

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

דוח ביניים למחצית הראשונה
של שנת 2023

30 ביוני
2023

בֵּית וְגֶג

מזבילים התחדשות עירונית

החל מיום 1.1.2023 החברה אינה עוד "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בסעיף 5 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות הדוחות"). מבלי לגרוע מהאמור ובהתאם לתקנה 5 לתקנות הדוחות, ממשיכה החברה ליישם את ההקלות אותן אימץ דירקטוריון החברה ביום 30.12.2021 המפורטות להלן: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון על הבקרה הפנימית; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (ג) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; (ד) דיווח לפי מתכונת חצי שנתית. כמו כן, דירקטוריון החברה החליט לאמץ את ההקלה הקבועה בסעיף 33 לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), תש"ע-2010 לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים של החברה; וזאת עד וכולל הדוח הרבעוני שיסתיים ביום 30 בספטמבר 2023.



בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

דוח ביניים למחצית הראשונה של שנת 2023

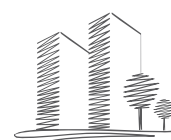
תיאור ההתפתחות של עסקי החברה

דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

30 ביוני
2023

מובילים התחדשות עירונית



30 ביוני

2023

עדכון פרק א' (תיאור עסקי החברה)
לדוח התקופתי לשנת 2022

מבילים התחדשות עירונית



עדכון פרק א' (תיאור עסקי החברה)

לדוח התקופתי לשנת 2022

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

1. סעיף 1 לדוח התקופתי - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

בהמשך למפורט בסעיף 1.1.4 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 אשר פורסם במערכת המגנ"א ביום 9 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-025494) (להלן: "הדוח התקופתי"), ביום 9 במרץ 2023 פורסם מפרט הצעת רכש מיוחדת לרכישת מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן: "המניות") על ידי המציעים (כהגדרתם במפרט)¹ וביום 4 באפריל 2023² התקבלה הודעת המציעים, לפיה ניצעים המחזיקים ב- 21,064,811 מניות נענו להצעת הרכש עד סיום מועד ההיענות המאוחרת. בהתאם לכך, רכשו המציעים במסגרת הצעת הרכש 20,964,906 מניות, המהוות כ- 38.1% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

בעקבות השלמת הצעת הרכש המיוחדת ובהתחשב בהסכם בעלי המניות שנחתם בין המציעים³, בעלי השליטה בחברה, המחזיקים יחדיו בכ- 45.05% מהון המניות וזכויות ההצבעה, הם נילי שחר, יעקב שחר וגיי.וואי.טי.או.יו השקעות בע"מ (חברה בבעלותם של מר עוזי מור וגבי אורנה מור) הינם בעלי שליטה בחברה, יחד עם ה"ה רונן עקביה (מנכ"ל), אלונה בר-און (דירקטורית בחברה), שחר קליין, צביקה רובינשטיין, רון שחר ואיתי הוז (סמנכ"לים בחברה) אשר רואים בהם כנמנים על בעלי השליטה בחברה⁴, מכוח הסכם בעלי מניות משותף.

2. סעיף 3 לדוח התקופתי - סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

2.1 מדיניות ממשלת ישראל

מתחילת שנת 2023, פועלת ממשלת ישראל לקידום הצעות חוק שנועדו לשנות את מערכת המשפט בישראל, אשר עוררו מחלוקת ומחאה ציבורית רחבה ועמוקה. במסגרת דוחות תחזית מאקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל בחודש אפריל 2023 ובחודש יולי 2023 (להלן: "תחזית בנק ישראל"), קיימת אי-ודאות ניכרת הנובעת מתהליכי החקיקה הנוגעים למערכת המשפט, אשר עלולים להשפיע באופן מהותי על ההתפתחויות הכלכליות והפיננסיות בטווח הקצר ובטווח הארוך יותר. לאור זאת, תחזית

¹ לפרטים נוספים ראו דיווחים מימים 9 במרץ 2023 ו- 20 במרץ 2023 (אסמכתאות מספר: 2023-01-025566 ו- 2023-01-028833, בהתאמה).

² לפרטים נוספים בדבר תוצאות הצעת הרכש המיוחדת ראו דיווחים מיידיים מיום 4 באפריל 2023 (אסמכתאות מספר: 2023-09-033538, 2023-01-033628).

³ לפרטים בדבר הסכם בעלי המניות ראו בדוח זימון אסיפת בעלי המניות שפורסם ביום 23 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-010449).

⁴ לפרטים מעודכנים, ראו דיווח מצבת החזקות בעלי עניין מיום 6 ביולי 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-076377).

⁵ במסגרת דוח זה בכלל ובסעיף 2 בפרט נכללים נתונים שונים המבוססים על מחקרים, פרסומים ומקורות מידע אחרים הנגישים לציבור באתרי 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 לכוונותם, דיוקם ועדכניותם של הנתונים הכלולים בפרסומים ולא נערכה בדיקה על ידי החברה האם הבסיס להערכות האמורות נכון או מדויק.

בנק ישראל מתייחסת לשני התרחישים האפשריים הבאים: (א) לפי התרחיש הראשון, המחלוקת סביב שינויי החקיקה לגבי מערכת המשפט תיושב באופן שלא ישפיע על הפעילות הכלכלית מכאן ואילך. בתרחיש זה, תחזית בנק ישראל היא כי התוצר יצמח בשיעור של 3% בכל אחת מהשנים 2023 ו-2024, שיעור האינפלציה יעמוד על 3.0% בארבעת הרבעונים הקרובים המסתיימים ברבעון השני של 2024 ועל 2.4% בשנת 2024 והריבית המונית תעמוד על 4.75% או 5% ברבעון השני של שנת 2024. (ב) על פי התרחיש החלופי, השינויים החוקיים והמוסדיים ילוו באחת או יותר מההתפתחויות השליליות הבאות: עלייה בפרמיית הסיכון של המדינה שתלווה בפחות של השקל, פגיעה ביצוא וירידה בהשקעות המקומיות ובביקוש לצריכה פרטית. לאור אי הוודאות הרבה סביב תרחיש ב', השפעתו על התוצר הוצגה בטווח רחב של שלוש שנים והוערכה על ידי בנק ישראל בירידה שבין 0.8 עד 2.8 אחוזי תוצר בכל שנה, כפונקציה של עוצמת הפגיעה ומשך השפעתה. ביום 24 ביולי 2023, על אף המחאה הציבורית הנרחבת, אישרה הכנסת תיקון לחוק יסוד: השפיטה, בנוגע לעילת הסבירות.

בתחילת חודש אוגוסט פרסם בנק ישראל את דוח היציבות הפיננסית למחצית הראשונה של שנת 2023, על פי הדוח המערכת הפיננסית המקומית נותרה יציבה, כאשר במהלך תקופה זו הושפעה המערכת הפיננסית במשק משני גורמים עיקריים: (א) המשך ההידוק של המדיניות המונית והאטת הצמיחה הכלכלית בארץ ובעולם, לצד קשיים במערכת הבנקאות העולמית. (ב) חוסר ודאות סביב ההשלכות של שינויי החקיקה לגבי מערכת המשפט בישראל על תפקודו של המשק ועל המערכת הפיננסית בכללותה. אם הגורמים הללו ימשיכו ויתעצמו, הם עלולים לאתגר את המערכת בטווח הבינוני. ההידוק המונית, הנדרש בשל האינפלציה המתמשכת, והתמתנות הצמיחה התבטאו בעלייה של מדדי הסיכון, ועמם התמחור בשוק הנדל"ן ובשווקים הפיננסיים ובעלייה של עלויות האשראי. כושר החוזר של משקי הבית ושל המגזר העסקי נותר איתן, אך עם זאת, באשראי העסקי עלה סיכון החברות מענף הבינוני והנדל"ן אשר הוא ענף מרכזי מבחינת החשיפות של המערכת הפיננסית. במקביל אי הוודאות סביב שינויי החקיקה העלתה את פרמיית הסיכון של המשק ולוותה בפחות של שער החליפין שתרם לעלייה באינפלציה, בירידה במחירי המניות ובהתגברות התנודתיות בשוק המט"ח ובשווקים הפיננסיים.⁶

בהמשך להורדת סוכנות הדירוג הבינלאומית מודייס (Moody's) את תחזית הדירוג של ישראל מ"חיובית" ל"יציבה" בחודש אפריל 2023 על רקע הליכי החקיקה, ובהמשך לתיקון חוק יסוד השפיטה כאמור לעיל, פרסמה מודייס ביום 25 ביולי 2023 דו"ח חריג בנוגע לתחזית הכלכלית של מדינת ישראל, בו היא מציינת כי קיים סיכון משמעותי שמתחים פוליטיים וחברתיים בנושא שינויי החקיקה יימשכו, ויכללו השלכות שליליות על כלכלת ישראל ועל מצבה הביטחוני. עוד מציינת מודייס כי החששות שהעלתה בסקירתה הקודמת מחודש מאי 2023 מתחילים לבוא לידי ביטוי וניכרת ירידה

⁶ דוח היציבות הפיננסיות - מחצית ראשונה 2023 - בנק ישראל

משמעותית בהשקעות בחברות הייטק ישראליות וכי ישנם סימנים לכך שישראל מתנתקת מהמגמות העולמיות. סוכנות הדירוג S&P הודיעה בחודש מאי על השארת תחזית הדירוג ללא שינוי וכן את הדירוג עצמו, אך בחודש יולי הודיעה כי חילוקי הדעות המתמשכים על הרפורמה המשפטית מעמיקים את האי-ודאות הפוליטית ואת הסיכונים לצמיחה וכי אי-הוודאות הפוליטית תוביל להאטה של הצמיחה הכלכלית הישראלית ל-1.5% ב-2023. במקביל לכך, הבנקים הבינלאומיים מורגן סטנלי וסיטי בנק פרסמו כי הם מסירים את המלצת ההשקעה במדינת ישראל. על רקע התפתחויות אלו, לא ניתן להעריך במועד אישור הדוח אלו שינויים ותיקונים נוספים תקדם הממשלה בהמשך שנת 2023 וכיצד ישפיעו מהלכי הממשלה והמחאה הציבורית על מצב המשק בכלל ועל שוק הדיור ותחום פעילות החברה בפרט, ובכלל זאת על דירוג האשראי של ישראל, שיעור הריבית והאינפלציה במשק, מחירי הדירות ורמות הביקוש לדירות.

