממכירת דירות
הכנסות ממתן שירותי בניה לבעלי קרקע

באור 5 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים, לרבות מזומנים, חייבים, ספקים וזכאים אחרים והלוואות מתאגידים פיננסיים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

- א. בקשר עם הסכם השינוי המבני, ראה באור 1ב' לעיל.
- ב. בקשר לרישום למסחר והנפקה של מניות החברה בבורסה לניירות ערך ראה באור 1ג' לעיל.
- ג. כאמור בבאור 1ב' לעיל, במסגרת השלמת עסקת השינוי המבני, הקצתה החברה 3,354,417 כתבי אופציה לזמים בשווי כולל של כ- 8.2 מיליון ש"ח. מחיר המימוש שנקבע באופציות הינו 7.78 ש"ח לאופציה (כפוף להתאמות בגין חלוקות דיבידנדים, חלוקות מניות הטבה והנפקת זכויות). כמו כן האופציות ניתנות למימוש לבחירת הניצעים בדרך של תשלום מחיר המימוש או בדרך של "מימוש נטו" (Cashless). הקצאת האופציות נעשתה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, באמצעות נאמן במסלול רווח הון. מתוך האופציות שהוקצו, 1,207,589 כתבי אופציה הבשילו, 715,608 כתבי אופציה יבשילו בתום שנה וחצי (להלן: "מנה 1"), 715,608 כתבי אופציה יבשילו בתום 3 שנים (להלן: "מנה 2") ו- 715,612 כתבי אופציה יבשילו בתום 4 שנים (להלן: "מנה 3"). בתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 הכירה החברה בהוצאות תשלום מבוסס מניות בגין הענקה כאמור בסך של כ- 3,547 אלפי ש"ח בסעיף הוצאות בגין רישום למסחר. השווי ההוגן של האופציות חושב על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בהתאם למודל בלאק אנד שולס (מודל מקובל לתמחור אופציות). להלן הפרמטרים העיקריים ששימשו בחישוב שווי האופציות כאמור לעיל - מחיר מניה - 7.78 ש"ח, תקופות מימוש האופציות - שנתיים למנה הראשונה, 4 שנים למנה השנייה ו- 6 שנים למנה השלישית, שיעור ריבית חסרת סיכון - 0.84% למנה הראשונה, 1.23% למנה השנייה ו- 1.52% למנה השלישית, סטיית תקן - 44.8% למנה הראשונה, 39.2% למנה השנייה ו- 37.4% למנה השלישית.
- ד. ביום 8 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה תכנית נוספת להקצאת אופציות לא רשומות לנושאי משרה ועובדים בחברה, במסגרתה נקבע, בין היתר, כי הקצאת האופציות תיעשה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, באמצעות נאמן במסלול רווח הון. ביום 24 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצאת כתבי אופציה ל- 7 נושאי משרה, ליו"ר הדירקטוריון 888,646 כתבי אופציה במחיר מימוש של 7.78 ש"ח לאופציה, וליתר ששת נושאי המשרה 2,371,565 כתבי אופציה במחיר מימוש של 7.78 ש"ח לאופציה בתוספת פרמיה של 8% בגין המנה הראשונה, 15% בגין המנה השנייה, 20% בגין המנה השלישית ו- 25% בגין המנה הרביעית. האופציות ניתנות למימוש לבחירת הניצעים בדרך של תשלום מחיר המימוש או בדרך של "מימוש נטו" (Cashless). השווי ההוגן הכולל של כל הענקה כאמור הסתכם לכ- 7.6 מיליון ש"ח. כתבי האופציה יבשילו במנות שנתיות שוות על פני 4 שנים. בתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 הכירה החברה בהוצאות תשלום מבוסס מניות בגין הענקה כאמור בסך של כ- 1,117 אלפי ש"ח בסעיף הוצאות בגין רישום למסחר. השווי ההוגן של האופציות חושב על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בהתאם למודל בלאק אנד שולס (מודל מקובל לתמחור אופציות). להלן הפרמטרים העיקריים ששימשו בחישוב שווי האופציות כאמור לעיל - מחיר מניה - 7.78 ש"ח, תקופות מימוש האופציות - שלוש למנה הראשונה, 4 שנים למנה השנייה ו- 5 שנים למנה השלישית ו- 6 שנים למנה הרביעית, שיעור ריבית חסרת סיכון - 1.05% למנה הראשונה, 1.23% למנה השנייה, 1.35% למנה השלישית ו- 1.52% למנה הרביעית, סטיית תקן - 42.3% למנה הראשונה, 39.2% למנה השנייה, 38.9% למנה השלישית ו- 37.4% למנה הרביעית, תשואות דיבידנד - 0.0%.
- ה. ביום 24 בפברואר 2022, החברה מינתה את מר שלמה זהר לכהן כיו"ר הדירקטוריון. החברה התקשרה עם מר זהר בהסכם לפיו, החל מיום 1 במרץ 2022, בתמורה להעמדת השירותים (בהיקף משרה של 25%) מר זהר זכאי לסך חודשי של 31,250 ש"ח, בתוספת מע"מ כדון. בנוסף יהיה זכאי לתגמול הוני בהתאם למדיניות התגמול של החברה.
- ו. ביום 24 בפברואר 2022, החברה חתמה על הסכמי העסקה חדשים עם נושאי המשרה בחברה. הסכמים אלו נכנסו לתוקף עם השלמת ההנפקה בחודש מרץ 2022. להלן תיאור עיקרי ההסכמים:
- מנכ"ל החברה יהיה זכאי לסך חודשי של 100 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדון. בנוסף יהיה זכאי לתנאים נלווים לרבות העמדת רכב והחזקתו, הוצאות טלפון, תקשורת ומחשבים, עיתון יומי, בדיקות רפואיות והוצאות אש"ל, בסך של 25 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדון (המנכ"ל רשאי לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים), לבונוס שנתי, לתגמול הוני ומענקים משתנים אחרים בהתאם למדיניות התגמול של החברה.
 - סמנכ"ל הכספים והמשנה למנכ"ל המשמש גם כסמנכ"ל הפיתוח העסקי, יהיו זכאים לדמי ניהול חודשיים בסך של 80 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדון לחודש. בנוסף יהיו זכאים לתנאים נלווים לרבות העמדת רכב והחזקתו, הוצאות טלפון, תקשורת ומחשבים, עיתון יומי, בדיקות רפואיות והוצאות אש"ל, בסך של 20 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדון (הסמנכ"לים רשאים לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים), לבונוס שנתי, לתגמול הוני ומענקים משתנים אחרים בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ו. (המשך)