עוד יצוין, כי במהלך המחצית הראשונה של השנה התגברו הסיכונים הבטחוניים עימם מתמודדת מדינת ישראל הן באזור יהודה ושומרון והן בגבולה הצפוני של מדינת ישראל.

2.2. אינפלציה, שיעור הריבית במשק וענף המשכנתאות

על פי פרסומי הלמ"ס במחצית הראשונה של שנת 2023 (יוני 2023 לעומת דצמבר 2022) עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-2.2%, ובמהלך שנים-עשר החודשים האחרונים (יוני 2023 לעומת יוני 2022) עלה המדד בשיעור של כ-7.2%.⁷ לאורך מחצית זו פוחת השקל ביחס למטבעות המרכזיים, מגמה אשר תמכה באינפלציה הגבוהה, בפרט בקרב המוצרים הסחירים.⁸ במטרה לרסן את קצב האינפלציה, קיבל בנק ישראל במהלך המחצית הראשונה של השנה ארבע החלטות רצופות על העלאת שיעור הריבית הבסיסית במשק. בעקבות עליה מתונה יחסית של כ-0.2% במדד המחירים לצרכן שנרשמה בחודש מאי 2023, החליט בנק ישראל ביום 10 ליולי 2023 להותיר את הריבית הבסיסית במשק ללא שינוי, ברמה של 4.75%. החלטות אלו הובילו לבלימת עליית האינפלציה וזו עמדה בחודש מאי על שיעור של כ-4.6%.⁹

שיעור ריבית בנק ישראל משפיע על הריביות המשתנות שהן מרכיב אינטגרלי בהלוואות לדיור במשק, משכך עלייה בריבית בנק ישראל מובילה לעלייה בריבית על המשכנתאות וכן להקשחת התנאים לקבלת משכנתאות ולפיכך פוגעת בכוח הקנייה של רוכשי הדירות ולירידה בביקושים. במחצית הראשונה של שנת 2023 נרשמה במוצע ירידה משמעותית במספר ובהיקף הכספי הכולל של המשכנתאות שנטלו רוכשי דירות לעומת מספר והיקף המשכנתאות הממוצע שנלקחו בשנת 2022.¹⁰

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

⁸ [דוח המדיניות המוניטרית למחצית הראשונה לשנת 2023](#)

⁹ ראו לעיל הי"ש 8

¹⁰ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/a28-06-23>

מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים - במחצית הראשונה של שנת 2023 נרשמה על פי פרסומי הלמ"ס עליה של כ- 1.8% במדד זה, ועליה של כ- 2.2% ב-12 החודשים האחרונים (יוני 2023 לעומת יוני 2022).¹¹

שוק הדיור - בהמשך לאמור בסעיף 3.4 בדוח התקופתי, היקף הפעילות בשוק הדיור מוסיף להתמתן, זאת בין היתר בעקבות השינויים בסביבה המאקרו - כלכלית (בעיקר עליית הריבית ושיעור האינפלציה) שתוארו לעיל וכן על רקע אי הוודאות באשר להשלכות צעדי הממשלה בנוגע לשינויים במערכת המשפטית בישראל ולנוכח המחאה הציבורית הרחבה שהתעוררה בקשר לכך.

לכל השינויים האמורים יש השפעה שלילית על החברה, שבאה לידי ביטוי בעיקר בהתארכות תהליכי המכירה של הדירות בפרויקטים של החברה ובהיקף המכירות. במסגרת התמודדותה עם אתגרים אלה, החברה פועלת להגביר את הפעילות השיווקית ולהקטין חסמי כניסה ללקוחות.

כמו כן, החברה מעריכה, כי במידה והמצב הנוכחי של אי הוודאות בשווקים יימשך או אף יחמיר, ייתכן ותהיה לכך השפעה שלילית בעיקר על לוחות הזמנים במימוש התכנית העסקית של החברה.

השפעות האינפלציה ועליית הריבית על החברה - להעלאת הריבית במשק, הקשחת התנאים לקבלת משכנתה ולהגבלות שחלות על הבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים בקשר להיקף החשיפה שלהם לתחום הנדל"ן עלולה להיות השפעה שלילית על עסקי החברה.

בטווח הארוך, ככל שמגמת העלייה באינפלציה במקביל לעליית הריבית תמשך ברמתה הנוכחית לאורך זמן, עלול הדבר להוביל למיתון והאטה כלכלית בפעילות המשק שעשויים להוביל להקטנת הביקושים לדירות למגורים וכן עלולה להשפיע על איתנותם הפיננסית של הגורמים העסקיים מולם החברה פועלת בדגש על ספקים וקבלני משנה.

בשים לב, בין היתר, לכך שמדובר במגמות מאקרו-כלכליות גלובליות, במיוחד לאור השינויים המשמעותיים שחלו במשק ובשוק הדיור החל מהמחצית השנייה של 2022, בין היתר בקצב האינפלציה, הריבית הבסיסית במשק, כמות העסקאות ומחירי הדירות, ואי הוודאות ביחס לשינויים העתידיים בפרמטרים הכלכליים האמורים, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של הגורמים המפורטים לעיל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. עם זאת, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, בשילוב עם יתרת המזומנים הניכרת שלה יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה השוטפת, תוך עמידה בכל התחייבויותיה.

מידע צופה פני עתיד – הנתונים המובאים בסעיף זה מבוססים בעיקר על פרסומים של בנק ישראל, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (לעיל ולהלן: "הלמ"ס"), משרד האוצר, הרשות להתחדשות עירונית וגופי ממשלה נוספים, וכן על תחזיות והערכות של הנהלת החברה ביחס למגמות, האירועים

¹¹ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/187/10_23_187b.pdf

וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה, המבוססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור דוח זה. המידע, ההערכות והתחזיות האמורות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. מידע זה אינו בשליטת החברה ולפיכך ההערכות והתחזיות האמורות עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בין היתר עקב שינויים בסביבה המאקרו-כלכלית בעולם ובישראל, שינויים רגולטוריים ופיסקאליים, שינויים במצב הבטחוני והמדיני, שינויים כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות של ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם האינפלציה ועליית הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 בדוח התקופתי בפרק תיאור עסקי התאגיד, או שינויים אחרים שאינם בשליטת החברה.

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

3.1. מחירי הדירות והביקוש לדירות

בהמשך למגמת ההתמתנות בקצב עליית מחירי הדירות בישראל שהחלה במהלך הרבעון הרביעי של 2022, על פי פרסום הלמ"ס מיום 14 ביולי 2023 בנוגע למדד מחירי דירות הכולל דירות חדשות ויד שנייה, מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אפריל 2023 – מאי 2023, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים מרץ 2022 – אפריל 2023, נמצא כי מחירי הדירות ירדו בכ- 0.3%, וכן נרשמו ירידות בהתחלות ובהיתרי בנייה.¹² בהתאם לנתונים של אגף הכלכלנית הראשית באוצר שפורסמו בחודש אוגוסט 2023,¹³ בחודש יוני נרכשו 7,097 דירות בלבד, נתון הנמוך ב- 32% בהשוואה לחודש יוני אשתקד. יחד עם זאת בהשוואה למכירות בחודש מאי מדובר על עלייה של 15% במספר העסקאות המוסבר בחלקו בגורמים עונתיים ובמצעי מכירות של קבלנים בפריפריה הדרומית.

3.2. שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות

התכנית הכלכלית לשנות התקציב 2023-2024

ב-23 למאי 2023 אושרה בכנסת הצעת חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המיידיות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג – 2023 (להלן: "חוק ההסדרים").¹⁴ חוק ההסדרים כולל, ביו היתר, פרק המתמקד בטיפול במשבר הדיור בו מפורטים שינויים משמעותיים בשוק הדיור ובתחום ההתחדשות העירונית, ובכלל זאת השינויים כדלקמן: (1) ייעול הליכי התכנון, בין היתר על ידי הרחבת סמכויות הוועדות המקומיות, הרחבת מסלול רישוי באמצעות מורשה להיתר, הידוק הפיקוח על רשות רישוי מקומית בנוגע למילוי תפקידיה במתן היתרי בניה, האצת מימוש היתרי הבנייה, בין היתר על ידי הסמכת וועדת ערר להחליט כי בנסיבות מסוימות אין מקום והצדקה לעכב את מתן היתר עד להכרעה בערר שהוגש על מתן היתר; (2) הפחתת הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות בבית משותף לצורך הגשת תביעה למפקח על רישום המקרקעין על מנת לאפשר

¹² ראו לעיל הי"ש 8

¹³ סקירת ענף הנדל"ן למגורים, יוני 2023, אגף הכלכלן הראשית צוות מחקר - נדל"ן משרד האוצר, פורסם באוגוסט 2023.

¹⁴ https://fs.knesset.gov.il/25/law/25_lsr_2620741.pdf

ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתנאים שנקבעו בחוק החיזוק כך שניתן יהיה להגיש תביעה כאמור על ידי בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה למפקח היו בבעלות שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם (במקום הרוב הנדרש כיום לפרויקט תמ"א 38 במסלול הריסה בניה שעומד על ארבע חמישיות). המפקח יהיה רשאי לקבוע כי לא יובאו בחשבון זכויותיו של בעל דירה מתנגד אם מצא שהתנגדותו נובעת מבנייה או משימוש שלא כדין ברכוש המשותף; (3) החלת עילות הסירוב הסביר, שבחוק פינני בינוי (עידוד מיזמי פינני בינוי), התשס"ו – 2006, גם על הליכים בפרויקטים המקודמים בהתאם לתכנית החיזוק, עילות הסירוב הנ"ל הינה בנוסף לנוסח הקיים בחוק החיזוק המפרט את שיקול הדעת של המפקח על הבתים המשותפים בבואם לדון בהתנגדות להצטרפות לפרויקט. עילות מתייחסות בין היתר, לכלכליות, להעמדת בטוחות הולמות, להתאמות לבעלי מוגבלויות, לקשישים וכן לבעלי דירות סיעודיים (בהתאם להסדר החדש שנכלל בעניין זה בחוק ההסדרים), ביחס לפרויקט חיזוק, החילו רק את עילות הסירוב הרלוונטיות; (4) הפחתת גיל הזכאות לזכויות והטבות לקשישים בנוגע לפרויקט תמ"א 38 חיזוק, מגיל 80 ל-75; (5) החלת הוראות פינני בינוי בעניין "צורתה ותוכנה של עסקה" אשר אושר בחוק ההסדרים בשנת 2021, על עסקאות בהתאם לתכנית החיזוק, לרבות לעניין סמכותה של הממונה לתת אישור על בטלותה של העסקה; (6) החלת חובת גילוי ושיקופות גם על עסקאות בהתאם לתכנית החיזוק, כאשר בנסיבות של הפרת חובה זו, תתקיים עילה לבעל הדירה שהתקשר בעסקה לחזור בו מההסכם; (7) החלת הטבות המס הניתנות כיום לעסקה לפי תכנית חיזוק (תמ"א 38) גם על תכנית החלה על מבנה טעון חיזוק במסגרת "חלופת שקד", והחלת הטבות מס הניתנות לפרויקטי פינני-בינוי גם על עסקאות התחדשות בניינית וכן הארכת תוקף הוראת השעה בעניין הארכת הטבות המס מתוקף תמ"א 38 עד לשנת 2032; (8) הפחתה של דרישת הרוב המיוחד הנדרש מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית לצורך התנעתם של ההליכים הראשוניים בפרויקטי פינני בינוי כך שתידרש הסכמה של בעלי הדירות שבעלות למעלה מ-40% מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים כיום); (9) פטור ממס שבח בגין מרכיב המזומן בתמורה ביחס לפרויקטים במסגרת פינני בינוי, הפטור עד תקרת השווי נותר כפי שהיה אך זה הוגבל לדירה אחת של מוכר במתחם, וכן נקבעו הוראות ביחס לשיעור המס שיחול במקרים שונים. בנוסף ביחס לפרויקטים במסגרת תכנית החיזוק (לרבות תמ"א 38) התווסף פטור על מרכיב המזומן בתמורה עבור "מוכר מוטב" בלבד כאשר תחת הגדרה זו נכללים קשישים ובעלי דירה אחת לפי סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין, ואף כאן הפטור הינו עד תקרת השווי, ונקבעו הוראות על שיעור המס מעבר לעבר לתקרת השווי; (10) בפרויקטים על פי תכנית החיזוק, הזכאות לפטור תחול עד 2 דירות בבית המשותף, כאשר ההגבלה לגבי 2 דירות לא תחול על הדייר הציבורי וכן בפרויקטים באזור פריפריאלי, כפי שמוגדר בחוק ובלבד ששיעור זכותו של בעל הדירה בדירת המגורים החדשה באזור זה, תהא שווה לשיעור זכותו בדירת המגורים הקיימת; (11) עסקאות של

מכירת זכויות בפרויקטים יחשבו כמכירת זכות במקרקעין אולם מס הרכישה ישולם בהתאם לשווי הערכת התמורה בפועל או התמורה הישירה ששולמה (לא כולל התחייבויות). באשר להקצאת מניות נקבע כי שווי המכירה יעמוד על 0; (12) בנסיבות של פטור ממס שבח יחול מע"מ 0% על שירותי בניה גם על יחידות שנועדו לשמש לעסק במסגרת פרויקטי פינוי בינוי וזאת בכפוף לתנאים מסויימים הקבועים בחוק.

סעיף 6 לדוח התקופתי - גילוי מפורט בדבר הפרויקטים של החברה

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

הטבלאות בסעיף זה להלן כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר מתבסס על מידע הקיים בידי החברה במועד זה ונסמך על אומדנים של החברה ועל בסיס נסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות בשל מכלול נסיבות ובכללן תנאי השוק, עיכובים רגולטוריים ונוספים בלוחות הזמנים, שינויים במחירי התשומות, הפרת התחייבויות מצד צדדים שלישיים או גורמים נוספים שאינם בשליטתה של החברה ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון שבסעיף 20 לדוח התקופתי.

פרויקט רמז 14-16, תל אביב- פרויקט בהקמה

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		
		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	24,458	35,894		עלויות מצטברות בגין בנייה
-	-	-		עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
9,700	13,158	15,543		עלויות מצטברות אחרות
64,659	90,075	103,896		סה"כ עלות מצטברת
58,625	30,647	18,618		יתרה בספרים
-	-	-		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	30,325	19,874		עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
55,773	30,325	19,874		סה"כ עלות שנותרה להשלמה
5.2%	48.5%	68.5%		שיעור השלמה כספי (%)
Q4/2023				מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח):

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		
		חציון ראשון		
9	9	-		מס' יחידות דיור
908	825	-		מ"ר
47,926	48,102	-		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
15	24	24		מס' יחידות דיור
1,385	2,210	2,210		מ"ר
48,570	48,638	48,638		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		
		חציין ראשון		
113,538	117,438	117,902	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
70,031	117,011	117,902	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
62.7%	100%	100%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
9	-	-	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
825	-	-	מ"ר	
16,902	-	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
9	-	-	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח	
48,102	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח	

פרויקט אחימאיר 9-5, תל אביב- פרויקט בתכנון

עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח) :

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		עלויות שהושקעו
		חציון ראשון		
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
2,004	2,657	4,565	4,565	עלויות מצטברות אחרות
2,004	2,657	4,565	4,565	סה"כ עלות מצטברת
2,004	2,657	4,565	4,565	יתרה בספרים

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) :

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		שיווק הפרויקט
		חציון ראשון		
-	-	-	-	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
208,744	208,690	248,739	248,739	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט
-	-	-	-	שיעור השיווק של הפרויקט
0%	0%	0%	0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)
93	93	93	93	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
8,791	8,791	8,791	8,791	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים 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

פרויקט ז'בוטינסקי 137-135, תל אביב- פרויקט בתכנון

עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח) :

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		עלויות שהושקעו
		חציון ראשון		
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
467	933	1,226	1,226	עלויות מצטברות אחרות
467	933	1,226	1,226	סה"כ עלות מצטברת
467	933	1,226	1,226	יתרה בספרים

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) :

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		שיווק הפרויקט
		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
91,261	102,256	104,915	104,915	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט
-	-	-	-	שיווק הפרויקט של סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
0%	0%	0%	0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)
36	36	36	36	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
3,390	3,390	3,390	3,390	מס' יחידות דיור מ"ר
467	933	1,226	1,226	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים 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

פרויקט ז'בוטינסקי 133, תל אביב - פרויקט בתכנון

עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח) :

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		עלויות שהושקעו
		חציון ראשון		
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה
378	1,113	1,253	1,253	עלויות מצטברות אחרות
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
378	1,113	1,253	1,253	סה"כ עלות מצטברת
378	1,113	1,253	1,253	סה"כ עלות מצטברת בספרים

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) :

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		שיווק הפרויקט
		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
130,983	142,795	144,581	144,581	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט
-	-	-	-	שיעור השיווק של הפרויקט
0%	0%	0%	0%	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
18	18	18	18	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)
2,503	2,503	2,503	2,503	מס' יחידות דיור מ"ר
378	1,113	1,253	1,253	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים 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