- סמנכ"ל ייזום ותפעול וסמנכ"ל הרגולציה, יהיו זכאים לדמי ניהול חודשיים בסך של 60 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין לחודש. בנוסף יהיו זכאים לתנאים נלווים לרבות העמדת רכב והחזקתו, הוצאות טלפון, תקשורת ומחשבים, עיתון יומי, בדיקות רפואיות והוצאות אש"ל, בסך של 15 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין (הסמנכ"לים רשאים לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים), לבונוס שנתי, לתגמול הוני ומענקים משתנים אחרים בהתאם למדיניות התגמול של החברה.
- ז. בחודש יולי 2022 (לאחר תאריך הדיווח) השלימה החברה את חתימתה על הסכם לביצוע פרויקט תמ"א (38/2) הריסה ובנייה מחדש ברחוב פנקס 30 בתל-אביב, לאחר שהושגו חתימותיהם של למעלה מ- 80% מבעלי הזכויות בבית המשותף. הפרויקט יבוצע באופן של הריסת הבניין (בן 3.5 קומות) הקיים על הקרקע והקמת בניין חדש תחתיו, בן 9 קומות ברוטו, הכולל, על פי התכנון הנוכחי, 41 דירות חדשות ויחידה מסחרית חדשה אחת, מתוכן 21 דירות חדשות והיחידה המסחרית החדשה אשר יהוו את חלק החברה בפרויקט.
- ח. ביום 30 ליוני 2022, אישרה מליאת הכנסת בקריאה שניה ושלישית את החלופה לתמ"א 38 ("חלופת שקד"). המסדירה ביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית במתחמים קטנים ואף בניין בודד, לצד פרויקטים במסלול "פינוי בינוי", וזאת לאחר סיום תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38).
- ביום 4 ליולי 2022, אישרה ועדת הכספים של הכנסת את הארכת הטבות המס מתוקף תמ"א 38 עד מאי 2026, וזאת על מנת למנוע קיפאון בשוק בשל הערכות כי לשוק יידרש זמן רב ליישם את "חלופת שקד". אישור ועדת הכספים האמור כפוף להליך חקיקה ראשית של הכנסת, אשר אין ודאות אם ומתי יסתיים.
- ט. ביום 30 ביוני 2022 פורסם ברשומות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן – "תיקון מס' 9") הכולל את שינויים מספר נושאים:
 - פיצוי בשל איחור במסירה - התקופה שבגינה לא זכאי הקונה לפיצוי בגין איחור במסירת החזקה קוצרה מ-60 ימים לחודש ימים בלבד, ונקבעו סכומי פיצוי מדורגים לפי משך תקופת האיחור.
 - כח עליון - נקבע כי הפיצוי בגין איחור במסירה לא יחול אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחת מאלה: הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.
 - הצמדה - תשלומים על חשבון התמורה לא יוצמדו למדד כלשהו ולא תתווסף עליהם ריבית כלשהי, למעט בשל איחור בתשלום בהתאם להוראות סעיף 5(ב) לחוק. למרות האמור לעיל, הצדדים להסכם רשאים לקבוע ביניהם כי עד מחצית (50%) מכל תשלום יוצמד למדד תשומות הבנייה, ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת ההסכם או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו. כפועל יוצא מהני"ל, למעשה, רק 40% מהתמורה ניתנת להצמדה. ההצמדה כאמור לעיל תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה כפי שנקבע בחוזה המכר, ולא תחול ככל שתהיה דחייה במועד המסירה, אלא אם התשלום שולם באיחור שהקונה אחראי לו או שהחווזה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש.