פרויקט האמוראים 11-13, תל אביב - פרויקט מותנה

עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח) :

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		עלויות שהושקעו
		חציון ראשון		
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
1,305	1,473	1,898	1,898	עלויות מצטברות אחרות
1,305	1,473	1,898	1,898	סה"כ עלות מצטברת
1,305	1,473	1,898	1,898	יתרה בספרים

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) :

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
		חציון ראשון		
-	-	-	-	מס' יחידות דיור מ"ר
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	מס' יחידות דיור מ"ר
-	-	-	-	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
181,094	183,966	183,966	183,966	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט
-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
0%	0%	0%	0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)
36	36	36	36	מס' יחידות דיור מ"ר
4,368	4,312	4,312	4,312	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
1,305	1,473	1,898	1,898	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים 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

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 "מתחם העלייה השנייה"**
בחודש מאי 2023, חתמה החברה על הסכם עם "הכשרת היישוב התחדשות עירונית בע"מ", לביצוע משותף של פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי ב"מתחם העלייה השנייה" בשכונת בת גלים בחיפה להריסת 175 יח"ד ו-9 יחידות מסחר ובניית מתחם מגורים חדש הכולל 725 יח"ד חדשות ועוד 16 יחידות מסחר. בחודש יולי 2023 התקיימו התנאים המתלים להסכם והוא נכנס לתוקף.

ב. **פרויקט אבן גבירול 174-176 בתל אביב**
בחודש יוני 2023, החברה ביחד עם "משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ" (להלן: "לוינשטיין") השלימו את חתימתם על הסכמים לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש) ברחוב אבן גבירול 174 בתל אביב וברחוב 176 בתל אביב, לאחר שהושגו חתימותיהם של למעלה מ-80% מבעלי הזכויות בבתים המשותפים.
חתימת שני הסכמים אלו מצטרפת להסכמים קודמים, כך שהחברה יחד עם לוינשטיין חתומות על הסכמי ביצוע ברחוב אבן גבירול 172-180 (רצף 5 בניינים).

ג. **פרויקט ז'בוטינסקי 148 בתל אביב**
בחודש יוני 2023, החברה השלימה את חתימתה על הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש) ברחוב ז'בוטינסקי 148 בתל אביב, לאחר שהושגו חתימותיהם של למעלה מ-80% מבעלי הזכויות בבתים המשותפים.

ד. **פרויקט ליפסקי 18 בתל אביב**
בחודש ינואר 2023, התקבל היתר בניה לפרויקט ליפסקי 18 בתל אביב ובהתאם לכך, סווג הפרויקט כפרויקט בהקמה.

ה. **פרויקט תל חי 17 ברמת גן**
בפרויקט זה, אשר סווג בדוח התקופתי כפרויקט בהקמה, נמכרו 12 דירות היזם. לאחר תאריך הדוח ביום 31 ביולי 2023 התקבל אישור אכלוס מהוועדה המקומית, ובהתאם לכך, יסווג הפרויקט כפרויקט שהקמתו הסתיימה.

אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחריה¹¹

לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם לביצוע משותף של פרויקט ב"מתחם העלייה השנייה", בשכונת בת גלים בחיפה, ראו סעיף א' לעיל ודיווחים מיידיים של החברה מימים 24 במאי 2023 ו-23 ביולי 2023 (אסמכתאות מספר: 2023-01-055653 ו-2023-01-083391, בהתאמה).

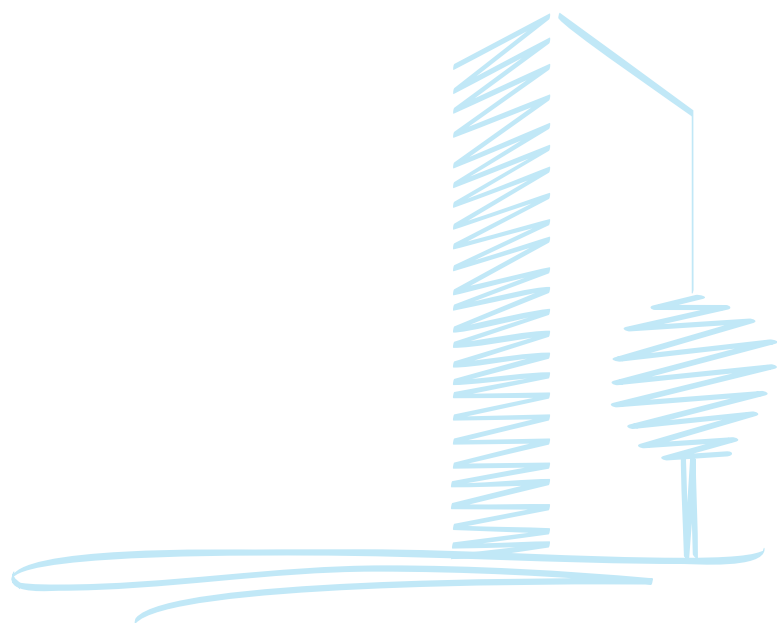
¹¹ סעיף זה כולל שינויים וחידושים אשר אירעו בעסקי התאגיד במהלך החציון הראשון לשנת 2023 ועד בסמוך לפני מועד אישור דוח זה.

אסיפה כללית שנתית ומיוחדת – ביום 28 ביוני 2023, התקיימה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי מניות החברה במסגרתה אושרו הנושאים שלהלן: מונה רואה החשבון המבקר וניתן דיווח בדבר שכרו; מונה מחדש, עד תום האסיפה השנתית הבאה הדירקטור המכהן בחברה, מר יוסף (ג'ואי) שובל; מונה דירקטורים חדשים, עד תום האסיפה השנתית הבאה ה"ה רוס שחר, אהוד מכמן ויאיר טל (דירקטור בלתי תלוי) וכן הוענקו להם כתבי התחייבות לשיפוי ופטור מאחריות; אושרו מענקים שנתיים ניתנים להפחתה לנושאי משרה הנחשבים בעלי שליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 23 במאי 2023 ו- 21 ביוני 2023 (אסמכתאות מספר: 055161-01-2023 ו- 01-2023-068277, בהתאמה), אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

30 ביוני
2023

דוח דירקטוריון על מצב ענייני
החברה לתקופה שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2023

מבילים התחדשות עירונית



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 2023 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח"), לפי העניין) הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה בתקופת הדוח ועד ליום 15 באוגוסט 2023, מועד אישור דוח זה ("מועד אישור הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

הסקירה המובאת להלן הינה מצומצמת בהיקפה, ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית. הדוח נערך בהנחה שבפני קוראיו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, לרבות דוח הדירקטוריון על ענייני החברה והדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה באותו מועד, כפי שפורסם ביום 9 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-025494) ("הדוח התקופתי לשנת 2022").

חלק ראשון – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה,

תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלן

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), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 24.3.2022 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

2. 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.

3. דוח על המצב הכספי

הסברים לשינויים המהותיים	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	סעיף
	באלפי ש"ח			
נכסים שוטפים				
ראו להלן תמצית תזרימי מזומנים ונוטיות.	76,460	96,568	95,481	מזומנים ושווי מזומנים
הקיטון נובע משחרור כספים שהופקדו בחשבונות ליווי מפרויקטים שהסתיימו בקיזוז גידול בתקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע שהופקדו בחשבונות הליווי של הפרויקטים. עיקר הקיטון ב- 30.6.2023 לעומת היתרה ב- 31.12.2022 נובע מקיטון ביתרות בפרויקטים רננים, לוחמי סיני, בארט, הגפן, רמז ותל חי (כ- 68 מיליון ש"ח), שקוזז בגידול ביתרות בפרויקטים סמטת המעלות, בצלאל, ליפסקי (כ- 10 מיליון ש"ח). עיקר הקיטון ביתרה ב- 30.6.2023 לעומת היתרה ב- 30.6.2022 נובע מקיטון ביתרות בפרויקטים רננים, לוחמי סיני, עלומים, בארט, הגפן, רמז ותל חי (כ- 97 מיליון ש"ח), שקוזז בגידול ביתרות בפרויקטים סמטת המעלות, בצלאל, ליפסקי (כ- 15 מיליון ש"ח).	164,018	188,430	106,503	פיקדונות מוגבלים בתנאים בנקאיים
היתרה מורכבת מעודף הכנסות שהוכרו בפרויקטים בביצוע בהתאם להוראות IFRS 15 על תקבולים בפועל ממכירת הדירות (ההכרה בהכנסה היא על פי קצב ההתקדמות בביצוע). הגידול ביתרה ב- 30.6.2023 לעומת היתרה ב- 31.12.2022 נובע מגידול ביתרות בפרויקטים הגפן, תל חי רמז ובארט. הגידול ביתרה ב- 30.6.2023 לעומת היתרה ב- 30.6.2022 נובע מגידול ביתרות בפרויקטים בארט, רמז, הגפן ותל חי שקוזז בקיטון ביתרה שנובע מתקבולים שהתקבלו בפרויקטים בהיקף העולה על ההכרה בהכנסה מהם בעיקר בפרויקטים לוחמי סיני, עלומים ורננים שבנייתם הושלמה.	32,063	16,449	37,324	לקוחות, ונכסים בגין חוזה
היתרה מורכבת בעיקרה מיתרת מוסדות, הוצאות מראש וחיובים אחרים.	9,244	7,812	6,786	חיובים ויתרות חובה
היתרה כוללת את יתרת ההשקעה שבוצעה בניכוי החלק שנוקף לעלות המכר. הגידול במחצית הראשונה של שנת 2023 נובע מהשקעה בפרויקט שהתווסף (ליפסקי) בקיזוז זקיפת עלויות לעלות המכר בגין התקדמות בבניה ומכירת דירות כך ששיעור הפחתת המלאי עולה על ההשקעה בתקופה זו בפרויקטים שבביצוע. הקיטון ביתרה ב- 30.6.2023 לעומת היתרה ב- 30.6.2022 נובע מזקיפת עלויות לעלות המכר בגין התקדמות בבניה ומכירת דירות כך ששיעור הפחתת המלאי עולה על ההשקעה בתקופה זו בפרויקטים שבביצוע ובפרויקטים שהסתיימו, ובתוספת השקעה בפרויקטים שהתווספו (ליפסקי וסמטת המעלות).	92,621	113,811	103,076	מלאי בניינים למכירה
	374,406	423,070	349,170	סך-הכל נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים				
יתרת השקעה בפרויקטים שמועד תחילת ביצועם הצפוי עולה על שנה. הגידול ביתרה ב- 30.6.2023 לעומת היתרה ב- 30.6.2022 נובע מהשקעה בפרויקטים, בעיקר בפרויקט מגדל רעננה.	37,470	17,536	42,703	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
היתרה מורכבת בעיקרה משיפורים במושכר, ריהוט וציוד משרדי. השינוי בין התקופות נובע מרכישת רכוש קבוע בניכוי פחת שנוקף.	516	384	593	רכוש קבוע, נטו
יתרת מיסים נדחים בניכוי עתודה למס נדחה בגין הכרה ברווח לפי תקן חשבוניות IFRS 15.	8,887	7,563	8,106	נכסי מיסים נדחים

הסברים לשינויים המהותיים	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	סעיף
	באלפי ש"ח			
	46,873	25,483	51,402	סך-הכל נכסים לא שוטפים
	421,279	448,553	400,572	סך נכסים
				התחייבויות שוטפות
הקיטון במחצית הראשונה של שנת 2023 נובע בעיקר מקיטון ביתרות הספקים והמחאות לפירעון בגין הפרויקטים שהושלמו.	3,521	3,608	2,447	ספקים ונותני שירותים
היתרה מורכבת בעיקרה מיתרת הוצאות לשלם. הקיטון במחצית הראשונה של שנת 2023 נובע בעיקר מזקיפת עלויות בגין התקדמות בפרויקטים שבביצוע ובפרויקטים שהסתיימו.	25,465	6,942	15,200	זכאים ויתרות זכות
-	7,912	3,533	8,173	הפרשה למיסים שוטפים
תקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים שבביצוע. הקיטון נובע מקיטון בגין התקדמות בבניה, שקוון בגידול מכירות ובתשלומי רוכשים ותחילת פרויקטים נוספים.	56,279	105,964	38,691	מקדמות מרוכשי דירות
התחייבות למתן שירותי בניה ולתשלום שכר דירה לבעלי הדירות המפונים בפרויקטים שבביצוע. הגידול נובע מיצירת התחייבות לרוכשי מקרקעין בפרויקט ליפסקי שקוון בקיטון בשל התקדמות בעבודות הבניה וביצוע ותשלום שכר דירה לדיירים בכלל הפרויקטים שבביצוע.	73,285	89,566	77,351	התחייבות לבעלי מקרקעין
	166,462	209,613	141,862	סך-הכל התחייבויות שוטפות
				הון
-	550	550	550	הון מניות
-	74,194	74,194	74,194	פרמיה על מניות
קרנות ההון כוללות את השפעת עסקת השינוי המבני (ניחוס ההון שיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה עובר למועד השלמת השינוי המבני, לבעלים של החברה לרבות יצירה לראשונה של נכסי מסים נדחים). כמו כן כוללות עלות תשלום מבוסס מניות ועלות ריבית מוטבת לנושא משרה מבעל שליטה כאמור בביאור 6א' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.	169,026	166,094	172,406	קרנות הון
יתרת עודפים שנבעו לבעלי מניות החברה.	9,932	(2,831)	10,371	יתרת עודפים
	253,702	238,007	257,521	סך-הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה	1,115	933	1,189	זכויות שאינן מקנות שליטה
	254,817	238,940	258,710	סך הכל הון
	421,279	448,553	400,572	סך התחייבויות והון

4. תוצאות הפעילות

הסברים לשינויים המהותיים	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	סעיף
	באלפי ש"ח			
זקיפת הכנסות ממכירת דירות בפרויקטים בביצוע החברה, והכנסות ממתן שירותי בניה לבעלי הדירות המפונים בפרויקטים אלו. השלמת הפרויקטים סיני 40, לוחמי סיני, עלומים ורננים בתום שנת 2022, כאשר החלק המשמעותי של הכנסות מהפרויקטים שבביצוע (בעיקר סמטת המעלות ובצלאל) צפוי להירשם בתקופות מאוחרות יותר, במחצית השנה הראשונה של שנת 2023 נרשמו הכנסות נמוכות בכ- 30% מהכנסות החברה בתקופה המקבילה בשנת 2022.	271,885	115,383	78,926	הכנסות
עלות מכר ההכנסות הנ"ל. הקיטון במחצית הראשונה לשנת 2023 לעומת התקופה המקבילה בשנת 2022 נובע מהטעמים המפורטים לעיל.	213,615	92,547	61,436	עלות המכר
הגידול בשיעור הרווח הגולמי (כ- 22%) במחצית הראשונה לשנת 2023 בהשוואה לשיעור הרווח הגולמי בתקופה המקבילה בשנת 2022 (כ- 20%) נובע מהכרה ברווח מפרויקטים בעלי שיעור רווחיות גבוה יותר, וסיומם של פרויקטים בעלי שיעור רווח נמוך יותר.	58,270	22,836	17,490	רווח גולמי
-	4,134	2,366	1,529	הוצאות מכירה ושיווק
הגידול בהוצאות ההנהלה והכלליות במחצית השנה הראשונה של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2022 נובע מהפיכתה של החברה לציבורית (רישום הוצאות תשלום מבוסס מניות, גידול בהוצאות שכר דירקטורים והוצאות שכר) ובנוסף מרישום הוצאות בגין הלוואה מוטבת מבעל שליטה לנושאי משרה (לפרטים נוספים אודות הלוואה מוטבת לנושא משרה מבעל שליטה ראו ביאור א' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים).	22,567	7,814	12,656	הוצאות הנהלה וכלליות
היתרה מורכבת בעיקרה מהוצאות בגין ייזום פרויקטים שטרם הגיעו להבשלה המאפשרת היוון עלויות למלאי והוצאות בגין פרויקטים שהסתיימו.	4,191	1,899	2,242	הוצאות אחרות, נטו
-	27,378	10,757	1,063	רווח תפעולי לפני הוצאות תשלום מבוסס מניות ורישום למסחר
-	4,664	4,664	-	הוצאות תשלום מבוסס מניות
-	3,850	3,850	-	הוצאות בגין רישום למסחר
-	18,864	2,243	1,063	רווח תפעולי
בעיקר הכנסות ריבית על יתרת המזומנים ופיקדונות מוגבלים. במהלך שנת 2023 שיעור הריבית במשק ועל פיקדונות בגופים פיננסיים עלה באופן משמעותי.	901	36	3,366	הכנסות מימון
בעיקר הוצאות מימון בפרויקטים השונים שלא ניתנות להיוון בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה. עיקר הוצאות בגין עמלת ערבויות לבעלי קרקע ועמלות אחרות (אין לחברה אשראי פיננסי), והוצאות בגין רכיב מימון משמעותי.	5,340	3,853	2,875	הוצאות מימון
רווח תפעולי בניכוי הוצאות מימון נטו.	14,425	(1,574)	1,554	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
הפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת ועדכון מסים נדחים.	4,228	1,172	1,041	הוצאות מסים על ההכנסה
-	10,197	(2,746)	513	סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה

הסברים לשינויים המהותיים	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	סעיף
	באלפי ש"ח			
				מיוחס ל:
	9,932	(2,831)	439	בעלי מניות החברה
	265	85	74	זכויות שאינן מקנות שליטה

5. תזרימי מזומנים ונזילות

הסברים לשינויים המהותיים	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	סעיף
	באלפי ש"ח			
התזרים מפעילות שוטפת נובע בעיקרו מתקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע החברה, בניכוי השקעה במלאי בפרויקטים. במחצית הראשונה של שנת 2023 ובכל שנת 2022 התזרים ששימש להשקעה במלאי עלה על התקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות. לעומת זאת, במחצית הראשונה של שנת 2022 התקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע החברה עלו על סכומי ההשקעה במלאי בפרויקטים.	(4,488)	39,820	(38,325)	תזרימי מזומנים נטו (ששימש לפעילות) שנבע מפעילות שוטפת
התזרים מפעילות השקעה מורכב מהפער בין סכומים שהופקדו בחשבונות ליווי מוגבלים על ידי רוכשי דירות בפרויקטים אותם מבצעת החברה, לסכומים ששוחררו מחשבונות אלו. במחצית הראשונה של שנת 2023 הסכומים ששוחררו מחשבונות אלו עלו באופן ניכר על הסכומים שהופקדו בהם על ידי רוכשי דירות. במחצית הראשונה של שנת 2022 ובשנת 2022 כולה הסכומים שהופקדו בחשבונות אלו עלו על הסכומים ששוחררו מהם.	(4,593)	(28,793)	57,346	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) השקעה
בשנת 2022 נבעו לחברה מזומנים בגין הנפקת מניות בחברה (בניכוי הוצאות הנפקה).	74,294	74,294	-	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות מימון

6. צבר פרויקטים

נכון למועד הדוח, לחברה 7 פרויקטים בשלבי הקמה הכוללים 234 יח"ד מתוכן 122 יח"ד לשיווק. הרווח הגולמי שטרם הוכר (חלקה של החברה) בפרויקטים אלו מסתכם לסך של כ- 67,332 אלפי ש"ח.

פרויקטים שתחילת ביצועם צפוי עד תום שנת 2024 – 16 פרויקטים הכוללים 1,452 יח"ד מתוכן 946 יח"ד לשיווק. הרווח הגולמי שטרם הוכר (חלקה של החברה) בפרויקטים אלו מסתכם לסך של כ- 572,090 אלפי ש"ח.

פרויקטים שתחילת ביצועם צפוי החל משנת 2025 ואילך – 17 פרויקטים הכוללים 2,364 יח"ד מתוכן 1,548 יח"ד לשיווק. הרווח הגולמי שטרם הוכר (חלקה של החברה) בפרויקטים אלו מסתכם לסך של כ- 588,711 אלפי ש"ח.

נוסף לפרויקטים הנ"ל, נכון למועד הדוח לחברה פרויקטים פוטנציאליים נוספים הכוללים על פי תכנון ראשוני שטרם אושר כ- 1,440 יח"ד מתוכן 900 לשיווק.

אזהרת מידע צופה פני עתיד: המידע המפורט בסעיף זה מהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך. מידע זה הכולל, בין היתר, הרווח הגולמי שטרם הוכר, מספר יחידות הדיור הכולל ומספר היחידות לשיווק, מספר הפרויקטים הפוטנציאליים מבוססים על תוכניות עבודה, לוחות זמנים, הנחות לגבי נתונים מאקרו כלכליים וגורמים חיצוניים אחרים, הנחות לגבי השגת הסכמות של בעלי דירות בפרויקטים השונים וכן הנחות, תחזיות והערות נוספות, אשר אינם בשליטת החברה ואין כל ודאות שיתממשו. המידע בדבר יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר מבוסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה המבוססים, בין היתר, על חלקה בפרויקט, במחירי המכירה הנוכחיים של הדירות שנמכרו כבר בפרויקטים וקצב המכירות החזוי בפרויקטים בהתבסס על ניסיון העבר של החברה בפרויקטים האמורים ובכלל. תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצת המכירות של הדירות בפרויקטים ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה האמורה. לפיכך, מודגש כי ייתכן שיתברר כי הפרטים המובאים בסעיף זה יהיו בפועל שונים באופן מהותי מהמידע המפורט להלן, אם ההנחות, תחזיות והערכות החברה לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 בדוח התקופתי לשנת 2022.

7. 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.

ליום 30 ביוני 2023 הסתכם הון החברה לסך של 259 אלפי ש"ח.

חלק שני – היבטי ממשל תאגידי

1. **תרומות**

לחברה אין מדיניות בדבר תרומות, במהלך תקופת הדוח לא בוצעו תרומות מהותיות על ידי החברה.
2. **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 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 ומר אהוד מכמן דירקטורים בחברה והגב' מירב וולקניסון ומר רונן טוב דירקטורים חיצוניים בחברה, סווגו כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2022.
3. **דירקטורים בלתי תלויים**

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

במהלך תקופת הדוח הוחלף מבקר הפנים של החברה, מר נועם פרקש סיים את כהונתו ביום 19 באפריל 2023 ומר אייל בן אבי החל את כהונתו בחברה ביום 2 ביולי 2023.

לפרטים בדבר מבקר הפנים שסיים את כהונתו בחודש אפריל 2023, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי לשנת 2022, לפרטים בדבר מבקר הפנים הנוכחי של החברה ראו נספח א' לדוח זה.
5. **מורשי חתימה עצמאיים**

נכון למועד הדוח אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.
6. **מידע נוסף ואירועים לאחר מועד הדוח**

לפרטים נוספים ראו סעיף 5.3 לפרק עדכון תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה וכן באור 6 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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: 15 באוגוסט, 2023.

נספח א' – פרטים אודות המבקר הפנימי

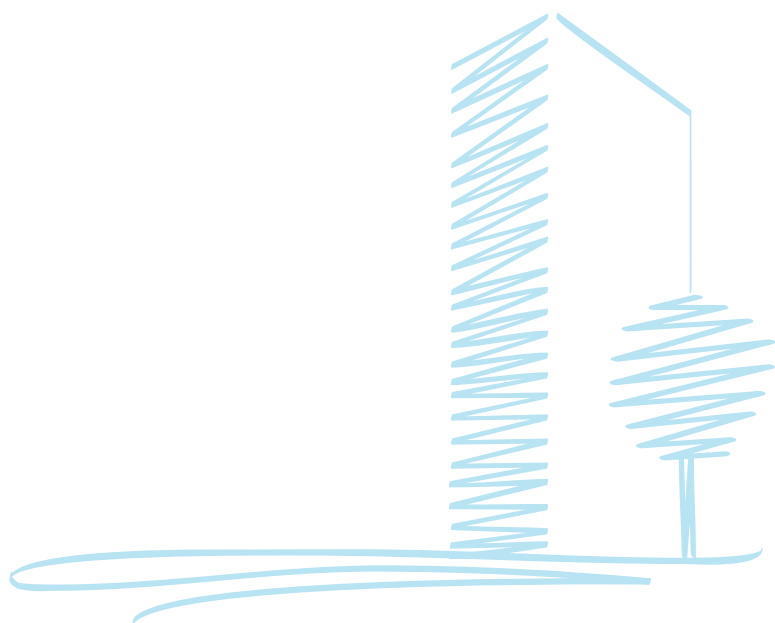
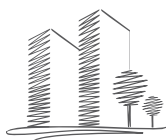
פירוט	סעיף
מר אייל בן אבי, שותף מנהל במשרד EBA ושות'.	שם
המבקר הפנימי הינו בעל תואר ראשון (BA) בחשבונאות, מוסמך במשפטים (LLM) ומוסמך במנהל עסקים (MBA) ובעל רישיון רואה חשבון, חבר דירקטוריון לשכת המבקרים הפנימיים הראשים IIA ישראל, וכן מבקר פנימי ראשי במינוי במספר חברות ציבוריות מובילות בישראל.	השכלה וניסיון מקצועי
2 ביולי 2023.	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 נותן שירותים חיצוני לחברה
מינויו של מר אייל בן אבי כמבקר הפנימי אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 2 ביולי 2023, 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>המבקר הפנימי פועל על פי תוכנית עבודה רב שנתית שאושרה ביום 9 במרץ 2023. התוכנית הרב שנתית מתבססת על עריכת ביקורות בקשר עם תהליכים מרכזיים בחברה. התוכנית הרב שנתית ותכנית עבודת הביקורת הפנימית לשנים 2023-2025 נערכה על-ידי המבקר הפנימי הקודם של החברה מר נועם פרקש, בתיאום עם הנהלת החברה, הוצגה בפני ועדת הביקורת והדירקטוריון, ואושרה על ידי הדירקטוריון. המבקר הפנימי, בהתאם לשיקול דעתו, יהיה רשאי לסטות מתוכנית הביקורת השנתית, בתיאום עם יו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר ועדת ביקורת ובהתאם לצרכי החברה.</p>	<p>השיקולים בקביעת תכנית הביקורת השוטפת והרב שנתית בחברה</p>
<p>היקף העסקתו של המבקר הפנימי היקף שעות הביקורת אשר נקבע לשנת 2023 הינו כ- 500 שעות עבודה. היקף זה נקבע 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>דוח סקר סיכונים והצעה לתוכנית הביקורת הפנימית לשנת 2023 נערכו ונידונו בוועדת הביקורת ובדירקטוריון.</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>להערכת ועדת הביקורת והדירקטוריון, תוכנית העבודה של המבקר הפנימי לשנת 2023 הינה סבירה בנסיבות העניין בהתחשב במבנה הארגוני, במהות פעילותיה העסקיות של החברה ובהיקפן, ויש בה כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.</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>

30 ביוני
2023

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

מובילים התחדשות עירונית



בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים
מאוחדים
ליום 30 ביוני 2023**

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
8-11	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברה בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ, הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

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, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה 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 ומידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

15 באוגוסט 2023

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2022	30 ביוני 2022	30 ביוני 2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
76,460	96,568	95,481
164,018	188,430	106,503
32,063	16,449	37,324
9,244	7,812	6,786
92,621	113,811	103,076
374,406	423,070	349,170
37,470	17,536	42,703
516	384	593
8,887	7,563	8,106
46,873	25,483	51,402
421,279	448,553	400,572
3,521	3,608	2,447
25,465	6,942	15,200
7,912	3,533	8,173
56,279	105,964	38,691
73,285	89,566	77,351
166,462	209,613	141,862
550	550	550
74,194	74,194	74,194
169,026	166,094	172,406
9,932	(2,831)	10,371
253,702	238,007	257,521
1,115	933	1,189
254,817	238,940	258,710
421,279	448,553	400,572

נכסים

נכסים שוטפים

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

נכסים לא שוטפים

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

סך נכסים

התחייבויות שוטפות

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

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

רונו עקביה
מנכ"ל

שלמה זהר
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 15 באוגוסט, 2023

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		
	2022	2023	
מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	
271,885	115,383	78,926	הכנסות
*213,615	*92,547	61,436	עלות המכר
58,270	22,836	17,490	רווח גולמי
*4,134	*2,366	1,529	הוצאות מכירה ושיווק
*22,567	*7,814	12,656	הוצאות הנהלה וכלליות
4,191	1,899	2,242	הוצאות אחרות, נטו
27,378	10,757	1,063	רווח תפעולי לפני הוצאות תשלום מבוסס מניות ורישום למסחר
4,664	4,664	-	הוצאות תשלום מבוסס מניות
3,850	3,850	-	הוצאות בגין רישום למסחר
18,864	2,243	1,063	רווח תפעולי
901	36	3,366	הכנסות מימון
5,340	3,853	2,875	הוצאות מימון
14,425	(1,574)	1,554	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
4,228	1,172	1,041	הוצאות מסים על הכנסה
10,197	(2,746)	513	רווח נקי (הפסד) לתקופה
9,932	(2,831)	439	רווח (הפסד) מיוחס ל:
265	85	74	בעלי מניות החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
10,197	(2,746)	513	סך-הכל
0.18	(0.051)	0.008	רווח (הפסד) למניה:
			רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

* סווג מחדש – ראה באור 2,ג, בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

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

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה		קרן הון		קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה		הון מניות אלפי ש"ח
		מניות החברה	יתרת עודפים	בעל שליטה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	פרמיה	מקנות שליטה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
254,817	1,115	253,702	9,932	-	7,596	161,430	74,194	550
513	74	439	439	-	-	-	-	-
957	-	957	-	957	-	-	-	-
2,423	-	2,423	-	-	2,423	-	-	-
258,710	1,189	257,521	10,371	957	10,019	161,430	74,194	550

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023

יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
 רווח נקי לתקופה
 הלוואה מוטבת לנושא משרה מבעל שליטה (ראה באור 6א להלן)
 עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת עודפים	קרן הון		הון מניות	פרמיה
				תשלום מבוסס מניות	מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	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	-	-	-
<u>238,940</u>	<u>933</u>	<u>238,007</u>	<u>(2,831)</u>	<u>4,664</u>	<u>161,430</u>	<u>74,194</u>	<u>550</u>

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022

יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
(הפסד) לתקופה
עסקת שינוי המבנה והנפקת מניות החברה (ראה באור 1 להלן)
עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת עודפים	קרן הון		הון מניות	פרמיה
				תשלום מבוסס מניות	מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
157,526	157,526	-	-	-	-	-	-
10,197	265	9,932	9,932	-	-	-	-
79,498	(156,676)	236,174	-	-	161,430	74,194	550
7,596	-	7,596	-	7,596	-	-	-
<u>254,817</u>	<u>1,115</u>	<u>253,702</u>	<u>9,932</u>	<u>7,596</u>	<u>161,430</u>	<u>74,194</u>	<u>550</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
רווח נקי
עסקת שינוי המבנה והנפקת מניות החברה (ראה באור 1 להלן)
עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	2023
מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר אלפי ש"ח
10,197	(2,746)	513
137	57	93
7,596	4,664	2,423
-	-	957
4,228	1,172	1,041
11,961	5,893	4,514
65,047	11,424	10,532
(20,247)	(313)	(5,233)
963	16,577	(5,261)
(5,035)	(3,603)	2,458
(28,484)	21,201	(17,588)
(1,179)	(1,093)	(1,074)
(51,855)	(3,141)	(16,921)
14,144	(4,379)	(10,265)
(26,646)	36,673	(43,352)
(4,488)	39,820	(38,325)
(4,306)	(28,718)	57,515
(287)	(75)	(169)
(4,593)	(28,793)	57,346
74,294	74,294	-
74,294	74,294	-
65,213	85,321	19,021
11,247	11,247	76,460
76,460	96,568	95,481
32,433	15,469	20,987

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים

התאמות בגין הוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת והפחתות
עלות תשלום מבוסס מניות
הוצאות הלוואה מוטבת לנושא משרה מבעל שליטה
מסים על הכנסה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

ירידה במלאי בניינים למכירה
(עלייה) במלאי מקרקעין לזמן ארוך
ירידה (עלייה) בלקוחות ונכסים בגין חוזה
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(ירידה) בהתחייבות לבעלי מקרקעין
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

פרעון (הפקדה) לפיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים
רכישת רכוש קבוע

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעילות מהותית שאינה במזומן

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 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), ביום 24 במרץ 2022 נרשמו מניות החברה למסחר והונפקו מניות נוספות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

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 "יינוי בינוי" ועסקאות קומבינציה.

ב. רישום למסחר והנפקת מניות החברה בבורסה לניירות ערך

ביום 24 במרץ 2022 נרשמו למסחר 45,000,000 מניות קיימות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.נ כל אחת, והונפקו בבורסה לניירות ערך בתל אביב 10,026,000 מניות חדשות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.נ כל אחת בתמורה כוללת בסך של כ- 78,002 אלפי ש"ח. החברה נשאה בעלויות כוללות המיוחסות לתהליך הרישום למסחר וההנפקה בסך של כ-8,570 אלפי ש"ח, חלקן יוחס להנפקה של מניות חדשות ונזקף כקיטון מההון, וחלקן לרישום למסחר ונזקף כהוצאות בדוח רווח והפסד בתקופות קודמות.

ג. שינויים בריבית ובאינפלציה

החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם. בשנת 2022 עלו מדדי המחירים לצרכן בישראל (ב- 5.26%) ותשומות הבניה למגורים (ב- 4.77%), עליה שנמשכה גם בשנת 2023 (במחצית השנה הראשונה עלה מדד המחירים לצרכן ב- 2.2% ומדד תשומות הבניה למגורים ב- 1.8%). לצד עליית המחירים העולמית החלו בנקים מרכזיים בעולם ובכללם גם בנק ישראל, להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. העליה בריביות ובאינפלציה משפיעה על ריבית המשכנתאות שעלולה לפגוע בכח הקניה של רוכשי הדירות ובכך על הביקושים לרכישת דירות. העליה במדד תשומות הבניה למגורים מביאה להתייקרות עלויות הבניה של החברה בפרויקטים שבביצוע. ההשפעות החשבונאיות של שינויי הריביות והעלייה בשיעורי האינפלציה קיבלו ביטוי בדוחותיה הכספיים של החברה.

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 ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 15 באוגוסט 2023.

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. שינוי בסיווג

במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023, שינתה החברה את סיווג הוצאות השיווק בדוח רווח והפסד, מעלות המכר ומהוצאות הנהלה וכלליות להוצאות מכירה ושיווק, על מנת לשקף באופן נאות יותר את משאבי השיווק והמכירה. מספרי ההשוואה סווגו מחדש לשם עקביות, כך שסכומים של 1,073 אלפי ש"ח ו-616 אלפי ש"ח מעלות המכר ומהוצאות הנהלה וכלליות, בהתאמה, סווגו מחדש להוצאות מכירה ושיווק, בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022, כמו כן, סכומים של 1,688 אלפי ש"ח ו-1,271 אלפי ש"ח סווגו כאמור בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. לסיווג האמור לא הייתה השפעה על סך הרווח (הפסד) לתקופה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

למעט המפורט להלן, המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2022. 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 12, מיסים על הכנסה: מס נדחה הקשור לנכסים והתחייבויות הנובעים מעסקה אחת	התיקון מצמצם את תחולת הפטור מהכרה במסים נדחים כתוצאה מהפרשים זמניים שנוצרו במועד ההכרה לראשונה בנכסים ו/או התחייבויות, כך שהפטור האמור לא יחול על עסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקוזזים. כתוצאה מכך, ישויות תידרשנה להכיר בנכס או התחייבות מס נדחה בגין הפרשים זמניים אלו במועד ההכרה לראשונה בעסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקוזזים, דוגמת עסקאות חכירה והפרשות לפירוק ושיקום.	התיקון יושם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023, על ידי תיקון יתרת הפתיחה של העודפים או כהתאמה לסעיף הוני אחר בתקופה בה אומץ התיקון כאמור.	לתיקון לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 4 - הכנסות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
215,545	94,246	59,515
56,340	21,137	19,411
271,885	115,383	78,926

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 הוגן שלהם.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. הצעת רכש

בחודש ינואר 2023, תאגידים הנשלטים על ידי משפחת שחר ("המשקיעות") התקשרו עם חברות פרטיות שבבעלות יחידים המכהנים כנושאי משרה בחברה (רוגן עקביה - מנכ"ל החברה, אלונה בר-און - דירקטורית בחברה, שחר קליין, צביקה רובינשטיין ואיתי הוז - סמנכ"לים בחברה, להלן: "היזמים" ו- "חברות היזמים", לפי העניין) במערכת הסכמים במסגרתם הסכימו הצדדים לשתף פעולה ברכישת גרעין השליטה בחברה בדרך של הצעת רכש מיוחדת ובכלל זאת בהסכם בעלי המניות שיכנס לתוקף במועד השלמת הצעת הרכש ("הסכם בעלי המניות").

בחודש מרץ 2023 פנו המשקיעות וחברות היזמים ("המציעים") לבעלי המניות של החברה, לרכוש מהם בהצעת רכש מיוחדת, עד 20,964,906 מניות רגילות של החברה המהוות, כ- 38.1% מהונה המונפק והנפרע של החברה. בתמורה ל- 750 אגורות לכל מניה (ובסך הכל כ- 157,237 אלפי ש"ח). במועד זה חברות היזמים החזיקו ב- 3,825,758 מניות, מהוות כ- 6.953% מהונה המונפק והנפרע של החברה ("המניות הנוספות"), כך שעם השלמת הצעת הרכש, המציעים יחשבו כ"מחזיקים יחד" במניות החברה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך).

במועד ההיענות (4 באפריל 2023), נרכשו 99.53% ממניות הניצעים שנענו להצעה - 20,964,906 מניות המהוות כ- 38.1% מהון המניות של החברה, מתוכם נרכשו על ידי חברות היזמים 3,576,690 מניות המהוות כ- 6.5% מהון המניות של החברה ("מניות היזמים").

רכישת המניות על ידי חברות היזמים מומנה באמצעות הלוואות נושאות ריבית שהעמידו המשקיעות לחברות היזמים. ההלוואות תעמודנה לפירעון (קרן וריבית) בתשלום אחד בתום 5 שנים ממועד העמדת הלוואות והן מובטחות בשעבוד של מניות היזמים והמניות הנוספות ללא זכות חזרה ללווים. בתנאי הלוואות נקבע, בין היתר, כי למשקיעות תהיה זכות להעמיד את הלוואות לפירעון מיידי במקרה בו היזם הרלוונטי (למעט הדירקטורית אלונה בר-און) יתפטר ממשרתו בחברה או יסיים כהונתו בה או במקרה שיפוט מחמת "עילת פיטורין".

בין המשקיעות ליזמים (ובנוסף רון שחר – סמנכ"ל נוסף בחברה) נחתם הסכם בעלי מניות שנכנס לתוקף במועד השלמת הצעת הרכש, אשר חל ביחס לכל המניות שנרכשו בהצעת הרכש והמניות הנוספות. ההסכם כולל, בין היתר, הוראות לפיהם הצבעות היזמים באסיפות הכלליות של החברה תהיינה באופן זהה וכחטיבה אחת בהתאם לעמדת המשקיעות, לאחר התייעצות עם היזמים ותוך שקילת עמדת היזמים, אך בהצבעות הנוגעות להרכב הדירקטוריון יצביעו הצדדים באופן שהדירקטוריון יכלול דירקטור אחד שיוצע על ידי היזמים, ושאר הדירקטורים יהיו דירקטורים שיוצעו על ידי המשקיעות. החלטות אסיפה בנוגע למינוי דירקטורים חיצוניים תתקבלנה בהסכמת המשקיעות והיזמים. במקרה ולא תושג הסכמה בנוגע לזהות הדירקטור החיצוני עד שלושה חודשים לפני תום תקופת הדירקטור החיצוני המכהן, מתחייבים היזמים להצביע בעד המועמד שיוצע על ידי המשקיעות לתפקיד זה. כמו כן נקבעו הוראות חסימה מלאה לתקופה של 3 שנים שתחול ביחס למניות היזמים והמניות הנוספות; הוראות בדבר מתן זכות סירוב ראשון, זכות הצטרפות וזכות גרירה. ההסכם יפקע ביחס לכל אחד מהיזמים וחברות היזמים - החל מהמועד בו יחדלו מלהחזיק במניות או אופציות של החברה וביחס לכל הצדדים - החל מהמועד בו המשקיעות תחזקנה פחות מ- 10% מהון המניות המונפק של החברה. בהתאם לאמור לעיל, המשקיעות הינן בעלי השליטה בחברה וחברות היזמים אשר רואים בהן כנמנים עם בעלי השליטה בחברה מכח הסכם בעלי המניות.

תנאי הלוואות לחברות היזמים, מגלמים הטבה מסוימת, השווי ההוגן של ההטבה חושב על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בסך של כ- 3,875 אלפי ש"ח. בתקופת הדוח הכירה החברה בסך של כ- 957 אלפי ש"ח משווי ההטבה בהוצאות הנהלה וכלליות כנגד גידול בקרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה, ויתרת שווי ההטבה תיפרס על פני 5 שנים ממועד העמדת הלוואות.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)**ב. פרויקט פינני בינוי העלייה השנייה, שכונת בת גלים, חיפה**

בחודש מאי 2023, חתמה החברה על הסכם עם "הכשרת הישוב התחדשות עירונית בע"מ" (להלן: "הכשרה התחדשות") לביצוע משותף של פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינני בינוי ב"מתחם העלייה השנייה", בשכונת בת גלים בחיפה. על פי ההסכם, יועברו 49% מזכויות הכשרה התחדשות בהסכם הפינני בינוי עם בעלי הקרקע, וחלקו של כל אחד מהצדדים בהוצאות הפרויקט, בהכנסותיו וברוחיו יהיה 50%, למעט חריגים מסוימים. הפרויקט ינוהל על ידי הנהלה משותפת. הפרויקט נחתם על ידי 84% מבעלי הזכויות במתחם ויבוצע באופן של הריסת הבניינים הקיימים, הכוללים 175 דירות מגורים ו-9 יחידות מסחר, ובניית מתחם מגורים חדש במקומם אשר יכלול 725 דירות חדשות, מתוכן 550 דירות לשיווק, ועוד 16 יחידות מסחר בקומת הקרקע בשטח כולל של כ-1,200 מ"ר, שחלקן ישויך לבעלי יחידות המסחר כיום. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש יולי 2023, עם קבלת הסכמת נציגות הבעלים ובא כוח הבעלים ואישור בא כוח הבעלים בדבר השלמת הרוב הנדרש בהתאם לחוק פינני בינוי, נכנס ההסכם לתוקף.

במועד זה, בהתאם להוראות ההסכם החברה העמידה לטובת הכשרה התחדשות הלוואה בסך 30 מיליון ש"ח. כמו כן, החברה התחייבה בהתאם להוראות ההסכם להעמיד לפרויקט 15 מיליון ש"ח כהון עצמי עודף (בגין חלקה של הכשרה התחדשות) במועד הזרמת ההון העצמי, כפי שיוסכם עם הבנק או המוסד הפיננסי שיעמיד לפרויקט ליווי פיננסי.

ההלוואה מובטחת בערבות חברת האם של הכשרה התחדשות ובשעבוד של זכויותיה של הכשרה התחדשות בפרויקט (בכפוף לאישור בא כוח הבעלים והנציגות), עד למועד הזרמת סכום ההלוואה כהון עצמי במסגרת הליווי הפיננסי. עוד נקבע שככל ולא יתקבל היתר בניה לביצוע הפרויקט בתוך 24 חודשים ממועד העמדת ההלוואה תהיה לחברה זכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי, בכל עת וכל עוד לא התקבל היתר הבניה, ובמקרה כזה יסתיים ההסכם.

לאחר העמדת ההון העצמי לפרויקט על ידי החברה והכשרה התחדשות, ההלוואה וההון העצמי העודף (בסך כולל של 45 מיליון ש"ח), יוחזרו לחברה מתוך עודפי הפרויקט בלבד (non-recourse), בקדימות ולפני חלוקת יתרת העודפים בין הצדדים. שחרור כספי העודפים כפוף לתנאי הסכם הליווי של הפרויקט.

ההלוואה וההון העצמי העודף שתעמיד החברה לא יישאו ריבית והפרשי הצמדה, למעט ריבית בשיעור של פריים + 1% שתישא ההלוואה לאחר חלוף 24 חודשים ממועד העמדתה ועד למועד קבלת היתרי הבניה. בהסכם נקבעו הוראות נוספות, כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת הוראות בנוגע לאופן ניהול העסקה המשותפת, התקשרויות עם יועצים, קבלנים ובעלי מקצוע אחרים והתחשבות בגינן, הוראות בנוגע להשגת מימון וליווי פיננסי לפרויקט, הוראות בנוגע למתן שירותים על ידי הצדדים לעסקה וזכויות הצדדים לתשלום תקורות ודמי ניהול, וכן הוראות בנוגע לתוצאות של הפרת התחייבות הצדדים להעמיד מימון לפרויקט ודילול זכויות הצדדים במקרים מסוימים.